



# Stadt Töging am Inn

## BEGRÜNDUNG

### **Bebauungsplan Nr. 55 „Baierl & Demmelhuber“ - Änderungsbebauungsplan für BP Nr.12\_ 1.BA, BP Nr.12\_ 2.BA, 2. & 6. Änderung BP Nr.12\_ 2.BA -**

Fassung: 07.04.2025  
geändert: 10.07.2025  
geändert: 05.11.2025

Planverfasser: Huber. Architektur

Architektur / Stadtplanung  
Pfarrer-Eitlinger-Ring 9  
85464 Neufining

Bearbeitung: Tanja Huber, Dipl.-Ing.  
Architektin und Stadtplanerin, BYA

## Anlass der Planung

Die dargestellte Straßenplanung der Pleiskirchener Straße im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 12, 1. Bauabschnitt „Gewerbegebiet östlich der Weichselstraße südlich der Bundesstraße 299“ vom 09.01.1992 der Stadt Töging, Landkreis Altötting wurde abweichend zur Planzeichnung realisiert (siehe Abb. 3). Die an der Straße angrenzenden Grundstücksgrößen mit ihren jeweiligen Baugrenzen im BPL Nr. 12,1.BA entsprechen folglich ebenfalls nicht der Realität.

Des Weiteren wurde das Firmengelände des Unternehmens B&D GmbH seit 1960 stetig erweitert und erreicht im Jahre 2025 eine Gesamtfläche von ca. 77.200 m<sup>2</sup>. Seit 1992 bis 2014 wurden Bebauungspläne (BP Nr. 12, 1. BA, BP Nr. 12, 2. BA, 1. Änderung BP Nr. 12, 1. BA, 2. und die 6. Änderung BP Nr. 12, 2. BA und BP Nr. 13) rechtskräftig, deren Geltungsbereiche teilweise durch die B&D Firmengebäude oder sogar mittig durch den Firmenstandort verlaufen oder wie im Falle des BP Nr. 13 das Straßenbegleitgrün der Pleiskirchener Straße überlagern:

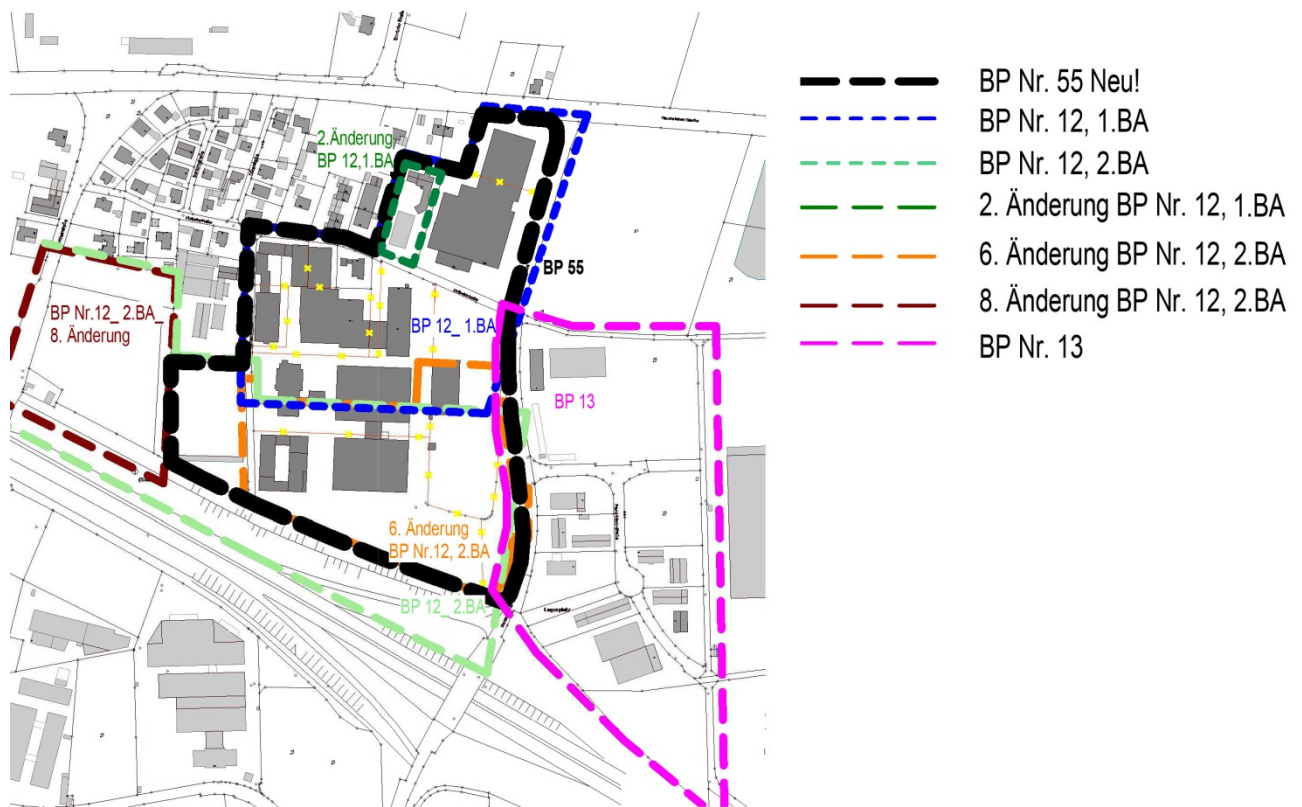


Abb. 1: Übersichtsplan rechtskräftige Bebauungspläne nördlich der Autobahn A94\_mass-stabslos

Von Seiten des Landratsamtes Altötting und der Stadt Töging wurde nach interner Prüfung der rechtskräftigen Bebauungspläne als sinnvoll erachtet, für dieses Plangebiet einen neuen BP Nr. 55 aufzustellen, dessen Geltungsbereich das gesamte Betriebsgelände der Firma Baierl & Demmelhuber GmbH umfasst; ergänzt um die Flur-Nr. 1953 und 1944/6.

Im Zuge des Bauleitverfahrens soll das Ziel sein, die bisherigen Bebauungspläne Nr. 12, 1. BA und 12, 2. BA nördlich der A94 im Bereich des Gewerbegebietes vollständig zu überplanen, so dass diese künftig nicht mehr, auch im Sinne der Rechtsklarheit, anzuwenden sind. Dies gilt ebenfalls für die 1. Änderung als Deckblatt Nr. 1, die 2.

Änderung des BP Nr. 12, 1. BA, sowie die 6. Änderung des BP Nr. 12, 2. BA sowie das Deckblatt Nr. 5 des BP Nr. 12, 2. BA. Des Weiteren soll die nicht stimmige Abgrenzung zum benachbarten Geltungsbereich des BP Nr. 13 bereinigt werden.

## **1. Änderungsbereiche:**

Der Bebauungsplan umfasst:

- den bereits bestehenden Gewerbestandort „Unterhart“ der Firma Baiertl & Demmelhuber mit den Flurnummern 1944, 1944/3, 1944/5, 1944/7, 1944/8, 1944/9, 1944/10, 1945/4 und dem Flurstück 1944/4 seit 2024 im Eigentum B&D. Diese Flurnummern werden zu einer einheitlichen Nummer verschmolzen.
- sowie die Flurnummer 1962/14
- und die Gewerbegrundstücke Nr. 1953/5 und 1953/7 nördlich der Holbeinstraße, die ebenfalls verschmolzen werden
- die firmeneigene Erschließungsstraße „Cranachstraße“ mit den Flur Nrn. 1943, 1943/4
- ergänzend die Flurnummern 1944/6 und 1953 im benachbarten Privateigentum
- einen Teil der öffentlichen Erschließungsstraße „Holbeinstraße“ mit der Flur Nr. 1948.

Daraus ergibt sich für den Geltungsbereich eine Gesamtfläche von **84.821 m<sup>2</sup>**.

Der Bebauungsplan Nr. 55 gilt als **Änderungsbebauungsplan**. Dieser beinhaltet bereits rechtskräftige Bebauungspläne mit dessen Grundfläche. Es werden keine neuen Grundflächen generiert.

Folgende Gesamtflächen werden im BP Nr. 55 übernommen:

- BP Nr. 12, 1. BA: Gesamtfläche von ca. 50.560 m<sup>2</sup> (5,06 ha): Flurstücke: 1953, 1953/5, 1953/7, 1943, 1944/3, 1944/4, 1944/5, 1944/7, 1944/8, Teilbereiche von : 1943/4, 1944/9, 1944/10, 1945/4
- 2. Änderung BP Nr. 12, 1. BA: Gesamtfläche 3.349 m<sup>2</sup> (0,33): Flurstück 1953.
- 6. Änderung BP Nr. 12, 2. BA: Gesamtfläche von ca. 33.797 m<sup>2</sup> (3,38 ha): Flurstücke: 1962, 1943, 1944, 1944/10, und Teilflächen von 1944/10, 1945/4, 1953/6.

Ferner werden folgende Teilflächen dem BP Nr. 55 zugeordnet:

- BP Nr. 12, 2. BA: Teilfläche von ca. 50.000 m<sup>2</sup> (5,0 ha; nur Bereich Firmenstandort), Flurstücke 1944, 1962/14 und Teilbereiche der Flurstücke :1943, 1943/4, 1944/9, 1944/10, 1945/4, 1953/6.
- BP Nr. 13: Teilfläche im Bereich Straßenbegleitgrün der Pleiskirchener Straße sind ca. 1000 m<sup>2</sup> mit der Flurnr. 1953/6.

### 1.1 Rechtsgültiger Bebauungsplan Nr.12\_1. Bauabschnitt (BA):

Der Bebauungsplan Nr. 12, 1. Bauabschnitt „Gewerbegebiet östlich der Weichselstraße südlich der Bundesstraße 299“ wurde am 09.01.1992 rechtsgültig.

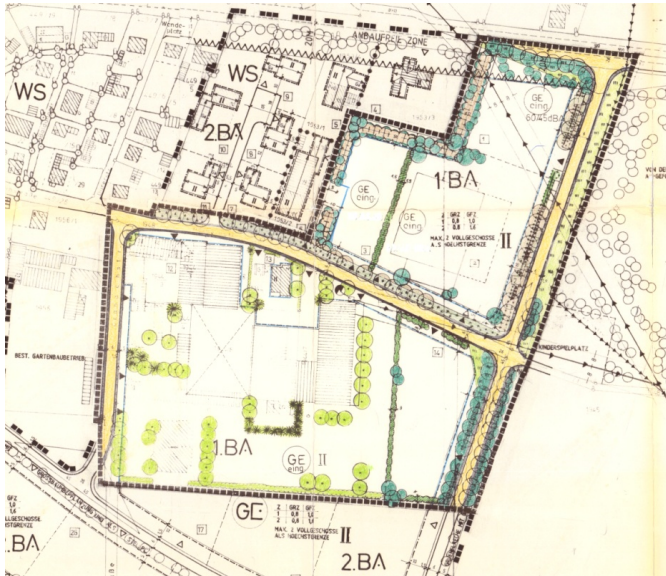


Abb. 2: Ausschnitt rechtsgültiger BP Nr. 12, 1. BA

Die Verkehrsführungen der Bebauungspläne Nr.12, 1. BA und BP 12, 2. BA der rechtsgültigen Fassungen wurde nicht gemäß der Planzeichnungen gebaut.

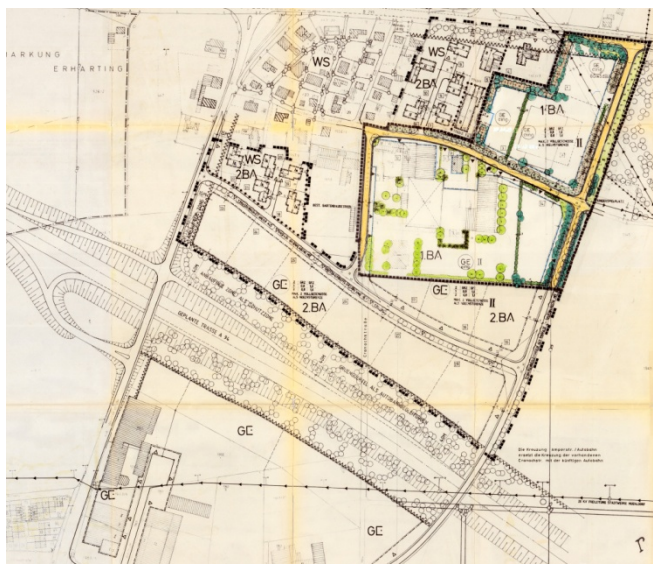


Abb. 3: Ausschnitt Anbindung an A94, BP Nr. 12, 1. und BP Nr. 12, 2. BA

Im Wesentlichen verlagerte sich der Verkehrsstrom von Westen in den Osten wie folgt:  
-> anstelle auf die Weichselstraße wurde der Autobahnzubringer auf die Pleiskirchener Straße geändert.  
-> die Pleiskirchener Straße wurde von der Kreisstraße AÖ 35 (Traunsteinerstraße /frühere Bundesstraße 299 und AÖ 2 (Pleiskirchener Straße) bis über die Autobahn als fast



## 2. Bestandsaufnahme

### 2.1 Lage und Eigentumsverhältnisse:

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Autobahn A94 und ist ca. 2.200 m vom Rathaus Töging, als den eigentlichen Mittelpunkt der Stadt, entfernt.

Die Grundstücke des Geltungsbereichs befinden sich im Privateigentum der Firma Baierl & Demmelhuber GmbH genauso wie der südliche Teil (ab Cranachstraße HsNr. 5) der privaten Erschließungsstraße „Cranachstraße“. Lediglich das Grundstück mit der Flur Nr. 1944/4 befand sich im Privatbesitz und wurde 2024 von B & D erworben. Die einzelnen Flurnummern werden zu einer Gesamtflurnummer des Standortes B & D verschmelzt.

Nicht Bestandteil der firmeneigenen Flurstücke sind die Grundstücke 1944/6 und 1953, die sich im Privateigentum befinden.

Die Verkehrsflächen „Cranachstraße Nord“ und „Holbeinstraße“ sind Eigentum der Stadt Töging a. Inn. Die „Pleiskirchener Straße“ ist Eigentum des Landkreises Altötting.

### 2.2 Planungsrechtliche Voraussetzung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet bereits „Gewerbegebiet“ dar. Jedoch muss im Wege der Berichtigung der Bereich Mischgebiet (MI) angepasst werden. Der BP Nr. 55 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000m<sup>2</sup> beträgt.

Bei großflächigeren Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> kann das beschleunigte Verfahren des § 13a BauGB auch angewendet werden, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis führt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2).

In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 – festgesetzte Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis von weniger als 70.000 m<sup>2</sup> – ist die Kumulation gemäß Anlage 2 Ziff. 2.2 zu berücksichtigen.

#### Mögliche zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO )bei einer GRZ 0,8 für Gewerbegebiet

Nettofläche	68.217 m <sup>2</sup> (6,82 ha)
	68.217 m <sup>2</sup> x 0,8 = <b>54.573 m<sup>2</sup></b> (5,45 ha)

#### Mögliche zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO )bei einer GRZ 0,6 für Mischgebiet

Nettofläche	7.242 m <sup>2</sup> (0,72 ha)
	7.242 m <sup>2</sup> x 0,6 = <b>4.345 m<sup>2</sup></b> (0,43 ha)

#### **-> Mögliche zulässige Grundfläche Gesamt für GE und MI:**

---

**58.918 m<sup>2</sup>** (5,89 ha)

- ➔ Die GRZ von 0,8 war bereits in den rechtgültigen Ursprungsbebauungsplänen festgesetzt und wurde für den BP Nr. 55 unverändert umgesetzt.
- ➔ Der BP Nr. 55 löst tatsächlich keine weitere Flächeninanspruchnahme aus!

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige versiegelte Grundfläche von insgesamt 58.918m<sup>2</sup> (5,89ha) fest.

Somit scheidet das beschleunigte Verfahren nach §13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aus, weil die versiegelte Grundfläche 20.00 m<sup>2</sup> überschreitet.

Für die Prüfung, ob die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens festgelegten Schwellenwerte eingehalten werden, ist auf die in dem BP festgesetzte Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO und damit auf die insgesamt überbaubare Fläche abzustellen. Zulässige Grundflächen i. S. v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist nicht nur die Planung erstmalig überbaubare Grundfläche (Nieders. OVG Urt. Vom 04. März 2020- 1 KN 23/18).

Es ist allerdings möglich, das beschleunigte Verfahren für „größere“ Bebauungspläne nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB anzuwenden. Der BP setzt die Fläche von weniger als 70.000 m<sup>3</sup> fest.

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). Das einzige Seveso-III-Störfallgebiet befindet weit außerhalb des Geltungsbereichs im südlichen Stadtgebiet der Stadt Töging a.Inn im Industriegebiet Inntal.

Folgende Vorprüfungen im Einzelfall zum Nachweis des vereinfachten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB sind somit notwendig:

- 1) Vorprüfungen des Einzelfalls , Anlage 2 BauGB und
- 2) Vorprüfungen des Einzelfalls , Anlage 3 UVPG

### **2.3 Einzelnorm: Vorprüfungen des Einzelfalls, Anlage 1 UVPG Liste „ UVP-pflichtige Vorhaben“**

Es besteht keine UVP Pflicht **Anlage 1** (Umweltverträglichkeitsprüfung).  
Prüfung der Kriterien:

1. Wärmeerzeugung, Bergbau und Energie (1.1-1.11.2.2)
2. Steine und Erden, Glas, Keramik, Baustoffe (2.1-2.7)
3. Stahl, Eisen und sonstige Metalle einschließlich Verarbeitung (3.1-3.15)
4. chemische Erzeugnisse, Arzneimittel, Mineralölraffination und Weiterverarbeitung (4.1-4.4)
5. Oberflächenbehandlung und Kunststoffen (5.1)
6. Holz, Zellstoffe (6.1-6.2.2)

7. Nahrungs-,Genuss-und Futtermittel, landwirtschaftliche Erzeugnisse (7.1-7.29.2)
8. Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen (8.1-8.9.2.2)
9. Lagerung von Stoffen und Gemischen (9.1-9.4.2)
10. sonstige Industrieanlagen (10.1-10.8.2)
11. Kernenergie (11.1-11.4)
12. Abfalldeponien (12.1-12.3)
13. Wasserwirtschaftliche Vorhaben mit Benutzung oder Ausbau von Gewässern (13.1-13.18.2)
14. Verkehrsvorhaben (14.1-14.12.2)
15. Bergbau und dauerhafte Speicherung von Kohlendioxid (15.1-15.2)
16. Flurbereinigung (16.1)
17. Forstliche und landwirtschaftliche Vorhaben (17.1-17.3.3)
18. Bauvorhaben (18.1-18.6.2),
18. Bauvorhaben (18.9)
19. Leitungsanlagen und andere Anlagen (19.1-19.13.2)

### **Zusammenfassende Beurteilung:**

Die Prüfung der Kriterien durch das Unternehmen B & D GmbH ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bei diesem Bauvorhaben zu erwarten sind. Keine der aufgeführten Prüfungskriterien (1-17, 18.9, 19) der Anlage 1 entsprechen dem vorhandenen Gewerbestandort Baierl & Demmelhuber.

### **2.4 Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB**

Für das Planungsgebiet werden rechtskräftige Bebauungspläne, mit dessen bereits versiegelten Grundflächen, die in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang stehen, in einen einheitlichen Gesamtplan zusammen gefasst. Diese versiegelten Grundflächen wurden in den jeweiligen Bauleitverfahren nachgewiesen und als rechtskräftig verabschiedet. Es wird keine neu festgesetzte Grundfläche hinzugefügt.

Bei „größeren“ Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, ist eine sogenannte Vorprüfung im Einzelfall durchzuführen. Erst wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtliche keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls), ist das beschleunigte Verfahren zulässig.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

- Siehe beigefügten **Anlage 1**: Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)

### **Zusammenfassende Beurteilung:**

Unter der Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen und Risiken auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Vorprüfung im Einzelfall ergibt, dass bei dem Änderungsbebauungsplans Nr. 55 „Baierl & Demmelhuber“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gemäß Anlage 2 BauGB erheblich nachteilig betroffen.

Die Erstellung einer Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## **2.5 Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG**

### **Allgemein**

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist ein unselbstständiger Teil der Zulassungsverfahren für Vorhaben, die die Umwelt besonders in Anspruch nehmen. Sie ist schwerpunktmäßig im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Die UVP umfasst die frühzeitige Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens. Im Rahmen der Zulassungsverfahren mit UVP werden die Öffentlichkeit und die Behörden, deren Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird, beteiligt. Sie können sich zum Vorhaben und den zu erwartenden Umweltauswirkungen äußern und Stellung nehmen. Das Ergebnis der UVP wird anschließend bei der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens berücksichtigt.

### **Grundsätze**

Durch eine UVP werden bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen und unter Beteiligung der Öffentlichkeit nachteilige Auswirkungen auf Schutzgüter der Umwelt (Umweltauswirkungen) frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet und das Ergebnis anschließend bei der verwaltungsbehördlichen Entscheidung berücksichtigt. Schutzgüter der Umwelt sind Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit sowie Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter und deren jeweilige Wechselwirkungen, § 2 Abs. 1 UVPG. Umweltauswirkungen sind unmittelbare und mittelbare Auswirkungen eines Vorhabens auf diese Schutzgüter. Auch die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder für das Vorhaben relevante Katastrophen sind Umweltauswirkungen, § 2 Abs. 2 UVPG.

Eine UVP findet bei bestimmten Vorhaben statt, die erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen können. Diese Vorhaben sind in der Anlage 1 des UVPG konkret bezeichnet. Ausschlaggebend ist in der Regel ein bestimmter Größen- oder Leistungswert. Nach dem UVPG kann eine UVP-Pflicht bei Änderungsvorhaben bestehen. Dies ist je nach Fallgruppe dann gegeben, wenn die Änderung allein oder das gesamte geänderte Vorhaben erstmals die entsprechenden Größen- oder Leistungswerte überschreitet, § 9 UVPG. Die UVP-Pflicht kann schließlich nicht nur durch ein Vorhaben allein, sondern auch dadurch ausgelöst werden, dass mehrere Vorhaben derselben Art, die von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden

und in einem engen Zusammenhang stehen (kumulierende Vorhaben), zusammen die maßgeblichen Werte erreichen oder überschreiten, §§ 10 ff. UVPG.

(Bayrisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: „ die Umweltverträglichkeitsprüfung“)

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sieht gemäß § 7, § 9, Anlage 1 Nr. 18.8 i. V. m. eine allgemeine Vorprüfung nach Anlage 3 UVPG vor.

Als Grundlage der behördlichen Entscheidung über die UVP-Pflicht des Vorhabens sind in der folgenden tabellarischen Aufstellung, den Prüfkriterien der Anlage 3 des Gesetzes folgend, die Vorhabenausprägungen und die Beurteilungen der Umweltauswirkungen aufgelistet.

→ Siehe beigefügten **Anlage 2**: Prüfung der Kriterien nach Anlage 3 UVPG

### **Zusammenfassende Beurteilung:**

Die überschlägige Vorprüfung im Einzelfall der voraussichtlichen Auswirkungen hat ergeben, dass bei dem Änderungsbebauungsplan Nr. 55 „ Baierl & Demmelhuber“ voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und ein Umweltbericht nicht erforderlich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt, sodass das Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

## **3. Bedarfsplanung**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern gibt folgende Zielsetzungen vor:

### 2.2.5 „ Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums “:

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, in dem er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichert und weiter entwickeln kann. Des Weiteren sollen seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sein und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot.

Baierl & Demmelhuber sichert sich durch die Weiterentwicklungsmöglichkeit seines eigenen Standortes den Arbeitsraum und veranlasst mit dem Bau eines firmeneigenen Boardinghauses und eines Bäcker-Café Hofladens die Nahversorgung seiner Mitarbeiter sowie der umliegenden Bewohner.

### 2.2.6 „Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums mit Verdichtungsansätzen“

Gemäß LEP ist es anzustreben, die Verdichtungsansätze so zu entwickelt und zu ordnen, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschaftsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

Die Firma B& D ist einer der größten Arbeitgeber in der Region und liefert einen wesentlichen Bestandteil zum regionalen Wirtschaftsschwerpunkt.

Die Planung wird den Erfordernissen der Ressourcenschonung (1.1.3) gerecht, da bereits vorhandene Gewerbeflächen genutzt werden, und durch die Festsetzungen der Gebäudehöhen und einer hohen Grundflächenzahl eine maximale Flächennutzbarkeit aufweist. Im Sinne der Nachhaltigkeit wird kein neues Bauland für Gewerbebauten oder für neue Verkehrserschließungen generiert. Vielmehr wird mit der Überplanung vorhandener Bausubstanzen den Vorgaben des Flächensparens nach landesplanerischen Erfordernissen der Innenentwicklung entsprochen.

#### **4. Ziel und Zweck der Änderung**

Im Sinne der nachhaltigen Gewerbeentwicklung und der fortlaufenden Modernisierung des Gewerbebestandes Baierl & Demmelhuber soll mit der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 55 ein einheitlicher Bebauungsplan entstehen, der weitere Ausbau- und Erweiterungspotentiale ermöglicht und das Gebiet für zukünftige Veränderungen anpasst. Es besteht die Notwendigkeit, dass sich der Firmenstandort von Baierl & Demmelhuber für die Zukunft nachhaltig, wirtschaftlich und ökologisch weiter entwickelt.

Das Gewerbegebiet wird in zwei Nutzungsbereiche aufgeteilt (GE 1<sub>a, 1b</sub> und GE 2). GE 1 wird aufgrund eines bestehenden Silos, das vermutlich in der Zukunft abgebrochen wird und zukünftigen Neuplanungen in Richtung Pleiskirchener Straße und Autobahn A94 in zwei Teilbereiche 1a und 1b untergliedert. GE 1<sub>a</sub>, GE 1<sub>b</sub> und GE 2 unterscheiden sich grundlegend in ihrer höchst zulässigen Gebäudehöhe sowie in ihren höchst zulässigen Schallkontingente (siehe Gutachten Müller BBM). Aus städtebaulicher und schallschutztechnischer Sicht können die Bereiche GE 1<sub>a</sub> zukünftig als Erweiterungsflächen mit flexibler Gewerbenutzung dienen.

Mit der Aufstellung des BP Nr. 55 sollen auf dem Gewerbebestandort ebenfalls bauleitplanerische Voraussetzungen für einen Beherbergungsbetrieb in Form eines Boardinghauses, für überwiegend firmeneigene Monteure, und für einen kleinen Einzelhandel als „Bäcker-Café-Hofladen“, ebenfalls für die Nahversorgung der Firma, entstehen.

Die Firma B&D schafft mit dem Bau einer SB Tankstelle an der Ecke Pleiskirchener Straße – Holbeinstraße auf dem Grundstück des eigenen Gewerbebestandes Tankmöglichkeiten der Firmenfahrzeuge für die Mitarbeiter und der firmeneigenen LKWs. Auf kurzem Wege können somit von der Arbeitsstätte die Firmenfahrzeuge betankt werden.

Mit den Flurnummern 1944/6 und 1953 sowie einer Teilfläche westlich angrenzend an die Ecke Cranachstraße-Holbeinstraße, befindet sich ein Mischbereich (MI) aus Gewerbe -das das Wohnen nicht wesentlich stört- und Wohnen, das in die Bereiche MI<sub>1a</sub> und MI<sub>1b</sub> aufgeteilt wird. Als firmeneigenes Grundstück passt sich MI<sub>1a</sub> mit der festgesetzten Höhenstruktur an das südliche Gewerbegebiet an, wo hingegen der Bereich MI<sub>1b</sub> eine Abstufung der Wandhöhen zu der umliegenden Wohnbebauung vorweist.

Das Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO soll somit eine Abgrenzung zwischen vorhandenem Gewerbegebiet (GE) und umliegender Wohnbebauung darstellen.

## 5. Flächenbilanz

Größe des gesamten Geltungsbereichs (GE, MI) ca. **83.867 m<sup>2</sup>** inkl. privater und öffentlicher Verkehrsflächen, davon entspricht das Gewerbegebiet einer Gesamfläche von ca. **76.205 m<sup>2</sup>** und das Mischgebiet einer Gesamfläche von ca. **7.662 m<sup>2</sup>**.

Nettofläche GE: 68.217 m<sup>2</sup> (6,82 ha)  
Nettofläche MI: 7.242 m<sup>2</sup> (0,72 ha)

(Gesamfläche Geltungsbereich ohne Verkehrsflächen)

Die Flächen sind zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung ermittelt worden:

### A) Gewerbegebietsfläche:

gesamte GE Fläche	76.205 m <sup>2</sup> (7,62 ha)
öffentliche Verkehrsfläche (Holbeinstr.)	1.108 m <sup>2</sup> (0,11 ha)
private Verkehrsflächen	6.880 m <sup>2</sup> (0,69 ha)
Grundflächen, gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO:	23.272 m <sup>2</sup> (2,32 ha)
Grünflächen und private Randeingrünung ca.	13.039 m <sup>2</sup> (1,30 ha)
neu zu planende Grünflächen ca.	3.534 m <sup>2</sup> (0,35 ha)

### B) Mischgebietsfläche:

gesamte MI Fläche	7.662 m <sup>2</sup> (0,76 ha)
öffentliche Verkehrsflächen (Holbeinstr.)	420 m <sup>2</sup> (0,04 ha)
Grundflächen, gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO:	3.210 m <sup>2</sup> (0,32ha)
private Grünflächen und private Randeingrünung ca.	1.793 m <sup>2</sup> (0,17 ha)

## 6. Art der baulichen Nutzung

Es gilt die Gebietsart: Gewerbegebiet (GE), § 8 BauNVO. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Ausnahmsweise können Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs.3 Nr.1 Bau NVO nur zugelassen werden, wenn sie in einer Gebäudeeinheit auf dem Betriebsgelände errichtet werden und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Betriebsarten wie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind im gesamten Gewerbegebiet nicht zugelassen.

Es gilt die Gebietsart: Mischgebiet (MI), § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Betriebsarten wie Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sowie Anlagen für soziale Zwecke sind im gesamten Mischgebiet nicht zugelassen.

## 7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximale Wandhöhe bestimmt.

Es gilt eine GRZ von 0,8 für das gesamte GE und 0,6 für das gesamte MI.

Die zulässige Grundfläche (GR) ist der nach §19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Zur Berechnung der GR gilt §19 Abs. 1-4 BauNVO.

Im Gewerbegebiet wird auf die Vorgabe einer Geschossflächenzahl sowie einer festgelegten Anzahl an Vollgeschossen verzichtet, um die Gestaltungsmöglichkeit des Unternehmens nicht unnötig einzuschränken. Lediglich eine maximale Wandhöhe (WH Traufe) von 18,0 m wird im GE<sub>1a</sub>, GE<sub>1b</sub> und im GE 2 von 12,50 m festgesetzt.

Um eine Abgrenzung zwischen Gewerbe und Wohnen zu erreichen, wurde ein Mischgebiet ausgewiesen, das sich mit seinen abgestuften Wandhöhen durch zwei Teilbereiche MI<sub>1a</sub> und MI<sub>1b</sub> an die angrenzende Umgebung anpasst.

Das Mischgebiet MI<sub>1a</sub> wird mit einer Wandhöhe (WH Traufe) von 12,00 m und der Anzahl an drei Vollgeschossen an das südliche bzw. westliche Gewerbe in seiner Höhenentwicklung angepasst.

Mit einer Wandhöhe (WH Traufe) von 8,50 m soll der Gebietskategorie MI<sub>1b</sub> die Möglichkeit der Gebäudeaufstockung gewährt werden.

Da sich dieser Nutzungsbereich unter anderem angrenzend zu Wohnbebauungen befindet, wird eine Höhenbegrenzung von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Zur Festlegung der Wandhöhe gelten, die in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkt ü. NN, Nummer 1-4.

1	398.29 ü. NN (Cranachstraße),	Bezugszone: grün
2	397.73 ü. NN (Holbeinstraße),	Bezugszone: orange
3	397.51 ü. NN (Privatstraße Süd),	Bezugszone: dunkelblau
4	398.73 ü. NN (Cranachstraße),	Bezugszone: hellblau

Bezugszonen zugeordnet, bildet jeder der einzelnen vier Höhenbezugspunkte ü. NN mit dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei einem Satteldach (SD) die Wandhöhe (WH Traufe). Bei einem Flachdach (FD) entspricht die Wandhöhe (WH Traufe) dem Maß des Höhenbezugspunktes ü. NN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Attika.

### Bezüglich der Abstandsflächen wird folgendes festgesetzt:

Die Abstandsflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleisten.

Mit dieser Regelung wird die Möglichkeit gegeben Nachverdichtung und flexible Entwicklung, besonders innerhalb des Gewerbebestandes B& D, zu schaffen. Trotz dieser Maßnahme wird, aufgrund der notwendigen, verbleibenden Zwischenräume und Abstände für Erschließung, Feuerwehzufahrten, etc., eine ausreichende Belüftung und Belichtung der einzelnen Baukörper in vernünftigen Maß gewährleistet.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen auf dem Grundstück mit den Flurnummer n 1944/6 und 1953, die sich nach Art.6 BayBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, richten müssen.

## **8. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen sind wie im Ursprungsbebauungsplan großzügig festgelegt, um eine hohe Flexibilität zu erlauben. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gebäudegestaltung sollen ebenfalls für die Firma Baierl & Demmelhuber sowie für die zwei Privatgrundstücke eine flexible Erweiterung und Fortentwicklung ermöglichen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß §14 Absatz 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen. Ein Ausbau von Regenerativen Energien zum Schutz unserer Umwelt wird vermehrt angestrebt. Aus diesem Grund ist zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch nicht absehbar, welche und an welchen Standorten innerhalb des Planungsgebietes notwendigen Nebenanlagen zur Versorgung in der Zukunft benötigt werden.

Eine weitere Regelung zur Festlegung der versiegelten Grundfläche gilt den Tiefgaragenbereichen. Diese sind im Planungsgebiet nur in dem hierfür in der Planzeichnung dargestellten erweiterten Baufenstern (orange) zulässig.

## **9. Verkehrsflächen, sonstige Festsetzungen**

Da viele Mitarbeiter aus umliegenden Ortschaften und Landkreisen zur Arbeitsstätte fahren müssen, werden großflächige Parkflächen benötigt. Um einer hohen Versiegelung entgegen zu wirken und eine angemessene Durchgrünung zu erreichen, sind die Parkflächen mit Baumpflanzungen zu untergliedern.

Entlang der Pleiskirchener Straße in Höhe des Flurstückes 1953/7 wurden LKW Stellflächen für die frühere Logistikhalle errichtet. Im Zuge des BP Nr. 55 werden diese begrünt und mit einer straßenbegleitenden Baumallee ergänzt. Zusätzliche Grünflächen werden als Planzeichnung auf dem BP für den zukünftigen Standort B & D dargestellt.

Da die Erweiterungsflächen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung als Parkflächen genutzt werden, sind diese zusätzlich mit einer Baugrenze für Tiefgaragen bzw. Parkdeck/Garagen mit Souterraingeschoss (1/2 Garagenhöhe im Erdreich) festgesetzt, um bei Neubauten die notwendige Anzahl an Stellplatzflächen vorweisen zu können. Im Falle einer Tiefgaragenbebauung, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Erdüberdeckung von mind. 60 cm festgelegt.

In der Neufassung orientieren sich die Dachformen und Dachneigungen mit Flachdächern (FD) bis zu einer max. Dachneigung von 9° und Satteldächer (SD) von 9° bis 30 ° an den Bestandsgebäuden des Geltungsbereichs.

Als Maßnahme zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wurden Flachdächer mit extensiver Begrünung festgesetzt. Die hierfür erforderlichen statischen Bedingungen sind herzustellen. Fassadenbegrünung zur Vermeidung der Aufheizung wird als mögliches Gestaltungselement zugelassen; sie sind aber nicht zwingend festgesetzt.

Solarenergie oder Photovoltaik zählen zu den wichtigsten regenerativen Energiequellen und wandeln die Strahlenenergie in Strom oder Wärme um. Resultierend daraus wird der Verbrauch fossiler Brennstoffe reduziert. Die Stadt Töging unterstützt einen wirkungsvollen Einsatz für Klimaschutz und Energieeffizienz. Aus diesem Grund sind in der Neufassung des Bebauungsplans Nr. 55 Photovoltaik-, und Sonnenkollektoren auf den Dächern, an Fassaden und ggf. an Balkonen (Boardinghaus) zulässig. Sofern es möglich ist, sollte eine kombinierte Anlage von Dachbegrünung und PV,- bzw. Solaranlage gebaut werden.

Anlehnend an die 1. Änderung des BP Nr. 12, 1. BA dürfen Zaunanlagen eine Höhe von 2,60 m ab OK. Gelände bzw. ab OK. Fahrbahnrand nicht überschreiten, sind sockellos zu erstellen und müssen einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen (Durchgängigkeit für Kleintiere).

Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser und Oberflächenwasser, nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Töging a. Inn zur Verdunstung und/oder zur Versickerung zu bringen.

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser, in Form von Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken, handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz, mit der eine zunehmende Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann.

Als Maßnahmen sind zum Beispiel der Einsatz von Regenwassertanks, Zisternen und Auffangbecken oder das Anlegen von Teichen wünschenswert.

## **10. Immissionsschutz**

Die Firma Baiertl & Demmelhuber Innenausbau GmbH legt ein hohes Augenmerk darauf die umliegende Wohnbebauung so geringfügig wie möglich mit Gewerbeimmissionen zu belasten. Aus diesem Grunde wurden in den letzten Jahren folgende Änderungen bereits realisiert:

Verlegung der LKW und PKW Zufahrten auf den GE Standort über die parallel zur Autobahn verlaufende Erschließungsstraße im Süden des Gewerbeparks. Eine Toranlage verhindert das ganztägige Befahren des GE über die Cranachstraße. Somit wurde der komplette Gewerbeverkehr von Seiten B & D reduziert und nördliche Anwohner werden nicht weiter den Verkehrsimmissionen ausgesetzt.

Die ehemaligen Logistikhallen der Flurstücke 1953/5 und 1953/7 werden zukünftig nur als Lagerhallen genutzt. Es verringern sich die LKW Bewegungen, die damit verbundene Lärmbelastung täglicher Ab,- bzw. Anfahrten von ca. 80 LKWs, die oftmals nachts um 3.00 Uhr abfahren, sondern auch die vielen Umfahrungen der LKWs um die Hallen. Des Weiteren entfallen die parkenden LKWs entlang der Holbein,- und Pleiskirchener Straße.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ einschließlich der Änderungen sind nur für das Gewerbegebiet nördlich der Autobahn BAB A94 Emissionskontingente festgesetzt (Festsetzung durch Text Nummer II. 1.). Für die restlichen Flächen des Plangebietes wurden keine Emissionskontingente festgesetzt.

Damit sind im Stadtgebiet Ergänzungsflächen ohne Kontingentierung verfügbar, es sind Standorte für alle Arten nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe bereit gestellt. Somit entspricht die Kontingentierung den Vorgaben im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 (Az.: 4 CN 7/16).

- Siehe der Begründung beigefügten **Anlage 3:**  
Gutachten Müller BBM M176720\_01\_BER\_ vom 06. September 2024

## **11. Grünordnerische Maßnahmen**

Als grünordnerischer Beitrag lässt das Unternehmen Baiertl & Demmelhuber vor Erstellung des Bebauungsplans die bereits bestehenden Grünflächen vermessen und die bereits gepflanzten Baum,- bzw. Pflanzarten im gesamten Gewerbebestandort erfassen.

Für den Bereich des Lärmschutzwalles, der circa aus 2,0 m hohen Stahlbeton Elementen besteht, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Altötting und den jeweiligen Grundstückseigentümern ein Bepflanzungsplan entwickelt, dessen Pflanzung die nachbarlichen Belange sowie eine Artenvielfalt berücksichtigt.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen zur Eingrünung von Landschaftsbereichen (Randbereiche), zu einer Minimierung der Bodenversiegelung und zu einer Einbindung des Gewerbegebietes an sein Umfeld. Mit ca. 14.000 m<sup>2</sup> Grünflächen weist das Gebiet eine für Gewerbebestandort hohe Plangebietseingrünung vor.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde, wie im Ursprungsbebauungsplan, darauf geachtet, dass keine unnötigen Reglementierungen bei der Verwirklichung der Standortentwicklung entstehen, jedoch ein Begrünungsstandart gewährleistet ist.

In den Randbereichen entlang der Pleiskirchener Straße werden die bereits bestehenden gepflanzten Bäume integriert und mit neuen Grünflächen und Baumpflanzungen ergänzt. Auf dem bestehenden Grünstreifen ist eine Baumreihe anzulegen. Die straßenbegleitende Baumreihe erfolgt gemäß Planeintrag. Um ein homogenes Straßenbild zu erreichen, sind die Einzelbäume möglichst in wiederkehrendem Abstand zu pflanzen.

Im Gewerbegebiet ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Grundstücksgrenzen entlang der Holbeinstraße sollen, sofern möglich, sollten mit freiwachsenden heimischen Sträuchern begrünt werden.

Es ist keine ökologische Kompensationsfläche als Ausgleichsfläche zu entrichten. Der Geltungsbereich der Ursprung Bebauungspläne Nr. 12, 1. BA, Nr. 12, 2. BA wurde in der Neufassung nicht erweitert. Es kamen keine weiteren versiegelten Bauflächen hinzu.

## 12. Hinweise zum Text

Hinzuweisen ist auf den § 23 Abs. 5 BauNVO. Es gilt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden können.

Für die im Planteil eingezeichnete 20-kV-Freileitung sind die vorgeschriebenen Schutzzonen Bereiche bzw. Schutzstreifen einzuhalten und Bau- und Bepflanzungen jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme dem Bayernwerk Netz vorzulegen.

Unterhalb der Cranachstraße (ab Holbeinstraße bis über südlichen Wall Autobahn A94) verläuft unterirdisch eine Wasserleitung. Um diese 150er Leitung ist ein Sicherheitsstreifen beidseitig von 2,0 m vorzusehen.

Entlang der Cranachstraße befindet sich eine Telekom Leitung. Um diese ist ein Schutzstreifen von 50 cm beidseitig vorzusehen.

Beide Leitungen (Wasser, Telekom) sind bereits verbaut. Sollte es jedoch in diesen Bereichen zu Bauarbeiten kommen, sind die oben genannten Schutzstreifen vorzusehen.

Um einer hohen Bodenversiegelung im Gewerbegebiet, die überwiegend einem notwendigen Einsatz an interner Logistik und LKW Zugänglichkeit geschuldet ist, entgegenzuwirken, ist die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasensteinen, Pflastersteinen, Schottersteinen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) für sämtliche Stellplätze, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen, wo es aus betrieblichen Gründen möglich ist, einzusetzen.

Überflutungssituation: Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderungen an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie eventuell Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Plangebiet zufließende Wasser zu beachten. Konkret sind für das Gewerbegebiet in der Hinweiskarte (Umweltatlas Bayern) Oberflächenabfluss und Sturzflut ein Fließweg (rot) mitten durchs Gewerbegebiet sowie diverse Aufstaubereiche (lila) identifiziert. Wir empfehlen dringend diese Gefahr bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

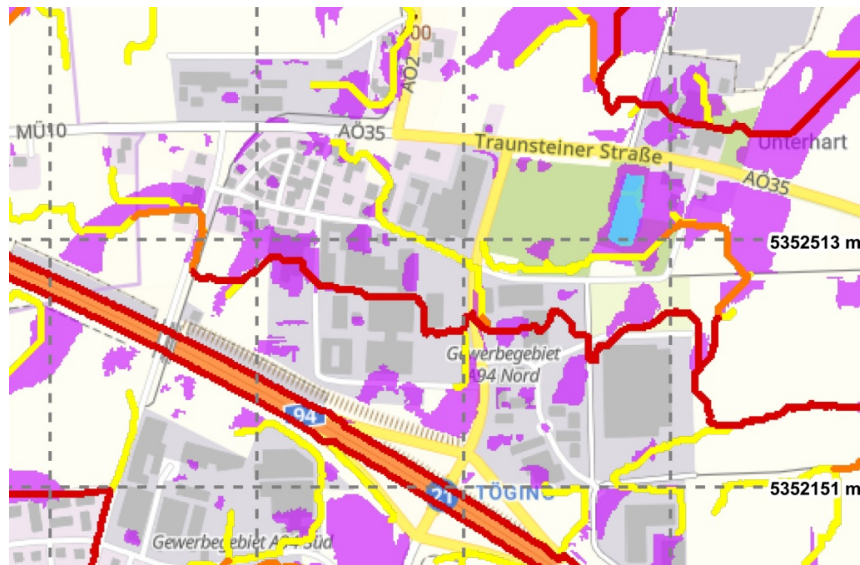


Abb. 6: Ausschnitt Umweltatlas Bayern (Stand November 2025)

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen. Auf den Flurstücken 1953/5 und 1953/7 verlaufende 20-KW Freileitung sind bei einer Neubebauung des GE 2 die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zu beachten.

Beigefügte Anlagen:

- Anlage 1: Vorprüfung im Einzelfall Anlage 2 BauGB § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2
- Anlage 2: Vorprüfung im Einzelfall Anlage 3 UVPG
- Anlage 3: Gutachten Müller BBM M176720\_01\_BER vom 06. September 2024
- Anlage 4: Stellungnahme vom 10.07.2025 zum Gutachten Müller BBM M176720\_01\_BER vom 06. September 2024

Der Bebauungsplan Nr. 55 wurde durch das Architektur - und Stadtplanungsbüro Tanja Huber, Pfarrer-Eitlinger-Ring 9, 85464 Neufinsing erstellt.

05.11.2025, Töging a. Inn

---

Planungshoheit:  
Stadt Töging a. Inn

---

Verfasserin:  
Dipl. Ing. Tanja Huber  
Stadtplanerin