



Stadt Töging am Inn

Anlage 1 zur Begründung Anlage 2 zum BauGB (Vorprüfung im Einzelfall §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)

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

Planverfasser: Huber. Architektur

Architektur / Stadtplanung
Pfarrer-Eitlinger-Ring 9
85464 Neufining

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

1. Anlass, rechtliche Voraussetzungen

Für das Plangebiet soll ein neuer Bebauungsplan Nr. 55 aufgestellt werden, dessen Geltungsbereich das gesamte Betriebsgelände der Firma Baierl & Demmelhuber GmbH einheitlich umfasst; ergänzt um die Flur-Nr. 1953 und 1944/6.

Im Zuge des Bauleitverfahrens ist das Ziel, die bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich des Gewerbegebietes B & D GmbH vollständig zu überplanen, so dass diese künftig nicht mehr, auch im Sinne der Rechtsklarheit, anzuwenden sind.

Der Bebauungsplan Nr. 55 gilt somit als **Änderungsbebauungsplan**. Dieser beinhaltet bereits rechtskräftige Bebauungspläne (Nr. 12, 1. BA und 12, 2. BA, 1. Änderung als Deckblatt Nr. 1, 2. Änderung des BP Nr. 12, 1. BA, 6. Änderung des BP Nr. 12, 2. BA, Deckblatt Nr. 5 BP Nr. 12, 2. BA) mit dessen Grundfläche. Es werden keine neuen Grundflächen generiert.

Es soll ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet werden. Bei einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000m² bis 70.000m² ist ein beschleunigtes Verfahren möglich, wenn eine sogenannte Prüfung des Einzelfalls §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Diese überschlägige Prüfung impliziert, dass es sich bei der Vorprüfung des vorhandenen Datenbestandes um eine grobe Schätzung der Auswirkungen des Bebauungsplans handelt.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige versiegelte Grundfläche von insgesamt 58.918 m² (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 m² 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan setzt die Fläche von weniger als 70.000 m³ fest.

Bei der UPV Prüfung sind jedoch auch die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein können.

Es gilt die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Änderungsbebauungsplanes Nr. 55 durch eine überschlägige Prüfung einzuschätzen. Dabei sind die nachfolgenden Kriterien nach Anlage 2 BauGB zu berücksichtigen.

2. Prüfung der Kriterien

2.1 Merkmale des Bebauungsplans:

Größe des gesamten Geltungsbereichs (GE, MI) ca. **83.867 m²** inkl. privater und öffentlicher Verkehrsflächen, davon entspricht das Gewerbegebiet einer Gesamtläche von ca. **76.205 m²** und das Mischgebiet einer Gesamtläche von ca. **7.662 m²**.

Nettofläche GE: 68.217 m² (6,82 ha)
 Nettofläche MI: 7.242 m² (0,72 ha)

(Gesamtläche Geltungsbereich ohne Verkehrsflächen)

Die Flächen sind zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung ermittelt worden:

A) Gewerbegebietsfläche:

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

B) Mischgebietsfläche

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

C) Art der baulichen Nutzung	GE	MI
-bestehende GRZ	0,8	0,6
-festgesetzte GRZ	0,8	0,6

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

Nettofläche	68.217 m ² (6,82 ha)	
	68.217 m ² x 0,8 =	54.573 m ² (5,45 ha)

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

Nettofläche	7.242 m ² (0,72 ha)	
	7.242 m ² x 0,6 =	4.345 m ² (0,43 ha)

F) -> Mögliche zulässige Grundfläche Gesamt für GE und MI:

58.918 m² (5,89 ha)

G) neu versiegelte Fläche:

2.2 Prüfung Zulässigkeit für Anwendungen des beschleunigte Verfahrens:

A) B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 BauGB

- Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Nachverdichtung
- Vorhaben in Anlage 1 UVPG (Punkt 18.7/8) oder LUVG M-V geführt
- Andere Maßnahmen der Innenentwicklung

B) Ausschluss für Beeinträchtigungen Natura 2000-Gebiet gem. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB

- Keine Natura 2000-Gebiete im Wirkungsbereich des BP Gebietes vorhanden

C) Größe der festzusetzenden Grundfläche 20.000 m² < 70.000 m² gem. § 13a Abs. 2 S. 1 BauGB

- zulässige Grundfläche 58.918 m² < 70.000 m²

Ergebniss der Prüfung:

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist zulässig, da die Kriterien 2.1 und 2.2 erfüllt wurden und somit der Zulässigkeit des Verfahrens Folge leistet.

2.3 Wesentliche zu erwartende negative Wirkfaktoren des BP:

	ja	nein
- Flächeninanspruchnahme		X
- Versiegelung	X	
- Entsiegelung / Rückbau		X
- Bodenabtragung		X
- Altlasten / Altlastenverdachtsfälle		X
- Erhöhung Verkehrsaufkommen / Lärmemission		X
- Erhöhung Schadstoffemission		X
- Verringerung Verkehrsaufkommen (Flur Nr. 1953/5, 1953/7)	X	
- Lärmschutzmaßnahmen	X	
- Veränderung / Querung von Gewässer		X
- Oberflächenwasserentnahme / -einleitung		X
- Einleitung Abwasser / Oberflächenentwässerung		X
- Grundwasserentnahmen / -absenkungen		X

Ergebniss der Vorprüfung:

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist zulässig, da die Kriterien 2.3 keine wesentlich erwartenden negativen Wirkfaktoren auf den Bebauungsplan ausüben.

Die Kriterien der BauGB-Anlage 2 bilden zusammen mit der Einschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkung ein Prüfschema, mit einem vierstufigen Aufbau:

3. Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB

(zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)

1.0	1. Schritt: Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	Voraus. erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
1.1	das Ausmaß, in dem der BP einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt.	BP widerspricht diesen	
		ja	nein
	Die Lage des GE-, und MI- Standortes bleibt unverändert. Die Größe des GE wird nicht vergrößert. Lediglich der Nutzungsbereich des MI wird um zwei Grundstücke vergrößert. Die Betriebsbedingungen bleiben ebenfalls unverändert. Vorhandene Gebäudeversiegelungsflächen werden wieder genutzt. Demzufolge ist die Planungsgebietsfläche bebaut und versiegelt. Es kommen keine neu versiegelten Flächen hinzu		X
	Inanspruchnahme vorhandener Ressourcen; diese werden optimiert und auf bestehenden Flächen weiter ausgebaut (siehe BP Planzeichnung „zukünftiger Standort B & D, M: 1_1000,,		X
	Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) bleibt fortbestehen		X
	Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI), das einen kleinen Teil des Geltungsbereichs ausmacht, bleibt fortbestehen		
	Maß der baulichen Nutzung: Keine Inanspruchnahme weiterer Bodenversiegelungen, keine Erhöhung der GRZ für GE und MI		X
	Allgemeine Erhöhung der Wandhöhen Traufe; in einem Bereich, entlang der Autobahn A94 bis zu 18m im GE, um weitere Versiegelung von Freiflächen zu vermeiden		X
	Eingrünen der Randbereiche des Plangebietes (unter anderem Straßenbegleitgrün), Erweiterung der vorhandene Grünflächen mit Bepflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen		X
	Sammeln des anfallenden Regenwassers bzw. Oberflächenwassers in Regenwasserzisternen zur Bewässerung der Grünbereiche in trockenen Zeiten		X

1.2	das Ausmaß, in dem der BP andere Pläne und Programme beeinflusst	BP widerspricht diesen			X
		ja	nein		
	Der BP gilt zur Vereinfachung und zur Vereinheitlichung vorhandener rechtmäßiger BP als Änderungsbebauungsplan des GE Standortes. Bereits rechtmäßige Festsetzungen werden an die aktuelle gültige Rechtslage angepasst; im Sinne der Nachhaltigkeit fortgeschrieben und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte grünordnerische Maßnahmen getroffen		X		
	Das Plangebiet richtet sich nach dem Strategiepapier der LR Altötting & Mühldorf sowie nach dem LEP (Landesentwicklungsprogramm)		X		
	Regionalplanung für die Region 18		X		
	Der BP entspricht dem Flächennutzungsplan für GE. Für MI muss dieser im Zuge des Bauleitverfahrens berichtigt werden		X		
	Andere Pläne		X		
1.3	Die Bedeutung des BP für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	BP widerspricht diesen			X
		ja	nein		
	Der BP setzt folgende Ziele unter Punkt 2.2.5 „Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums“ und Punkt 2.2.6 „Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums mit Verdichtungsansätzen“ des LEP um. 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. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich werden vermieden		X		
	Weiterbenutzung bestehender Straßeninfrastruktur		X		
	Es sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfälle bekannt		X		
	Die Entwässerung des anfallendes Niederschlagwassers erfolgt über Sickereinrichtungen auf den Grundstücken		X		
1.4	Die für den BP relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme	BP widerspricht diesen			X

		ja	nein		
	Bereits im Bestand ist durch die vorhandene Versiegelung von einer Aufheizung der Flächen aus zu gehen. Die durch die Planung zulässige Mehrversiegelung durch Bebauungen kann zu insgesamt verstärktem Aufheizen der Oberflächen kommen. Durch die Schaffung von weiteren Grünflächen sowie die Pflanzung von Bäumen im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen soll dies ein kleiner Beitrag zur Verringerung der Erwärmung des Standortes schaffen. Die private Verkehrserschließung der Nord-Süd und West-Ost Achsen des B & D Standortes ermöglicht eine Frischluftschneise, die möglicherweise eine geringe Durchlüftung ermöglicht.		X		
	Vorhandene private wie auch öffentliche Erschließungsstraßen werden weiterhin genutzt. Die Nutzung als Getränkelager auf den Grundstücken 1953/5 und 1953/7, mit täglicher hoher LKW Be- und Endlade Frequenz (ca. 80 LKW pro Tag), wurde als Lagerfläche umgenutzt und somit die Lärm, - Luft,- sowie Umweltbelastung stark reduziert. Zudem wurde der Verkehrsstrom zum Gewerbegebiet über die Pleiskirchener Straße auf die private GE Zufahrtsstraße nördlich der Autobahn A94 umgeleitet. Es ist nicht davon auszugehen, dass der BP erhebliche Umweltauswirkungen im Hinblick auf Verkehrsimmissionen auslöst.		X		
	Die schalltechnische Untersuchung im Bebauungsplan belegt immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel. Im Rahmen der Kontingentierung wurde zum einen die derzeitige und beabsichtigte Nutzungen berücksichtigt und zum anderen der Schallschutz in der Nachbarschaft sichergestellt. Somit wurde sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche eintreten. Siehe Gutachten Müller BBM (M176720_01_BER_1D.pdf vom 06. Sept.2024)		X		
	Umwelt- und gesundheitsgefährdende Nutzungen sind nicht vorhanden		X		
1.5	Die Bedeutung des BP für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	BP widerspricht diesen			X
		ja	nein		
	Das Bodenschutzgesetz ist nicht betroffen, da vorhandene Flächen genutzt und nicht weitere Flächen außerhalb des Geltungsbereichs versiegelt werden.		X		

	Somit entspricht der BP den Zielen der Raumordnung § 1 Abs. 4 BauGB.				
	Das Klimaschutzgesetz, das durch die Innenentwicklung die Ziele der nachhaltigen Entwicklung verfolgt, wird eingehalten.		X		
	Bezogen auf die Abfallwirtschaft werden keine umweltbelastenden und umweltgefährdenden Güter im Gewerbe gelagert.		X		
	Gewässerschutz: es werden keine umweltbelastenden und umweltgefährdenden Abwässer in das vorhandene Abwassernetz eingeleitet		X		
	RL 96 / 82 / EG (Serveso II-RL): Betriebe nach Anhang I der Abstandsempfehlung des BMU		X		
	RL 200 / 60 / EG (WRRL) / RL 2008 / 105 / EG: Bewirtschaftungsplan bzw. Maßnahmenprogramm		X		
	RL 76 / 464 / EWG: Gewässerqualitätszielverordnung		X		
	Schutzgebiete / schützenswerte Flächen nach 2.6		X		
	RL 2 / 49 / EG (Umgebungslärm-RL): Lärminderungsprogramm / Lärmaktionsplan		X		
	RL 91 / 676 / EWG: Aktionsprogramm		X		
	Hochwasserschutz		X		
	RL 92 / 43 / EWG (FFH-RL): Artenschutz / Biotopverbund		X		
2.0	2. Schritt: Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf				Voraus. erhebliche Umweltauswirkungen
2.1	Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	BP widerspricht diesen		ja	nein
		ja	nein		X
	Bei der Dauer der Auswirkungen wird es zu nur geringen baubedingten Auswirkungen kommen, da es sich um ein bereits bestehendes Plangebiet handelt, dessen Flächen ggf. mit längerem zeitlichen Abstand vereinzelt (geringe Häufigkeit) nachverdichtet werden		X		

	<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</p> <p>Die bestehenden Flächen des Änderungsbebauungsplans werden nicht erweitert. Bis dato gab es keine negativen Auswirkungen lokaler Populationen betroffener Arten</p>		X		
	<p>Boden:</p> <p>Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch die Nachverdichtung, die ebenfalls das Bauen höher Gebäude zulässt, minimiert. Es ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf die Böden.</p>		X		
	<p>Wasser - Oberflächenwasser:</p> <p>Es ist mit klimabedingtem Starkregen mit vermehrtem Oberflächenwasser zukünftig zu rechnen. Dieses wird teilweise auf den Grundstücken versickert oder aber in Versickerungsmaßnahmen gemäß den Vorschriften auf den Grundstücken abgeleitet bzw. versickert. Zusätzlich wird das Oberflächenwasser im Gewerbegebiet in Wasserrückhaltebecken bzw. Regenwasserzystemen gesammelt und zur Bewässerung der Grünbereiche im Sommer genutzt</p>		X		
	<p>Luft</p> <p>Die projektspezifischen Auswirkungen durch Emission der vorhandenen Heizanlagen und des anfallenden Verkehrs sind so gering, dass lokal keine Auswirkungen auf die Luft zu erwarten sind</p>		X		
	<p>Klima</p> <p>Das Gewerbegebiet ist im Verhältnis zur Versiegelung gering begrünt. Es kann im Bereich von zusammenhängenden bebauten Flächen und im Bereich der verkehrerschließenden Versiegelung zur Aufheizung des Standortes kommen. Festsetzungen zum Gegenwirken aufgeheizter Dachflächen in Form von Gründächern wurden getroffen. Somit bleiben die projektspezifischen Auswirkungen weiterhin gering</p>		X		
	<p>Landschaftsbild:</p> <p>Der Geltungsbereich besteht bereits seit vielen Jahren. Dieser verändert nicht das bereits bestehende Landschaftsbild</p>		X		
	<p>Kultur- und sonstige Sachgüter:</p> <p>Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden</p>		X		

2.2	Den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	BP widerspricht diesen		ja	nein
		ja	nein		X
	Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist nicht erkennbar		X		

2.3	Die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. Bei Unfällen)	BP widerspricht diesen		ja	nein
		ja	nein		X
	Aufgrund des Standortes ergeben sich keine Risiken zu Umweltauswirkungen von Überschwemmungsgefährdeten Flächen oder die Nähe zu gesundheitsgefährdeten Industrieanlagen		X		
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung	BP widerspricht diesen		ja	nein
		ja	nein		X
	Die Auswirkungen bleiben auf das Planungsgebiet begrenzt. Für das nördlich angrenzende Wohngebiet wurden bereits innerhalb des Geltungsbereichs umweltschützende Vorkehrungen bzw. Festsetzungen getroffen (Änderung Verkehrsführung, Bauten mit geringer Schallimmission Nähe WA)		X		
	Keine Auswirkungen erstrecken sich über die kommunalen Grenzen hinaus		X		
2.5	3. Schritt: die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	BP widerspricht diesen		ja	nein
		ja	nein		X
	Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten sind nicht durch den BP zu erwarten		X		
	Kein besonders bedeutendes bzw. sensibles Gebiet betroffen		X		

2.6	Folgende Gebiete:	BP widerspricht diesen		ja	nein
		ja	nein		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes		X		X
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1. erfasst		X		
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1. erfasst		X		
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes		X		
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes		X		
2.6.6	Wasserschutzgebiet gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes		X		
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		X		
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes		X		
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler, oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.		X		

4. Schritt: 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.