

Stadt Töging am Inn
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

Vorbemerkung

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

Die Änderungsplanung dient der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen entlang der Innstraße nordwestlich anschließend an die Bestandsbebauung. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll einem ortansässigen Dienstleistungsunternehmen die Errichtung von u.a. Bürogebäuden ermöglicht werden, um einer Abwanderung entgegenzuwirken.

1. Verfahrensablauf

Am 21.03.2024 erfolgte der Änderungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ der Stadt Töging am Inn.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.03.2024 hat in der Zeit vom 25.03.2024 bis 26.04.2024 stattgefunden.

Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.09.2024 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024 beteiligt. Öffentlich ausgelegt wurde der Entwurf zur Bebauungsplanänderung in der Zeit vom 01.10.2024 bis 08.11.2024. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.08.2025 fand eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 04.11. bis 19.11.2025 statt. Öffentlich ausgelegt wurde der Entwurf zur Bebauungsplanänderung in der Zeit vom 04.11.2025 bis 19.11.2025.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan konnte am 18.12.2025 gefasst werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die in der Planfolge zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch/Lärm/Erholung, Kultur- und Sachgüter.

Von der Planung sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Für die geplante neue Bebauung wurde ein Baugrund ausgewählt, der an bestehende Bebauung anschließt und eine Lücke am Siedlungsrand schließt. Die Planung gewährleistet sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie Schonung naturschutzfachlich wertvoller Flächen. Weder für ein einzelnes Schutzgut noch im Zusammenwirken werden erhebliche negative Umweltauswirkungen ausgelöst.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfs erfolgte nach Maßgabe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Durch angemessene Maßnahmen entsprechend dem Leitfaden kann der Eingriff zum Teil vermieden, verringert bzw. ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches. Der Ausgleichsbedarf über 7.129 Wertpunkte wird durch den Erwerb von Ökopunkten nachgewiesen. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB dar.

Unter Einbeziehung der schalltechnischen Untersuchung (ACCON GmbH vom 21.03.2017), der Abstandskarte der unteren Naturschutzbehörde zum angrenzenden Industriegebiet (Umsetzung Seveso-III-Richtlinie), der artenschutzrechtlichen Beurteilung (Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz vom 13.07.2024) sowie der eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren ermöglichen die eingeholten Informationen eine abschließende Bewertung und Regelung aller Umweltbelange.

Es ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

3. Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und bei der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung), sowie der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie von Bürgern wurden sach- und fachgerecht abgewogen und soweit planungsrelevant, durch Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden bezogen sich im Wesentlichen auf den Immissionsschutz (Lichtimmissionen, Lärmimmissionen), Artenschutz, Bodenschutz und Bodenbelastungen, Grünordnung und die Belange der Wasserwirtschaft sowie Art und Maß der baulichen Nutzung. Einwände von Bürgern gab es keine.

4. Planungsalternativen

Es wurden keine alternativen Bauleitplanungsmöglichkeiten untersucht, da es sich um die Erweiterung und Arrondierung einer bereits bestehenden Bebauung handelt. Teilweise ist ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zu bereits vorhandenen Nutzungen gegeben. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu raumordnerischen Belangen.

Töging am Inn, den 19. Dezember 2025

.....
Dr. Tobias Windhorst
1. Bürgermeister