

# Stadt Töging a.Inn

Landkreis Altötting

Regierungsbezirk Oberbayern



**Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“**

**Begründung**

**vom 7. Februar 2024, in der Fassung vom 5. Juni 2024**

## I. Ausgangslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Stadt Töging a.Inn. Der Geltungsbereich liegt nordöstlich der Innstraße und nördlich des Industriegebiets Inntal, südöstlich der Badstraße und des Mehrzweckplatzes an der Badstraße (Volksfestplatz) und nordwestlich des Betriebsgeländes der Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG, Innstraße 77 + 75. Das städtische Freibad Hubmühle befindet sich in ca. 600 m nordöstlicher Richtung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,82 ha und ist bereits seit mehreren Jahren bebaut. Im Geltungsbereich liegen 28 Adressen.

Adressen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Innstraße 27	Innstraße 35a	Innstraße 43	Innstraße 51	Innstraße 59a	Innstraße 69
Innstraße 29	Innstraße 36	Innstraße 43a	Innstraße 53	Innstraße 61	Innstraße 71
Innstraße 31	Innstraße 37	Innstraße 45	Innstraße 55	Innstraße 63	Innstraße 73
Innstraße 33	Innstraße 39	Innstraße 47	Innstraße 56	Innstraße 65	
Innstraße 35	Innstraße 41	Innstraße 49	Innstraße 59	Innstraße 67	



Orthofoto aus 2022, nicht maßstabsgetreu, Geltungsbereich rot umrandet

Nach den teilweise nicht mehr vollständig erhaltenen Bauunterlagen der Gebäude in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 35 Wohneinheiten genehmigt. Es sind

- vier Gebäude mit jeweils zwei Wohneinheiten,
- ein Gebäude mit vier Wohneinheiten und
- 23 Gebäude mit jeweils einer Wohneinheit

genehmigt und errichtet.

Eine Wohneinheit davon war früher ein Behelfsheim und dient schon seit einigen Jahren als Lager für das Nachbarwohnhaus, sodass diese Wohneinheit als untergegangen betrachtet werden kann. Es befinden sich daher 34 Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Gewerbebetriebe gemeldet (Stand: Januar 2024):

- Elektro Einzelhandel, Elektrokleingerätereparaturen und Elektroinstallation (Elektrotechniker)
- Hauswirtschaftliche Dienstleistungen
- Versicherungsvertreter
- Betrieb einer Photovoltaikanlage
- Fliesen-, Platten- und Mosaikleger

Bisher wird das Gebiet als Innenbereich gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (Bekanntmachung am 23.12.1997) stellt den Geltungsbereich ebenfalls bereits als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dar.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind an die städtische Wasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist somit durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind an die städtische Kanalisation (Mischsystem) angeschlossen. Das Schmutzwasser wird somit über die zentrale Kanalisation entsorgt.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Innstraße, welche öffentlich als Ortsstraße (Blatt-Nr. 103 und 106) gewidmet ist sowie über den Feldweg „Innstraße zum Hubmühlweg“, welcher als nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg (Nr. 38) gewidmet ist.

### Entwicklung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

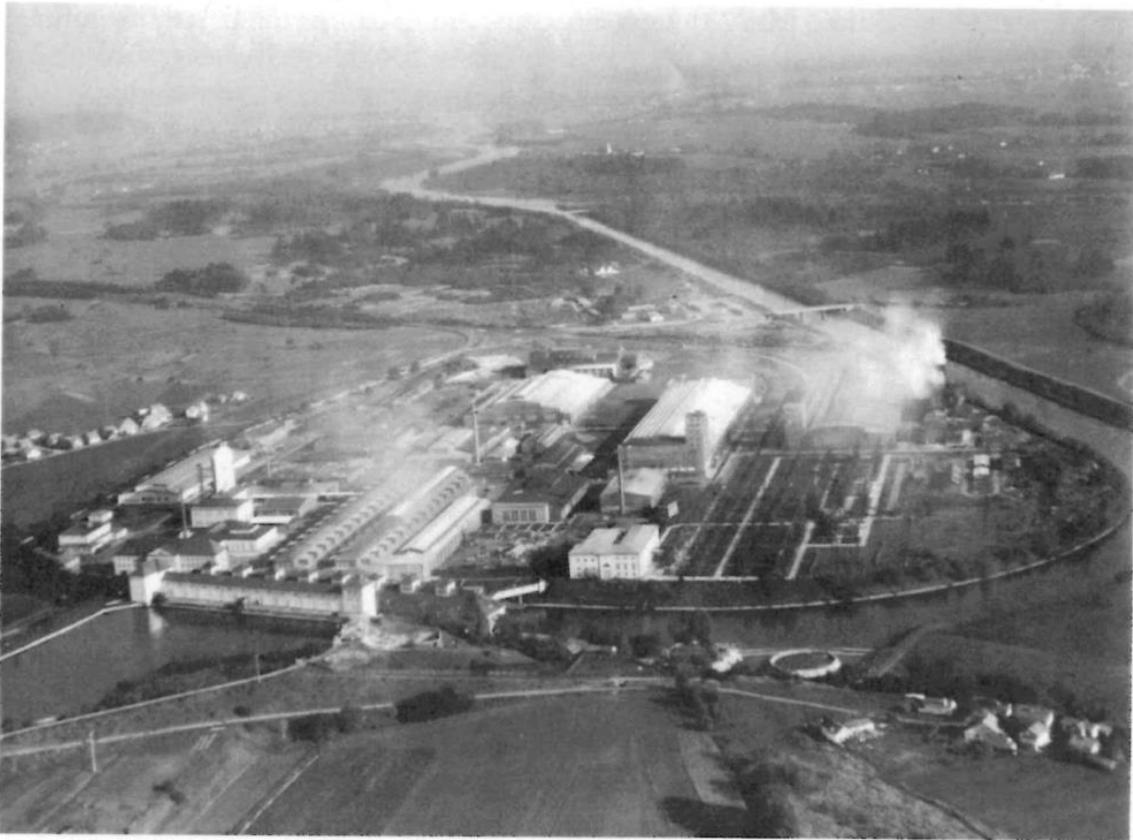
Die ältesten Baugenehmigungen sind von 1920 (Klein-Wohnhaus-Neubau) und 1929 (Wohnhausneubau). Der Großteil der Baugenehmigungen liegt ab den 1960er Jahren vor. Bei diesen Baugenehmigungen handelt es sich aber um An- und Umbauten an bestehenden Wohnhäusern, sodass davon ausgegangen werden kann, dass der Kern dieser Siedlung in den 1920er und frühen 1930er Jahren entstanden ist. Diese Kernsiedlung wird durch die Adressen Innstraße 31 – 55 repräsentiert. Mit Entstehung der Kernsiedlung ging in den Jahren von 1919 bis 1924 die Errichtung des Aluminiumwerks im Verbund mit dem Kanalkraftwerk in Töging einher. Der BayernAtlas zum Thema „Zeitreise“ (siehe weiter unten) stellt sowohl die Kernsiedlung, als auch die Industrieanlagen für das Aluminiumwerk und Kanalkraftwerk erstmals für das Jahr 1928 dar. Bei den Wohngebäuden, die diese Kernsiedlung bilden, handelte es sich um Werkswohnungen für die Mitarbeiter des Aluminiumwerks bzw. des Kanalkraftwerks.

Die Kernsiedlung wurde durch die beiden Anwesen Innstraße 35a in den späten 1970er Jahren und Innstraße 43a in den späten 1990er Jahren behutsam entwickelt.

Die Wohngebäude Innstraße 27, 29 im westlichen Geltungsbereich sind in den frühen 1960er Jahren entstanden, die Wohngebäude Innstraße 56, 59a und 61 bis 71 im östlichen Geltungsbereich sind in den mittleren 1980ern erbaut worden und das Wohngebäude Innstraße 73 in den Jahren 2009/2010.



Darstellung der Siedlungsentwicklung mit Jahreszahlen der Bebauung



*Innwerk und VAW Anfang der 1940er-Jahre. Foto: Verbund*

Am linken Bildrand sind die Bestandsgebäude im Geltungsbereich zu erkennen (Quelle: Töging am Inn – Heimat im Wandel, Buch herausgegeben vom Heimatbund Töging am Inn e. V., 2019, Seite 34, ISBN 978-3-00-059685-8)



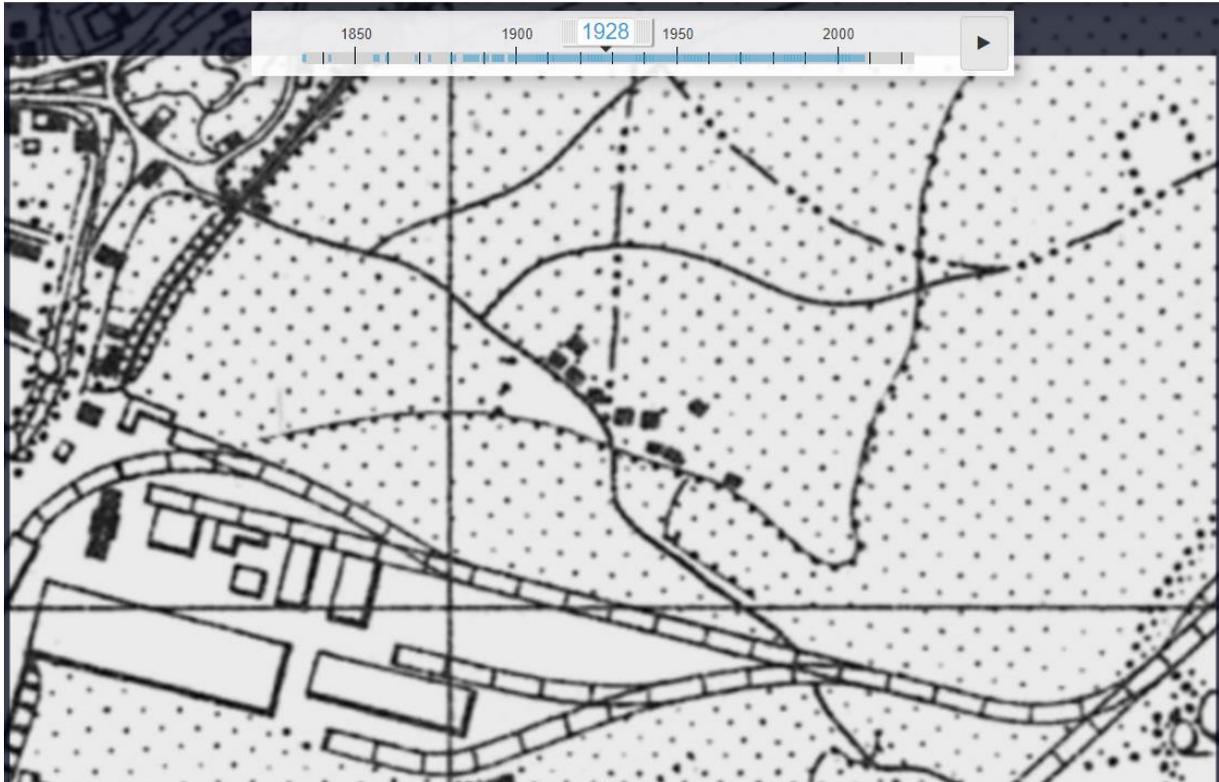
*Auf dieser Luftaufnahme aus dem Jahr 1987 ist die Hangkante als bewaldeter Streifen wie ein Band, das sich quer durch den Ort zieht, zu erkennen. Diese aus eiszeitlichen Geschiebeverhältnissen heraus entstandene geologische Formation bildete die Voraussetzung dafür, dass im 20. Jahrhundert n. Chr. an dieser Stelle ein Wasserkraftwerk errichtet werden konnte. Foto: Verbund, Reproduktion: R. Ludwig Joachimbauer*

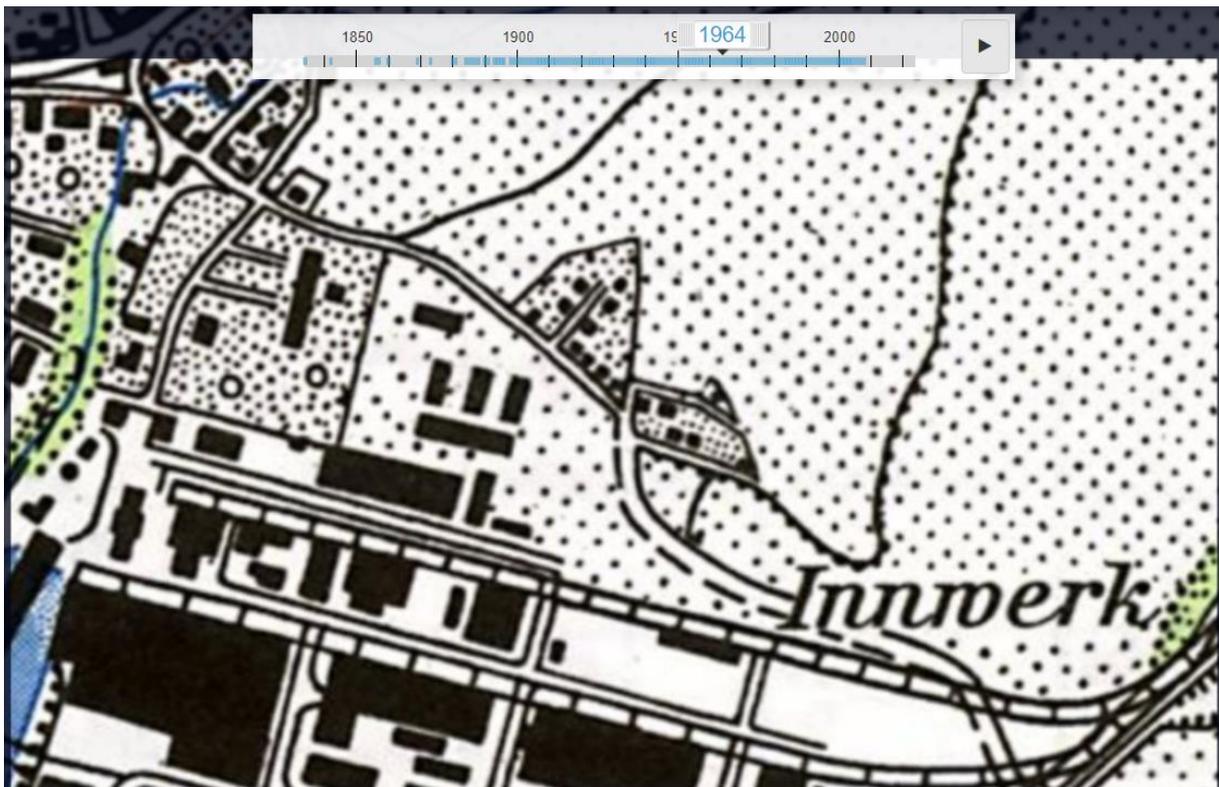
In der Bildmitte sind die Bestandsgebäude im Geltungsbereich zu erkennen (Quelle: a. a. o., Seite 14)

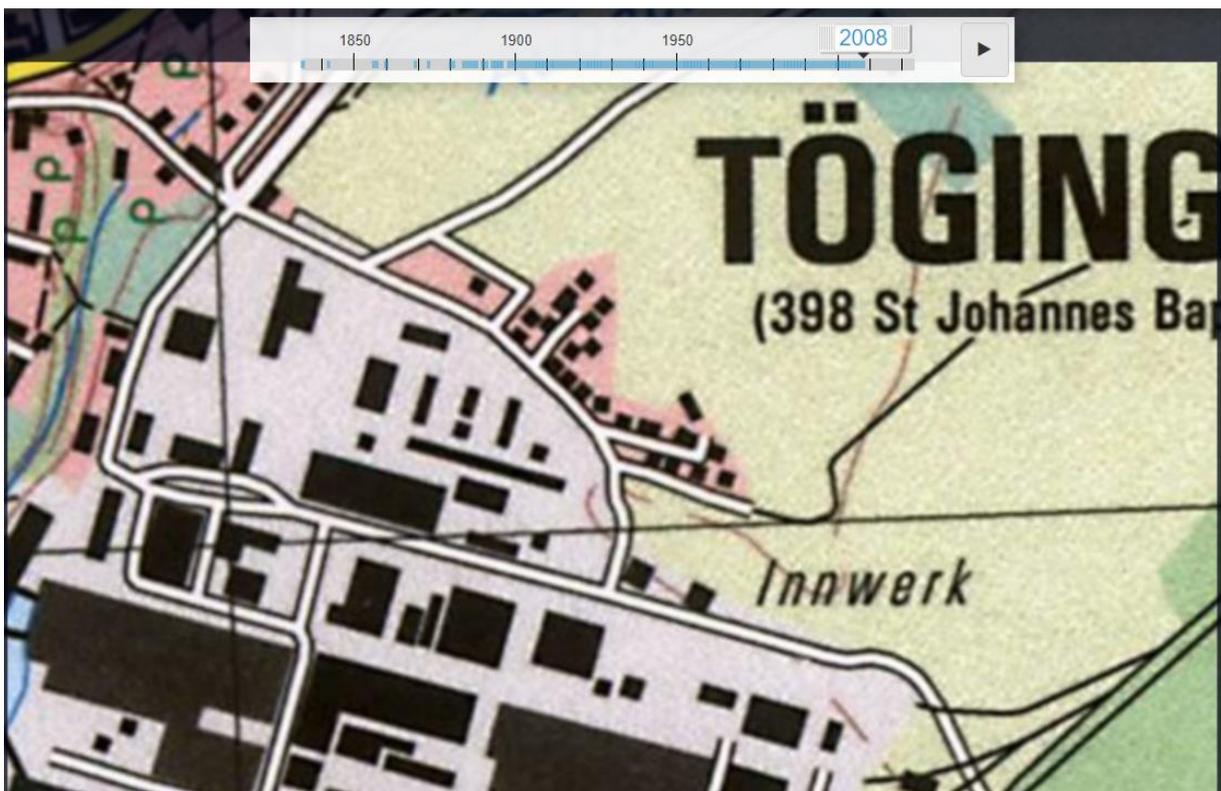
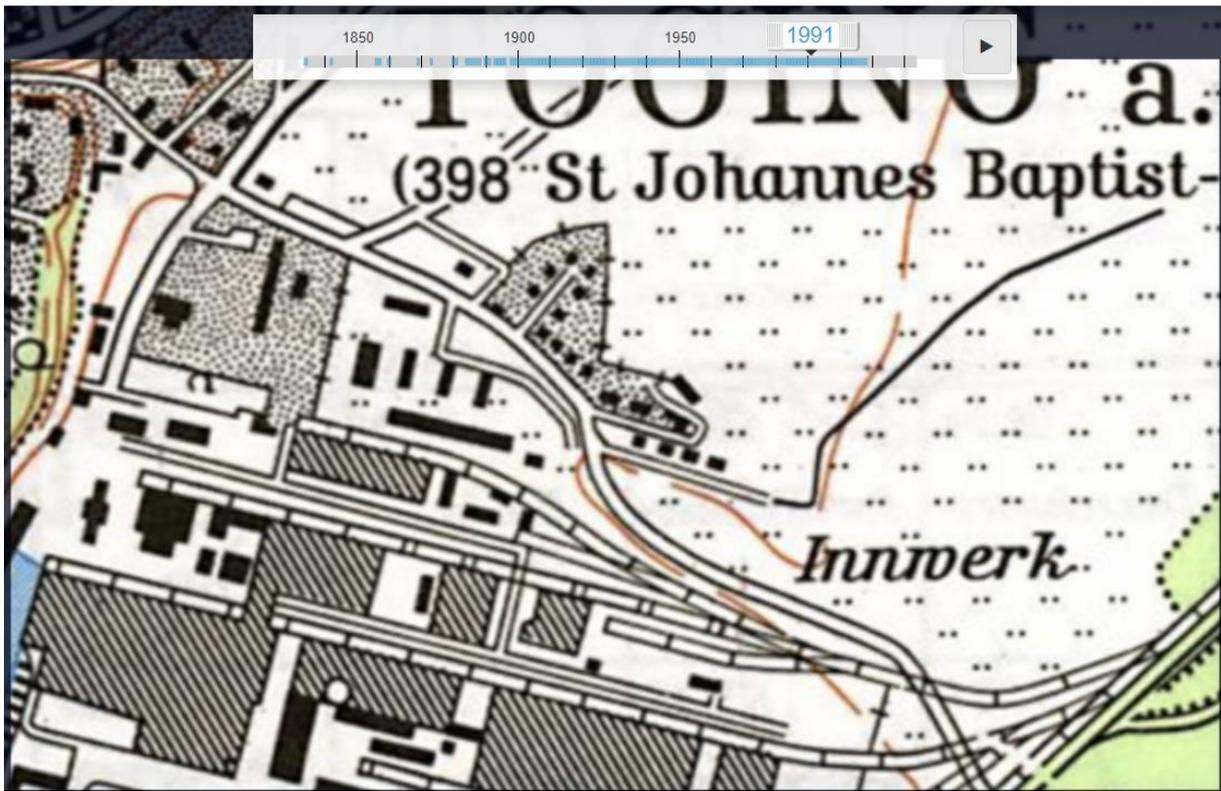
Auszug aus dem BayernAtlas Thema „Zeitreise“

„Zeitreise

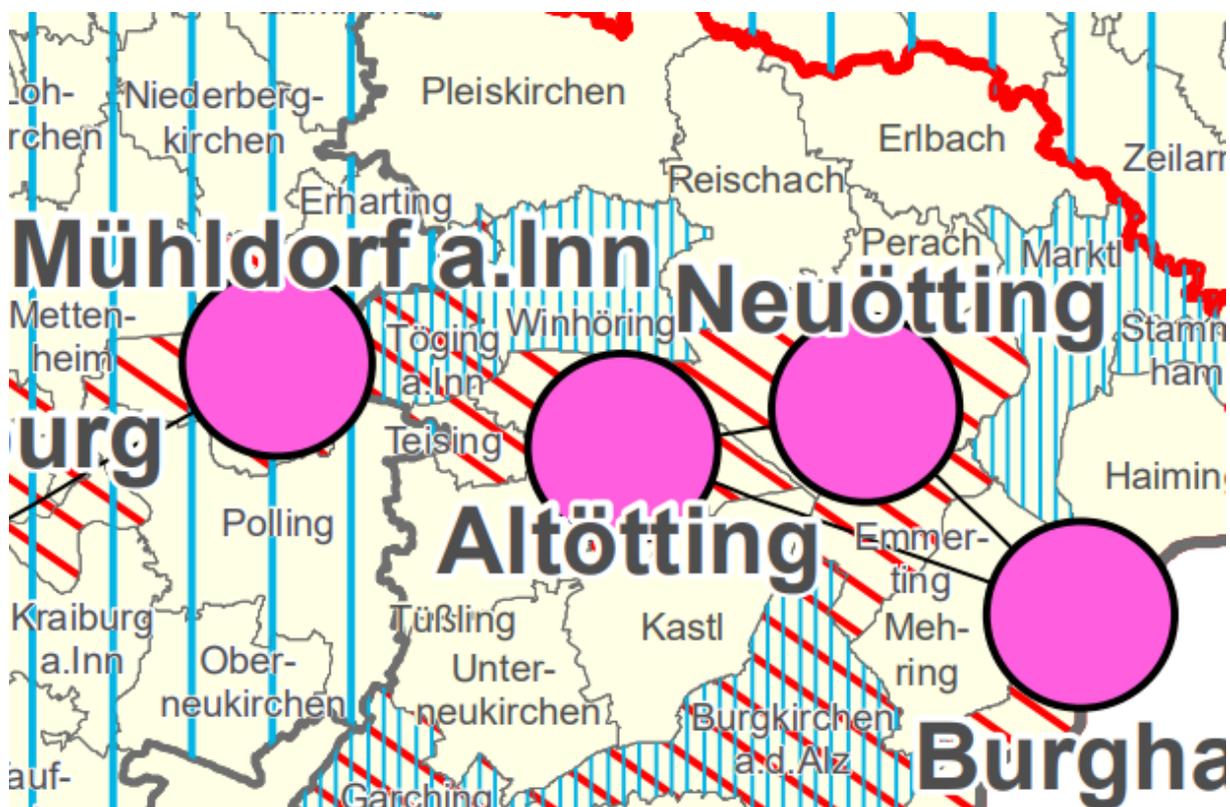
Das Thema Zeitreise ermöglicht einen Einblick in den historischen Verlauf von Topographischen Karten. Auf einer Zeitleiste von 1834 bis 2008 kann eine Auswahl getroffen werden.“







Im **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** – Stand 1. Juni 2023 - ist Töging a.Inn als „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ und „Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Einzelgemeinde“ in den Zielen der Raumordnung als zeichnerisch verbindliche Darstellung enthalten.



Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

**Raum mit besonderem Handlungsbedarf**



Einzelgemeinden

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2 Strukturkarte

Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können,
- auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt wird,
- auf ein umweltfreundliches Verkehrsangebot und den weiteren Ausbau der dazu erforderlichen Infrastruktur hingewirkt wird und
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

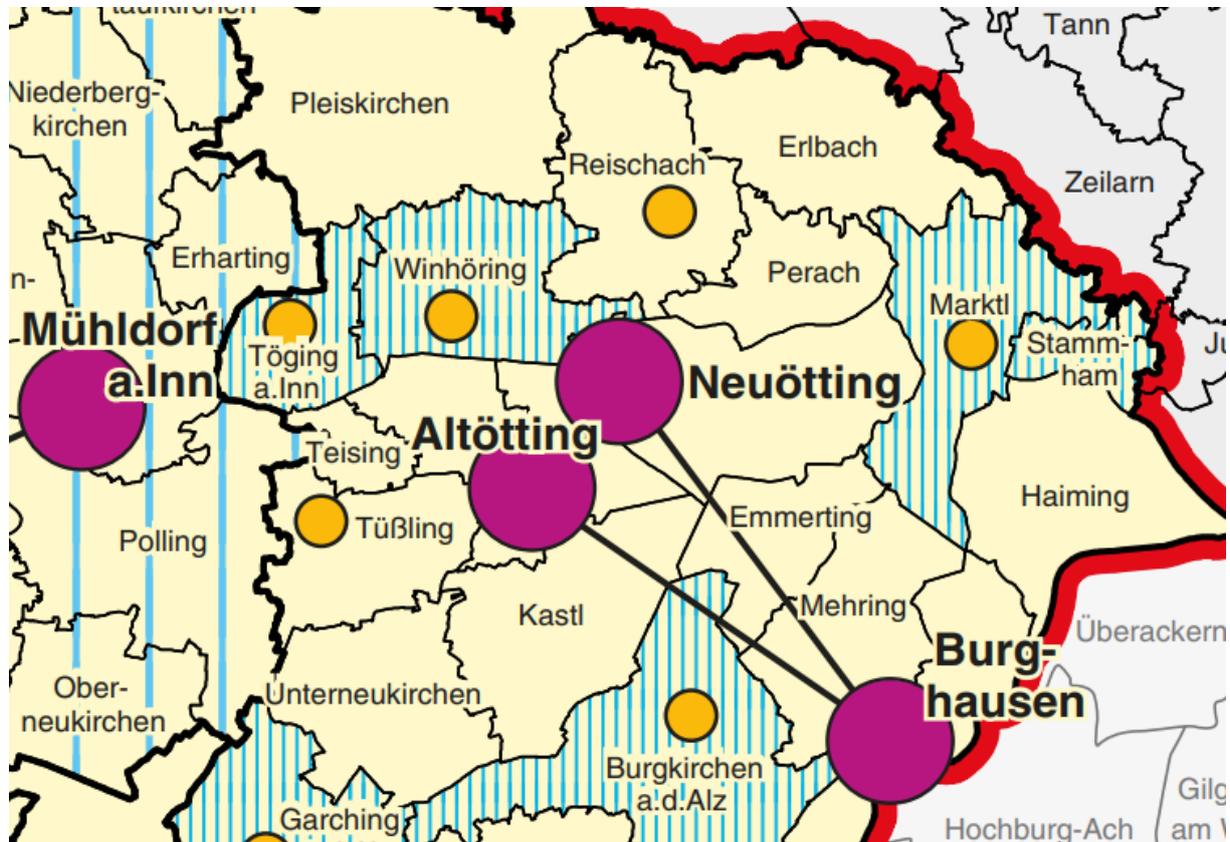
Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen (LEP Nr. 2 Raumstruktur – 2.2 Gebietskategorien - Grundsatz 2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen).

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind (LEP Nr. 2 Raumstruktur – 2.2 Gebietskategorien - Ziel 2.2.4 Vorrangprinzip).

Im **Regionalplan Region 18 Südostoberbayern** vom 5. Mai 2020 ist Töging a.Inn als Ziel des Regionalplans als Grundzentrum und als nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde) festgelegt.



Grundzentrum



Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

Quelle: Regionalplan Region 18 Südostoberbayern – Karte 1 Raumstruktur

In den Grundzentren der Region sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung sollen in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte gebündelt werden. Eine gute Erreichbarkeit der Grundzentren, insbesondere mit dem öffentlichen Personenverkehr, soll gewährleistet werden (Regionalplan Teil A: Grundlagen der regionalen Entwicklung und Raumstruktur, III Zentrale Orte – 1 Festlegung, Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte - Grundsatz 1.2).

## II. Ziel

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Um eine gegenläufige Entwicklung zu verhindern, das Mischgebiet zu schützen und in seiner Entwicklung zu fördern, wird ein solches nach der Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die Stadt plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Änderung der zulässigen Nutzungen der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es soll lediglich der status quo explizit festgesetzt und somit eine dementsprechende zukünftige Entwicklung sichergestellt werden.

Da im Bebauungsplan Nr. 57 ansonsten keine anderen Festsetzungen wie beispielsweise Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen oder örtliche Verkehrsflächen enthalten sind, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Die Art der baulichen Nutzung soll dahingehend gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO modifiziert werden, dass Vergnügungsstätten, Anlagen für soziale Zwecke und Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig sind.

Diese Nutzungen sind aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Töging a.Inn entweder schon in ausreichender Zahl an anderer Stelle vorhanden (Tankstelle Rieger Hauptstraße 56, Tankstelle Maier Erhartinger Straße 22, Power KFZ Tankstelle Mühldorfer Straße 28; Spielbar Pharao Wolfgang-Leeb-Straße 3, Topspiel Spielhalle Erhartinger Straße 30, Silo1 Musik & Kulturlokal Aluminiumstraße 6) und/oder passen in diesem Gebiet nicht in das langfristige städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Töging a.Inn.

Durch die Modifizierung der Art der baulichen Nutzung bleibt die Zweckbestimmung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO gewahrt. Es ist immer noch eine ausreichend große Bandbreite von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Die Festsetzung eines Mischgebiets dient auch der Sicherung des Trennungsgrundsatzes des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes. In der näheren Umgebung liegt das im Flächennutzungsplan dargestellte Industriegebiet Inntal und das durch Bebauungsplan Nr. 51 festgesetzte Gewerbegebiet Mitterwehrt sowie das im Bebauungsplan Nr. 48 festgesetzte Sondergebiet Mehrzweckplatz (Volksfestplatz). So soll sowohl eine Verfestigung und Entwicklung des Mischgebiets, als auch des Industrie- und Gewerbegebiets möglich werden.

### III. Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan setzt nur die Art der baulichen Nutzung fest und modifiziert diese. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits baulich entwickelt. Das Maß der baulichen Nutzung ist auch in Zukunft nach § 34 BauGB zu beurteilen, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, der keine diesbezüglichen Festsetzungen trifft. Bisher unbebaute Grundstücke werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Ein höheres Maß der baulichen Nutzung als es bisher zulässig ist, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Der Bebauungsplan führt zu keiner weiteren Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes gegenüber dem jetzigen Stand.

Ein Eingriff in das Grundwasser ist nicht geplant.

Nach der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Töging a.Inn (Entwässerungssatzung – EWS) vom 21. November 2012 besteht kein Benutzungsrecht der Entwässerungseinrichtung, soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist (§ 4 Abs. 5 EWS). Bei Neubauten sowie bei Veränderungen der Entwässerungsanlage bei Inkrafttreten der Satzung bestehender Gebäuden ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern (§ 14 Abs. 1 Satz 3 EWS).

Das auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser soll auch auf diesen Grundstücken versickert werden. Befestigte Flächen sollen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. ausgeführt werden.

Eine Niederschlagswasserversickerung sollte erfolgen und die bestehenden befestigten Flächen ggf. möglichst durchlässig gestaltet werden.

Grundsätzlich ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in Töging a.Inn möglich. In Töging a.Inn ist großteils ein Kiesboden vorhanden, welcher eine Versickerung des Niederschlagswassers zulässt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine Altlastenverdachtsflächen gemäß ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponie-Informationssystem).

Es liegen somit keine Anhaltspunkte vor, dass eine Niederschlagswasserversickerung nicht möglich wäre.

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte vor Ort versickert werden. Das Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligem Grundstück zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist beim Landratsamt Altötting eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine Bau- oder Bodendenkmäler nach dem Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (Abruf am 11.01.2024) oder Naturdenkmäler (Liste des Landkreises Altötting).

Im Geltungsbereich liegen auch keine Ausgleichs- und Ersatzflächen, Ökokontoflächen oder Biotope gemäß Biotopkartierung (Abruf FIS-Natur Online (FIN-Web) am 11.01.2024).

Wie unter „I. Ausgangslage - Entwicklung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes“ bereits ausgeführt, wurden die ersten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in etwa zeitgleich mit dem Bau des Aluminiumwerks und Kanalkraftwerks in den Jahren 1919 bis 1924 errichtet. Es handelte sich um Werkswohnungen für die Mitarbeiter des Aluminiumwerks bzw. des Kanalkraftwerks. Die Eigentümer und Bewohner der Wohngebäude waren sich der in der Nähe befindlichen Industrie und der durch diese erzeugte Immissionsbelastung bewusst und siedelten sich eben wegen jener Industrie auch dort an. Den Eigentümern und Bewohnern der später errichteten Wohngebäude – die teilweise auch im Aluminiumwerk tätig waren - war die sich in der Nähe befindliche Industrie und die Immissionsbelastung ebenso bekannt.

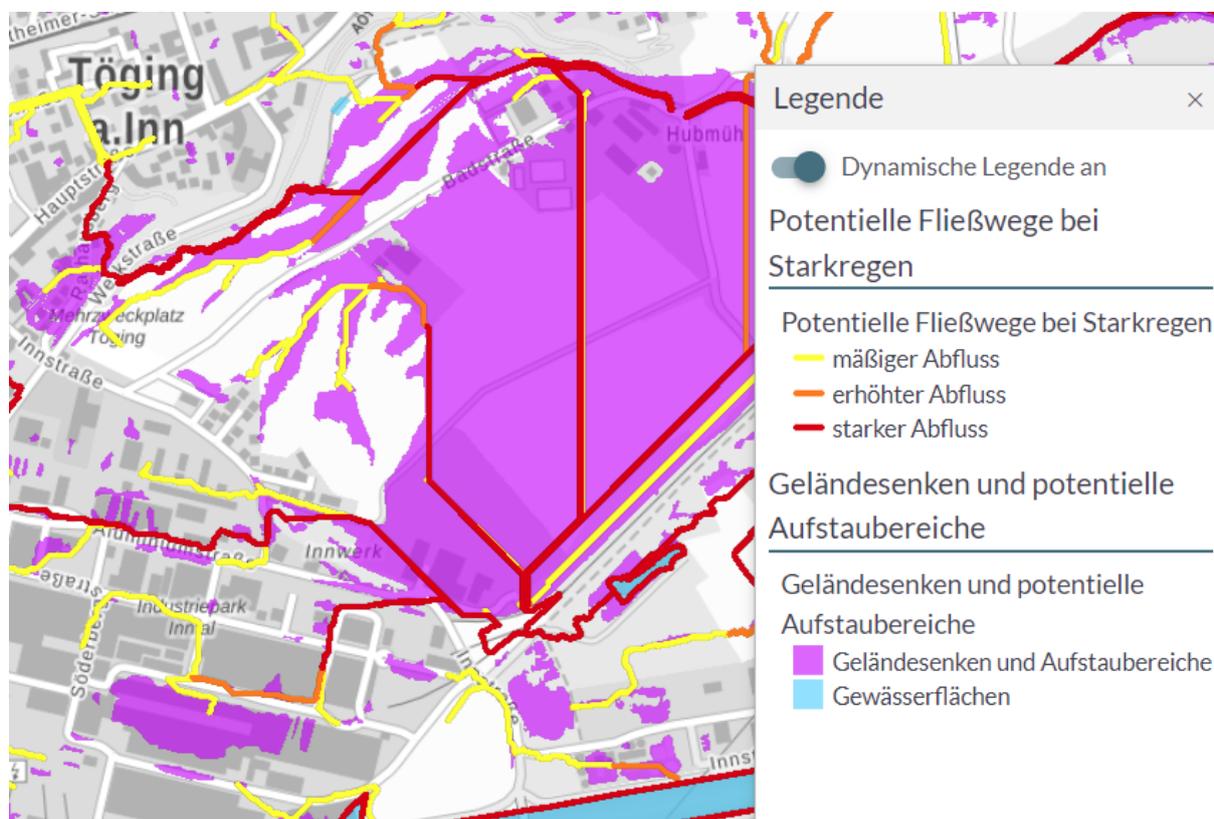
In der Hinweiskarte **„Oberflächenabfluss und Sturzflut“** des Bayerischen Landesamts für Umwelt sind in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nahezu nur potentielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss dargestellt.

Lediglich im südöstlichen Bereich ist ein potentieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss dargestellt. Dieser Fließweg streift den Geltungsbereich und bewegt sich in südwestlicher bzw. südöstlicher Richtung vom Geltungsbereich weg.

Die in der Hinweiskarte dargestellten Geländesenken und Aufstaubereiche grenzen an den Geltungsbereich an, liegen aber nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

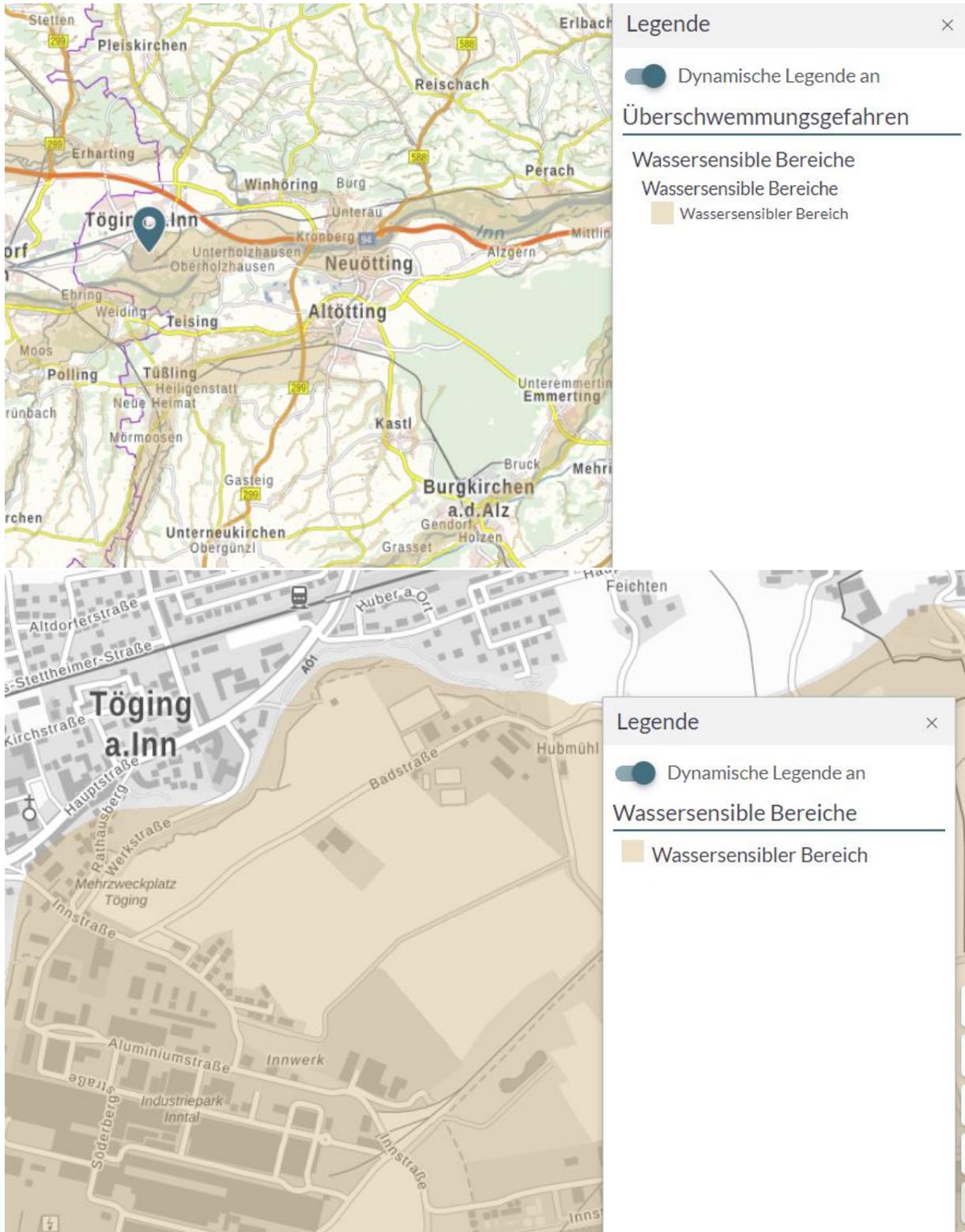
Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ liefert erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen. Sie gibt Hinweise von Sturzflutgefahren, die in gemeindlichen Planungen und Konzeptionen für künftige Bauvorhaben (...) in den Gemeinden mittelbar Berücksichtigung finden können.

Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ kann im Rahmen der Bauleitplanung allgemeine Hinweise für eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser geben.



Quelle: Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“, <https://s.bayern.de/hios>, UmweltAtlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines **wassersensiblen Bereichs**.



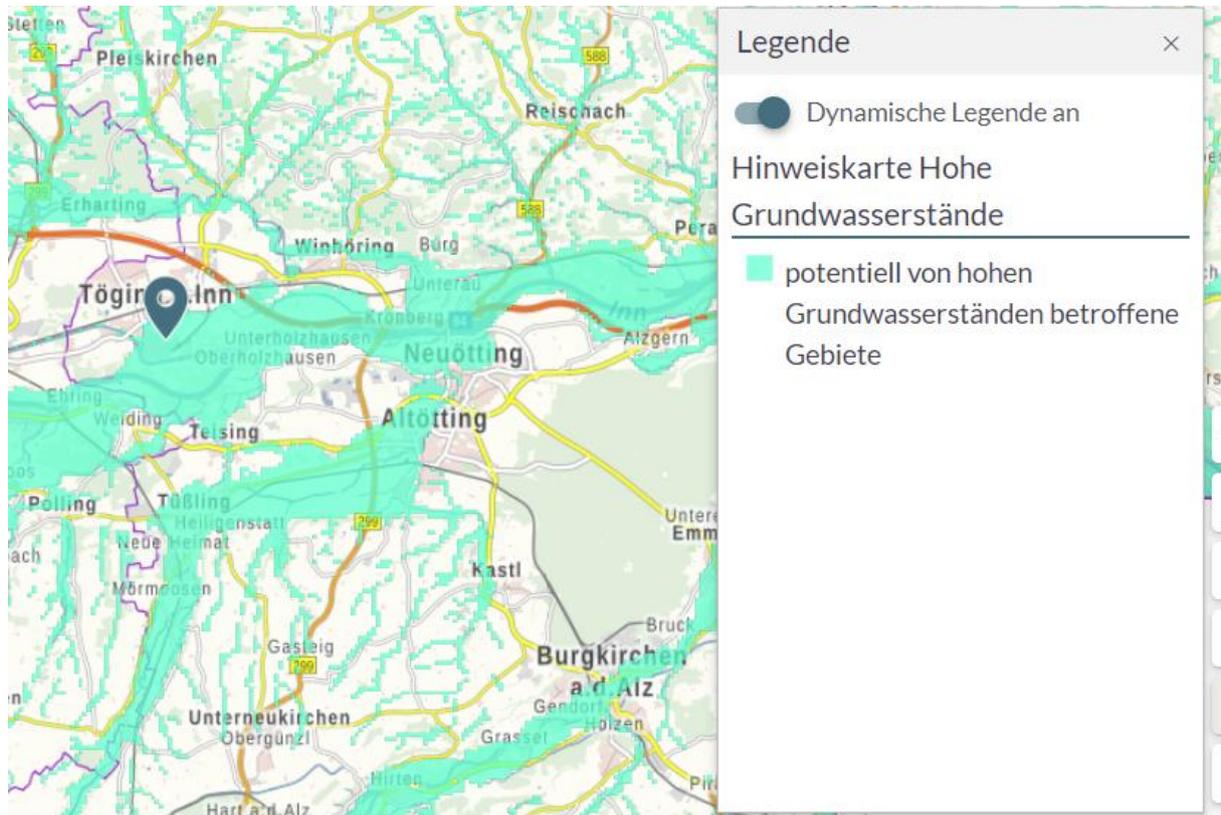
Quelle: UmweltAtlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt, <https://umweltatlas.bayern.de/>

### Wassersensible Bereiche

*„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Hinweiskarte „**Hohe Grundwasserstände**“ als potentiell von hohen Grundwasserständen betroffenes Gebiet.

Die Darstellung des wassersensiblen Bereichs und des hohen Grundwasserstandes sind nahezu deckungsgleich und in der Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich kein Fluss oder Bach. Außerdem ist kein hoher Wasserabfluss aus der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ erkennbar. Der Grund für die Darstellung des wassersensiblen Bereichs ist daher wohl der potentiell hohe Grundwasserstand.



Quelle: UmweltAtlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt. <https://umweltatlas.bayern.de/>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb einer der Hochwassergefahrenflächen HQhäufig, HQ100 oder HQextrem und auch nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets (Quelle: BayernAtlas Thema Naturgefahren Hochwasser).

#### IV. Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist (...) die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Da durch den Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, und das Maß der baulichen Nutzung - wie bereits jetzt - nach § 34 BauGB beurteilt werden muss, wird keine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt. Es ist somit die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Der Geltungsbereich ist bereits bebaut, versiegelt und entwickelt, sodass voraussichtlich keine weiteren Flächen versiegelt werden. Zudem weist der Geltungsbereich mit ca. 1,82 ha (= 18.200 m<sup>2</sup>) auch eine Größe von unter 20.000 m<sup>2</sup> auf, sodass sachlogisch nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> versiegelt werden könnten.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich auch um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende Bebauung, welche momentan als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, geschützt, die mögliche weitere Entwicklung gesteuert und eine Harmonisierung an die Umgebungsbebauung erreicht werden.



Orthofoto aus 2022, nicht maßstabsgetreu, Geltungsbereich rot umrandet

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Mit dem Bebauungsplan wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits bebaut und somit baulich entwickelt. Es ist nicht geplant, die Zulässigkeit von umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben zu begründen oder vorzubereiten.

Die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es leistet einen wichtigen Beitrag zum Schutz der biologischen Vielfalt in Bayern, Deutschland und der EU. Natura 2000 beinhaltet die Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) und der Vogelschutz-Richtlinie (Quelle: Website des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, abgerufen am 11.01.2024; <https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/schutzgebiete/natura2000/index.htm>).

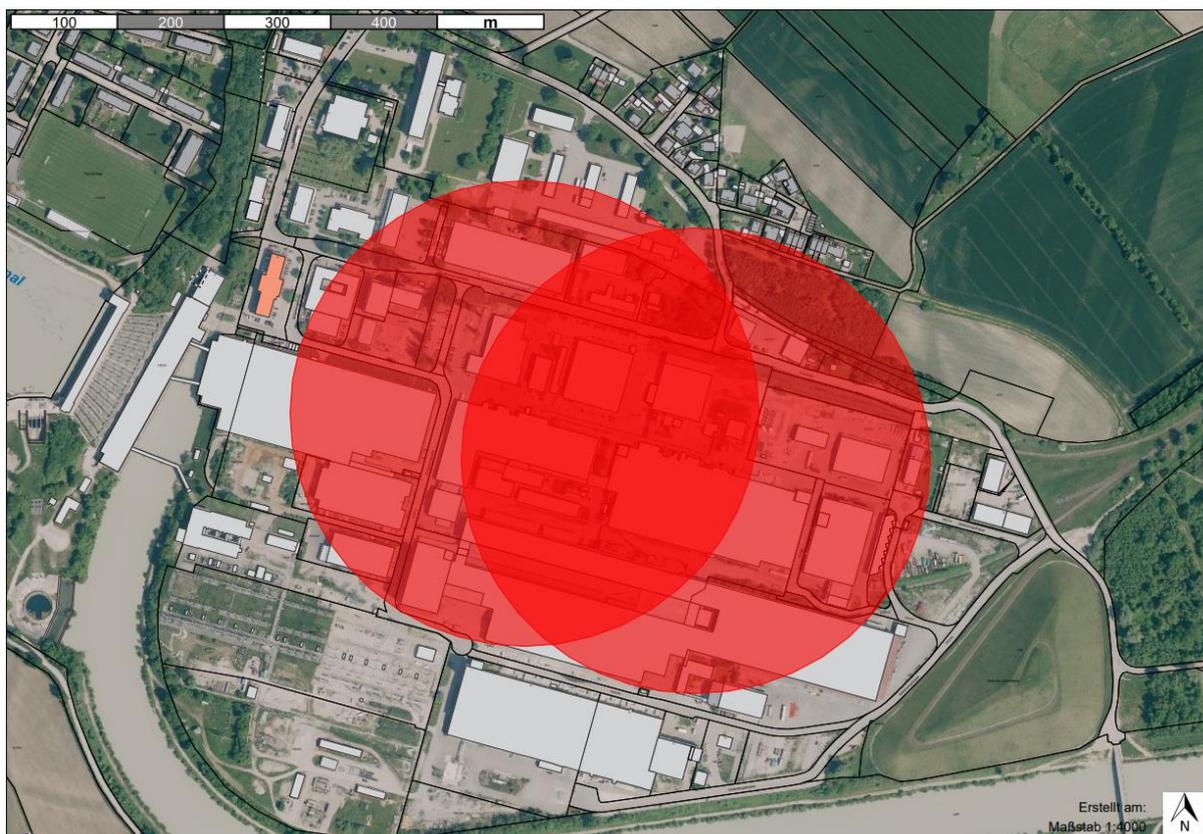
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst kein Natura 2000-Gebiet. Da nur die Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird und die Grundstücke im Geltungsbereich bereits baulich entwickelt wurden, liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung vor.

§ 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch

Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist) lautet:

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.“*

Die Richtlinie 2012/18/EU ist die sogenannte Seveso-III-Richtlinie. Hier wurde der Stadt Töging a.Inn von der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Altötting mit E-Mail vom 18.05.2017 eine Abstandskarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) bezüglich des angemessenen Sicherheitsabstands nach § 3 Abs. 5c BImSchG (Umsetzung Seveso-III-Richtlinie) übersandt. Die rot dargestellten Flächen liegen innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands.



Abstandskarte von 2017 des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich im südöstlichen Bereich minimal mit dem ermittelten angemessenen Sicherheitsabstand. Es bestehen allerdings trotzdem keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die bereits bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des

Bebauungsplanes liegen - mit Ausnahme der Dreifachgarage des Anwesens Innstraße 53 - nicht innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands. Lediglich Teile der Innstraße sowie der Feldweg „Innstraße zum Hubmühlweg“ sowie Gartenflächen der Wohngrundstücke liegen innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands. Durch den Bebauungsplan werden gegenüber der derzeitigen Rechtslage keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstand geschaffen.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im beschleunigten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

Wird nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 BauGB die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 4 zweiter Halbsatz BauGB entsprechend.

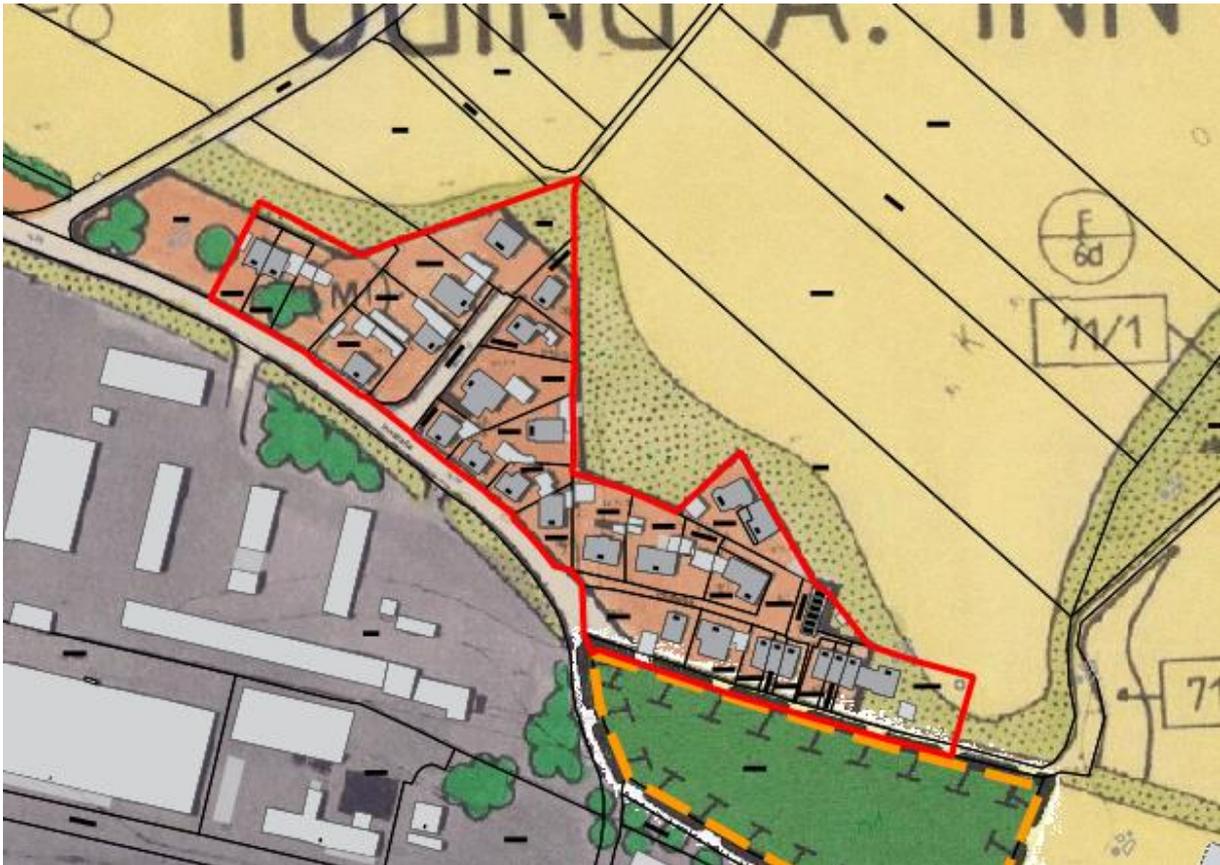
Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nummer 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten (...) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da beide Bauleitpläne die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festsetzen bzw. darstellen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig. Gewisse Unschärfen im Flächennutzungsplan sind üblich, da ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharfe Darstellungen enthält.



Darstellung des Flächennutzungsplanes, nicht maßstabsgetreu, rot umrandet Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## V. Hinweise

### a) Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Fragen, die konkreten Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

### b) Altlastenverdachtsflächen

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

### c) Hinweis zur umliegenden Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen

Die durch die ortsübliche Bewirtschaftung der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub sind zu dulden.

### d) Luftwärmepumpen

Von Luftwärmepumpen ausgehende Geräusche fallen unter den Anwendungsbereich der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Daher wird hinsichtlich der etwaigen Aufstellung von Luftwärmepumpen auf den „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – KURZFASSUNG für Luftwärmepumpen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) sowie auf den Online-Assistent zum Leitfaden (<https://lwpapp.webyte.de/#/einfuehrung>) in der jeweilig aktuellen Fassung verwiesen.

Töging a.Inn, den 21. Juni 2024

---

Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister