

BEKANNTMACHUNG

über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet südlich der Tüßlinger Straße / westlich des Wiesmüllerweges / östlich der B 299“ sowie 50. Änderung des Flächennutzungsplanes

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Altötting hat in seiner Sitzung am 11.02.2026 über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet südlich der Tüßlinger Straße / westlich des Wiesmüllerweges / östlich der B 299“ sowie zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlussmäßig behandelt sowie den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Das Plangebiet liegt südlich der Tüßlinger Straße / westlich des Wiesmüllerweges / östlich der B 299 und umfasst folgende Flurnummern: Fl.Nr. 89, Gemarkung Raitenhart und Fl.Nr. 707, Gemarkung Altötting sowie Teile der Fl.Nrn. 93, Gemarkung Raitenhart - Kreisstraße AÖ 12, Tüßlinger Straße (Sichtdreiecke), die Fl.Nr. 88, Gemarkung Altötting (Eschbachstraße) sowie Teilflächen der Fl.Nr. 706, Gemarkung Altötting (Wiesmüllerweg) und beträgt rund 25.000 qm (vgl. beiliegenden Lageplan).

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet südlich der Tüßlinger Straße / westlich des Wiesmüllerweges / östlich der B 299“ sowie der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes, jeweils einschließlich Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 11.02.2026 können im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

Donnerstag, 19. Februar 2026 bis einschließlich Montag, 23. März 2026

im Internet auf der Website der Stadt Altötting eingesehen und unter www.altoetting.de/bauleitplanung abgerufen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die genannten Unterlagen während der allgemeinen Dienstzeiten Mo 8:00-14:00 Uhr, Di und Mi von 8:00 -12:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr, Do 8:00 - 12:00 Uhr und 14:00 -18:00 Uhr, Fr 8:00- 12:00 Uhr im Stadtbauamt, Rathaus, 2. Stock, Zimmer 2.11, zur Einsichtnahme für jedermann öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können von jedermann (wobei im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB alle, die sich betroffen fühlen, auch Kinder und Jugendliche gemeint sind) schriftlich – auch per Mail an bauverwaltung@altoetting.de oder zur Niederschrift Stellungnahmen abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB).

Die nachstehend aufgeführten, der Stadt Altötting bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, stehen zur Verfügung:

- Schreiben Landratsamt Altötting, SG Grünordnung, vom 19.02.2025 mit Hinweisen zu Begrünungsmaßnahmen / Dachbegrünung / Freiflächen und zusätzlichen Baumpflanzungen
- Schreiben Landratsamt Altötting, Untere Immissionsschutzbehörde, vom 18.03.2025 mit Hinweisen zu schallschutztechnischer Untersuchung (Kontingierung des Gebiets mittels flächenbezogener Schalleistungspegel, Vorbelastung umliegende Gewerbegebiete sowie Nähe zur B 299) und Hinweise zu Beleuchtungsanlagen (LAI)
- Schreiben des Landratsamtes Altötting, Untere Naturschutzbehörde, vom 20.03.2025 mit Hinweisen zu errechnetem Ausgleichsbedarf, Planungsfaktor, Dienstbarkeit/Sicherheitsleistung, Tierwelt – Abschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) – Haselmaus und Fledermäuse sowie Pflege der internen Ausgleichsfläche
- Schreiben des Landratsamtes Altötting, Abt. 2 – Bodenschutz, vom 11.03.2025 mit Hinweis auf die Bodenbelastung mit Perfluorooctansäure (PFOA) und der weiteren Verarbeitung des ausgehobenen Bodens
- Schreiben des Staatlichen Bauamtes Traunstein vom 24.02.2025 mit Hinweisen zu von der Straße (B 299) ausgehenden Emissionen bzw. Lärmschutzmaßnahmen
- Schreiben der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 19.03.2025 unter anderem mit Hinweis auf Siedlungsstruktur, gewerbliche Wirtschaft, Natur und Landschaft einschließlich Naturgefahren und Erneuerbare Energien
- Schreiben des Wasserversorgungsamtes Traunstein, vom 17.03.2025, mit Hinweisen zu Grundwasser / Wasserversorgung, Oberflächengewässer / Überschwemmungssituation, Überschwemmungsgebiet des Mörbachs bei HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}, Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser, Altlastenverdachtsflächen sowie vorsorgenden Bodenschutz (PFOA)
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 26.02.2025, mit Hinweisen zu Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc) im Nahbereich von Bahnanlagen, blendfreier Gestaltung von PV-Anlagen zum Bahnbetriebsgelände sowie Sicherheit des Eisenbahnbetriebes /Sichteinschränkungen durch Blendungen / Reflexionen)
- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Schreiben vom 14.03.2025, mit Hinweisen zu Planfeststellung – Elektrifizierung der Bahnstrecke 5725
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 19.03.2025 mit Hinweisen zu zulässigen Betriebsleiterwohnungen
- Fluggruppe Alt-Neuötting e.V., Schreiben vom 18.02.2025 mit Hinweisen zu An- und Abflugstrecken

Folgende Gutachten stehen zur Verfügung:

Lärm-/Schallschutz	Schalltechnische Untersuchung zum BP 101 „Gewerbegebiet südlich der Tüßlinger Straße“ des Büros GEO.VER.S.UM, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham, vom 28.01.2026
--------------------	--

Folgende umweltbezogene Informationen sind in der Begründung mit Umweltbericht verfügbar:

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Schutzgut Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr

Bestand:	Umweltauswirkungen des Eingriffs:
Altötting als Pilgerstadt, Inn mit Auwald in wenigen Kilometern, sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung (Bundes- und Kreisstraße angrenzend, Bahn in der Nähe), Gewerbebetriebe im Umfeld, Wohngebiet angrenzend, Bushaltestelle fußläufig	• <u>Bauphase:</u> Staub- und Lärmemissionen, Erschütterungen • <u>Anlage- bzw. betriebsbedingt:</u> Lärm v.a. durch Liefer-, Personal- und Schwerlastverkehr, sehr gute überörtliche Anbindung bereits bestehend, Standort für regionale Betriebe, wohnumfeldnahe Arbeitsplätze, ggf. gewerblicher Hotelbetrieb

Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:	Umweltauswirkungen des Eingriffs:
Ehem. landwirtschaftliche Nutzung im Süden, einzelne Bäume und Gehölzsukzession v.a. im Süden, Altgras-Hochstaudenfluren im Süden feuchter Standort, Fledermäuse und Vögel im Gebiet sowie ggf. Haselmaus, Biotopverbund mit Gehölzen an B 299 und Mörbach	• <u>Bauphase:</u> Randliche Störungen vor allem für angrenzende Gehölzstrukturen durch bau- und betriebsbedingte Lärm- und Schadstoffbelastungen, Rodung von 17 Bäumen und ca. 4.500 qm Gehölzsukzession • <u>Anlage- bzw. betriebsbedingt:</u> Hochwertige öffentliche Grünflächen und private Flächen zum Anpflanzen, 10 Großbaumpflanzungen, Erhalt einiger Gehölzbestände, Ausgleichsfläche im Süden am Bach, CEF-Maßnahmen für Fledermäuse, Ersatzlebensraum für Haselmaus innerhalb der internen Ausgleichsfläche auf 1.500 qm integriert

Schutzgut Boden

Bestand:	Umweltauswirkungen des Eingriffs:
Nord: stark versiegelt (Gewerbe), Süd: ehem. Ackerbauliche Nutzung, Altgras- und Hochstaudenfluren sowie Gehölzsukzession, Straße im Osten, Ertragsfähigkeit über Landkreisdurchschnitt	• <u>Bauphase:</u> Verdichtung durch Baufahrzeuge, Abgrabungen und Aufschüttungen, Staubentwicklung • <u>Anlage- bzw. betriebsbedingt:</u> Abgrabung und Aufschüttung, großflächige Versiegelung, Verlust der Bodenfunktionen und ertragreicher Böden (Süden), festgesetzter Grünflächenanteil gesamt ca. 25 %

Schutzgut Fläche / Nachhaltigkeit:

Bestand:	Umweltauswirkungen des Eingriffs:
----------	-----------------------------------

Unversiegelte ehem. landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden, Erschließungsstraße im Osten bestehend, Außenbereich auf Flächennutzungsplanebene	• <u>Bauphase:</u> Abgrabungen und Versiegelung, Rodung von Gehölzen und Sukzessionsflächen nötig • <u>Anlage- bzw. betriebsbedingt:</u> Abgrabung und Versiegelung, Versickerung über die belebte Bodenzone, zusammenhängende Nutzung mit bestehendem Gewerbebetrieb, Bereich am Bach wird dauerhaft von Bebauung freigehalten, Erhalt von Gehölzen
--	---

Schutzgut Wasser

Bestand:	Umweltauswirkungen des Eingriffs:
Grundwasserflurabstand rechnerisch 10 m und mehr, Mörbach im Süden angrenzend, Hochwassergefahrenfläche im Gebiet, neu berechnetes HQ ₁₀₀ und HQ _{extrem} im Gebiet, feuchte Senke im Osten, wassersensibler Bereich	• <u>Bauphase:</u> Abgrabungen und Versiegelung, Eingriff in Staulinie HQ_{extrem} • <u>Anlage- bzw. betriebsbedingt:</u> Versiegelung, geschlossene Grasnarbe bzw. Vegetation auf ca. 25 % der Flächen, Versickerung über belebte Bodenzone, Eingriff randlich in Überschwemmungsgebiet der Wasserwirtschaft lt. Regionalplan, Freihalten der vom WWA berechneten Staulinie HQ₁₀₀

Schutzgut Klima und Luft, Folgen des Klimawandels

Bestand:	Umweltauswirkungen des Eingriffs:
Süden v.a. ehem. landwirtschaftliche Fläche mit dauerhaftem Bewuchs, alte Gehölze nur im Bereich des Gehöfts	• <u>Bauphase:</u> Staub- und Schadstoffeinträge durch Baufahrzeuge und Bautätigkeit, teilweise Rodung der Gehölzsukzession und Einzelbäume • <u>Anlage- bzw. betriebsbedingt:</u> Geringfügige Aufheizung durch versiegelte Erschließungsflächen, Baumpflanzungen, z.T. Erhalt wertvoller Gehölzbestände, Dach- und Fassadenbegrünung in GE 2, GE 3 und GE 4, flächige Neupflanzung Gehölze auf 1.500 qm (Haselmaus)

Schutzgut Landschaft

Bestand:	Umweltauswirkungen des Eingriffs:
Im Gebiet Autohaus und ehem. landwirtschaftlicher Fläche mit Gehölzsukzession und Staudenfluren,	• <u>Bauphase:</u> Baustellenbetrieb / Lärm • <u>Anlage- bzw. betriebsbedingt:</u>

Wohngebiet östlich angrenzend, Gewerbe im Norden, ebenes Gelände, Lage am Bach, kaum Fernsicht	Bebauung in Ortsrandlage, Abgrabungen und Aufschüttungen, Ortsrandeingrünung v.a. am West-, Ost- und Südrand, Gebäude im GE 2, GE 3 und GE 4 bis zu 13 m Firsthöhe zulässig
--	---

Schutzgut Kulturelles Erbe und Sachgüter

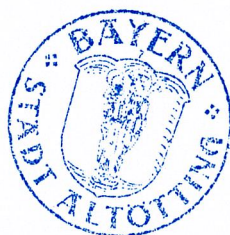
Bestand:	Umweltauswirkungen des Eingriffs:
Bundesstraße B 299 westlich angrenzend, Kreisstraße AÖ 12 nördlich angrenzend, Freileitung im Süden, Verdacht auf Bodendenkmäler	<u>Bauphase:</u> Erschütterungen

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Altötting, den 13.02.2026



Stadt Altötting

Stephan Antwerpen
Stephan Antwerpen
Erster Bürgermeister

Aushang angeheftet am:		
Aushang abgenommen am:		