5. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21a „Gewerbegebiet Bergham Ost II" und Änderung des Flächennutzungsplanes

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21a „Gewerbegebiet Bergham Ost II" und Änderung des Flächennutzungsplanes fand vom 14.08.2026 bis 16.09.2026 statt.
Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein. Von den 28 beteiligten Trägern öffentlicher Belange gingen 21 Stellungnahmen ein. Dem Marktgemeinderat wurden die Stellungnahmen vorgetragen.

Keine Stellungnahme abgegeben haben folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn
- Bayerischer Bauernverband
- Freiwillige Feuerwehr Marktl
- Regionaler Planungsverband Südostbayern Geschäftsstelle Region 18
- Bund Naturschutz Kreisgruppe Altötting
- Gemeinde Stammham
- Gemeinde Perach

Somit wird von diesen Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Fachstellen deren Einverständnis mit der Planung angenommen.

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Fachstellen haben eine Stellungnahme ohne Einwände abgegeben:

- Gemeinde Haiming
- Stadt Burghausen
- Stadt Neuötting
- Kreisheimatpflegerin Renate Heinrich
- Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 – Tiefbau
- Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 – Hochbau
- Landratsamt Altötting, Sachgebiet 53 – Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau
- Landratsamt Altötting, Sachgebiet 72 – Gesundheitsamt
- Vodafone GmbH

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben eine Stellungnahme abgegeben:

Staatliches Bauamt Traunstein vom 18.08.2026

zu Flächennutzungsplan:
Belange des Staatlichen Bauamtes Traunstein werden nicht berührt.
Aufgrund der Nähe des geplanten Baugebietes zur BAB A94 ist die Autobahn GmbH des Bundes am Verfahren zu beteiligen.

zu Bebauungsplan:
Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV / Verkehrslärmschutzrichtlinien VLärmSchR)

Aufgrund der Nähe des geplanten Baugebietes zur BAB A94 ist die Autobahn GmbH des Bundes am Verfahren zu beteiligen.

Abwägung:
Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich. Die Autobahn GmbH des Bundes wird weiterhin am Verfahren beteiligt.

Landratsamt Altötting, Sachgebiet 51 – Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau vom 19.08.2026

Flächennutzungsplanänderung:

1) Bekanntmachungstext gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
Für das weitere Verfahren, insbesondere die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung, weisen wir auf die strengen gesetzlichen Anforderungen bezüglich des Bekanntmachungstextes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hin.
Verstöße können zu beachtlichen formellen Verfahrensfehlern führen.
Für das weitere Verfahren bitten wir um Beachtung der „Planungshilfen für die Bauleitplanung" des StMB (Formblätter siehe unter: https://www.planungshilfen.bayern.de/service/formblaetter).

2) Korrektur Rechtsgrundlage:
Der FNP kann gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO nur eine „gewerbliche Fläche (G)" darstellen.
In der Legende ist dies zu korrigieren, dort wird „Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO" genannt.

Bebauungsplan:

1) Bekanntmachungstext gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
Für das weitere Verfahren, insbesondere die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung, weisen wir auf die strengen gesetzlichen Anforderungen bezüglich des Bekanntmachungstextes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hin.
Verstöße können zu beachtlichen formellen Verfahrensfehlern führen.
Für das weitere Verfahren bitten wir um Beachtung der „Planungshilfen für die Bauleitplanung" des StMB (Formblätter siehe unter: https://www.planungshilfen.bayern.de/service/formblaetter).

2) Korrektur Rechtsgrundlage:
Der Bebauungsplan kann Festsetzungen nur nach „§ 9" BauGB treffen.
In der Legende zur Planzeichnung unter I. Nr. 1, I. Nr. 4 wird jedoch „§ 5" BauGB genannt, welcher hier zu streichen ist.

3) Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen:
Die Festsetzung unter II. Nr. 4 zum Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen geht fehl, weil die Darstellung der genannten Linie in der Planzeichnung fehlt.

4) Heizungen:
Die städtebauliche Erforderlichkeit der getroffenen Festsetzung unter II. Nr. 14 zum Verbot von Öl- und Gasheizungen ist in der Begründung zu erläutern.

5) Freiflächengestaltungsplan:
Die getroffene Festsetzung (Verpflichtung) unter II. Nr. 16.11, dass im Rahmen der Baugenehmigung ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist, ist gemäß obergerichtlicher Rechtsprechung unzulässig (vgl. u. a. Urteil des BayVGH vom 28.07.2016, Az. 1 N 13.2678, Rd-Nr. 40; Urteil des BayVGH vom 12.12.2022, Az. 9 N 19.600, Rd-Nr. 16).
Die Forderung nach einem „Freiflächengestaltungsplan" kann als Hinweis unter „III. Textliche Hinweise" aufgenommen werden.

6) DIN-Normen:
Der Bebauungsplan nennt an mehreren Stellen DIN-Normen.

Gemäß obergerichtlicher Rechtsprechung (OVG Münster vom 25.02.2025, Az. 10 D 102/22) muss bei Festsetzungen, die auf konkrete DIN-Normen verweisen, die konkrete Fassung der DIN-Norm erkenntlich sein (Bestimmtheitsgrundsatz).
Mängel können zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplanes führen.
Die Zitate der DIN-Normen sind dahingehend zu überprüfen (z. B. „DIN 45691:2066-12", „DIN 45691", ...).

Abwägung:

Flächennutzungsplanänderung:

zu 1) Bekanntmachungstext gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Bekanntmachungstext wird im weiteren Verfahren gem. der „Planungshilfen für die Bauleitplanung" geprüft und ggf. korrigiert.

Zu 2) Korrektur Rechtsgrundlage
Die Legende der Flächennutzungsplanänderung wird in „gewerbliche Fläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO" korrigiert.

Bebauungsplan:

zu 1) Bekanntmachungstext gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Bekanntmachungstext wird im weiteren Verfahren gem. der „Planungshilfen für die Bauleitplanung" geprüft und ggf. korrigiert.

zu 2) Korrektur Rechtsgrundlage:
Die Legende der Planzeichnungen zum Bebauungsplan wird korrigiert. „§ 5 BauGB" wird gestrichen und durch „§ 9 BauGB" ersetzt.

zu 3) Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen:
Die Festsetzung unter II. Nr. 4 zur Betriebsleiterwohnung bleibt. Mittlerweile liegt das ergänzte Schallgutachten vor. Die genannte Linie wird nun im Deckblatt entsprechend ergänzt.
zu 4) Heizungen:
Die getroffene Festsetzung unter II. Textliche Festsetzungen in Nr. 14 zum Verbot von Öl- und Gasheizungen wird gestrichen, da sich die Rechtsgrundlage in der Zwischenzeit geändert hat (Gebäudemodernisierungsgesetz).

zu 5) Freiflächengestaltungsplan:
Die Forderung nach einem „Freiflächengestaltungsplan" wird als Hinweis unter „III. Textliche Hinweise" aufgenommen.

zu 6) DIN-Normen:
Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen werden hinsichtlich ihrer konkreten Fassung geprüft u. ggf. korrigiert.

Landratsamt Altötting – Bodenschutz vom 24.08.2026

Hinweis Perfluoroctansäure (PFOA):
Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung bestimmt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Prüfwerts von 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde.
Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das BMUV im

Februar 2022 nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebiets vorliegen können.
Es gilt der "PFAS-Leitfaden" des BMUV (Stand: Februar 2022) und das Bodenmanagementkonzept des Landratsamtes Altötting (https://www.lra-aoe.de/media/4745/2026_bmk_lkr_aoe_v1.pdf).

Abwägung:
Der Hinweis zur Perfluoroctansäure (PFOA) ist bereits unter III. Textliche Hinweise in Nr. 6 „Altlasten" enthalten.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.09.2026
Zu oben genannter Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Bergham-Ost" nimmt das AELF wie folgt Stellung:
Es handelt sich in der Planung um einen Verbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen, die grundsätzlich für die Landwirtschaft notwendig sind. Da die Ertragsfähigkeit der Böden als lediglich gering bis mittel einzustufen ist, steht das AELF Töging der Maßnahme nicht im Weg.
Immissionen, welche durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in Form von Staub, Lärm oder Geruch entstehen, sind zu dulden.
Abwägung:
Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die zu duldenden, möglichen Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen wird bereits unter III. Textliche Hinweise in Nr. 3 hingewiesen.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 03.09.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange zur im Betreff genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

1. **Fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung**

1.1 Grundwasser/ Wasserversorgung
1.1.1 Grundwasser
Mit Kapitel 2.3 der Begründung besteht Einverständnis.

1.1.2 Wasserversorgung
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.
Die ausreichende Eignung und der Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

1.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation
1.2.1 Starkniederschläge
Mit Kapitel 2.4.2 in der Begründung besteht Einverständnis.

1.3 Abwasserentsorgung
Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

1.3.1 Schmutzwasser
Mit den textlichen Festsetzungen unter Punkt 12 des BBPL besteht Einverständnis.
Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

1.3.2 Niederschlagswasser

Mit den textlichen Festsetzungen unter Punkt 13 und den textlichen Hinweisen unter den Punkten 9 und 14 des BBPL besteht Einverständnis.

1.4 Vorsorgender Bodenschutz
Die Anforderungen an den Bodenschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 19639 sind zu beachten.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen, sowie zur Verwertung des Bodenmaterials, die Vorgaben der DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Landratsamt Altötting erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Abwägung:
Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern - Außenstelle Deggendorf vom 07.09.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

das überplante Gebiet liegt im Bereich des 4-streifigen Neubaus der A94 zwischen Marktl und Simbach-West.

Im Jahr 2016 wurde dieser Neubauabschnitt im Bundesverkehrswegeplan in den Vordringlichen Bedarf aufgenommen.

Die Außenstelle Deggendorf der Autobahn GmbH, Niederlassung Südbayern hat Anfang 2023 das Planfeststellungsverfahren bei der Regierung von Niederbayern beantragt, woraufhin diese das Verfahren im März 2023 einleitete. **Seit Einleitung des Planfeststellungsverfahren besteht Veränderungssperre nach § 9a FStrG.**

Für Details unserer Planungen wenden Sie sich bitte an Herrn Vogl (Kontaktdaten oben).

Zu beiden, oben genannten Bauleitplanungen nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbaubeschränkungszone:
Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist einen Abstand von mehr als 40 m, jedoch weniger als 100 m zum äußeren, befestigten Rand der Fahrbahn auf.
Das Vorhaben liegt somit außerhalb der Anbauverbotszone, jedoch innerhalb der Anbau-beschränkungszone.
Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone die Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes.

Einfriedungen:
Zwischen dem Wildschutzzaun der Autobahn und ggf. neu anzupflanzenden Gehölzen bzw. neu zu errichtenden Zäunen ist eine Breite von mindestens 4 m für die betrieblichen Unterhaltungsarbeiten freizuhalten.

Oberflächenwasser:
Das anfallende Oberflächenwasser des überplanten Gebiets darf nicht in das Autobahngrundstück oder in die Entwässerungseinrichtungen der Autobahn bzw. Anschlussstelle eingeleitet oder zugeführt werden.

Beleuchtung:
Beleuchtungsanlagen und Flutlichtanlagen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn bzw. Anschlussstelle ausgeschlossen ist. Bei einer auftretenden Blendwirkung bleiben weitergehende Maßnahmen vorbehalten.

PV-Anlagen/Blendung:
Solaranlagen und PV-Anlagen im Gewerbegebiet sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn bzw. Anschlussstelle ausgeschlossen ist. Sollten wider Erwarten die Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn bzw. Anschlussstelle durch Reflexionen an den Modulen geblendet werden, behalten wir uns vor, Abhilfemaßnahmen vom Betreiber der Solaranlage bzw. PV-Anlage einzufordern.

Lärm:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der Nähe zur Autobahn bzw. Anschlussstelle von Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs betroffen. Sind für das Planungsgebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, so können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, der Autobahn GmbH oder Ihren Bediensteten und Mitarbeitern geltend gemacht werden (Verweis auf Veränderungssperre gem. § 9a FStrG).

Werbung:
Eventuell geplante Werbemasten, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar sind, sind auf einen gemeinsamen Werbepylon mit einer max. Höhe von 20 m (Oberkante Werbetafel) und max. 3 Werbetafeln mit einer Gesamtwerbefläche von max. 50 m^2 zu reduzieren.
Die Fahnenmasten, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar sind (auch außerhalb der 100 m Anbaubeschränkungszone), sind auch auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Anbauverboten bzw. -beschränkungen des § 9 FStrG hin zu prüfen. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher dem Fernstraßen-Bundesamt hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.
Das Aufstellen von Werbetafeln, die auf den Verkauf von Gewerbegrundstücken hinweisen, ist unzulässig.

Kran:
Krananlagen sind so aufzustellen, dass die Kranausleger nicht in den Luftraum der Autobahn bzw. Anschlussstelle ragen. Ein Drehen der Ausleger über den Luftraum der Autobahn bzw. Anschlussstelle muss ausgeschlossen werden. Der Standort der Krananlagen muss in Abhängigkeit der max. Höhe und der max. Weite des Auslegers so gewählt werden, dass bei einem Unglücksfall (Umkippen) ein genügender Sicherheitsabstand zur Autobahn bzw. Anschlussstelle bleibt.
Sonstiges:
Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Autobahn sind während der Bauphase auszuschließen. Es sind alle zum Schutz des Verkehrs erforderlichen Vorkehrungen zu treffen.

Unter Einhaltung der oben genannten. Auflagen und Hinweise wird die Zustimmung in Aussicht gestellt.
Weitere erforderliche Auflagen und Hinweise bleiben im Zuge der weiteren Verfahrensbeteiligung und der Beteiligung an ggf. durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Abwägung:
Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der geplante Wildschutzzaun der Autobahn liegt mehr als 4 m vom Geltungsbereich entfernt.
Die Behandlung von Niederschlagswasser bzw. Oberflächenwasser ist unter II. Textliche Festsetzung in Nr. 13 geregelt.
Der Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen ist auch im Hinblick auf eine Blendwirkung auf die Autobahn unter II. Textliche Festsetzungen in Nr. 15 geregelt.
Der Hinweis auf Vermeidung von Blendungen durch PV- oder Solaranlagen wird unter II. Textliche Festsetzungen in Nr. 2 „Bauliche Gestaltung" unter „Solaranlagen" ergänzt.
Auf die Gestaltung von Werbeanlagen wird unter II. Textliche Festsetzungen in Nr. 9 eingegangen.
Ein Hinweis zu den Krananlagen wird mitaufgenommen.

- MGR Faußner erscheint zur Sitzung -

Bayernwerk Netz GmbH vom 27.08.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Sollte die Planung nach zwei Jahren noch nicht umgesetzt worden sein, ist eine erneute Vorlage zur Stellungnahme notwendig, um die Erschließung neu zu bewerten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägung:
Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden an die Bauherren weitergegeben.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 31.08.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Abwägung:
Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Information zu Leitungstrassen wird an die Bauherren weitergegeben.
Der Verweis auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" wird unter III. Textliche Hinweise in Nr. 10 ergänzt.

TenneT TSO GmbH vom 15.09.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

die TenneT TSO GmbH nimmt als Vorhabenträgerin der Energiewende-Leitung ChemDelta (Vorhaben P474 des aktuellen NEP) zu der bekanntgemachten Bauleitplanung Stellung. Zugleich bitten wir darum, TenneT im weiteren Verfahren als sonstige Trägerin öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

1. Netzausbauvorhaben und Planungsstand

TenneT plant zwischen den Suchräumen Burghausen und Simbach den Neubau einer 380-kV-Höchstspannungsleitung. Das Vorhaben befindet sich derzeit in der Raumverträglichkeitsprüfung (RVP). Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten

Kommunen, Behörden und Verbände im Rahmen der RVP erfolgte vorschriftsmäßig. Im Bereich Bergham wird unter anderem der Trassenkorridor Violett untersucht. Eine konkrete Leitungsachse, Maststandorte, Spannfelder und der erforderliche Schutzstreifen sind noch nicht festgelegt. Dies erfolgt im Zuge der sich an den Abschluss der RVP anschließenden Planungen. Eine Verunmöglichung der Trassenkorridore (hier Violett und Schwarz) sollte unbedingt vermieden werden.
Die Energiewende-Leitung ChemDelta ist von wesentlicher energiewirtschaftlicher Bedeutung für die langfristige Sicherung und Dekarbonisierung des Industriestandorts im Bayerischen Chemiedreieck. Die dort ansässigen energieintensiven Unternehmen sind für ihre Produktionsprozesse in besonderem Maße auf eine leistungsfähige und zuverlässige Stromversorgung angewiesen; zugleich führt die Transformation hin zu klimaneutralen Produktionsverfahren zu einem erheblich steigenden Strombedarf. Der bedarfsgerechte Ausbau der Netzinfrastruktur trägt damit nicht nur zur Versorgungssicherheit und zur Umsetzung der Energiewende bei, sondern ist zugleich eine wesentliche Voraussetzung für die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen und den langfristigen Erhalt der mit dem Chemiedreieck verbundenen Arbeitsplätze und regionalen Wertschöpfung.

2. Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung

Der in der Bekanntmachung vom 13. August 2026 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bezeichnete Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21a und der parallelen Flächennutzungsplanänderung liegt nach dem derzeitigen Planungsstand außerhalb des untersuchten Trassenkorridors Violett. Das Plangebiet befindet sich jedoch in dessen räumlichem Umfeld.

Aus heutiger Sicht sind durch die konkret ausgelegten Planungen keine unmittelbaren Konflikte mit der Energiewende-Leitung ChemDelta zu erwarten. TenneT erhebt daher gegen den derzeit mit der oben genannten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bekanntgemachten Geltungsbereich keine Einwendungen.

Diese Bewertung bezieht sich ausschließlich auf den räumlichen und sachlichen Umfang der am 13.08.2026 bekanntgemachten Planung. Sie enthält keine Festlegung oder Zusage für eine spätere Leitungsachse und greift weder dem Ergebnis der Raumverträglichkeitsprüfung noch dem anschließenden Planfeststellungsverfahren vor.

3. Weiterer Abstimmungsbedarf

Aus den im Rahmen der Raumverträglichkeitsprüfung bekannt gewordenen kommunalen Entwicklungsabsichten (Bekanntmachung der Gemeinde Marktl vom 29.05.2026) ergibt sich, dass über den jetzigen Geltungsbereich hinaus weitere Änderungen des Flächennutzungsplans vorgesehen sind. Soweit solche künftigen Planungen in Trassenkorridore der Energiewende-Leitung ChemDelta hineinreichen oder dessen Beplanbarkeit beeinflussen, können Konflikte mit möglichen Leitungsachsen, Maststandorten, Spannfeldern oder Schutzstreifen nicht ausgeschlossen werden.
TenneT bittet deshalb darum,

- die Energiewende-Leitung ChemDelta mit ihrem aktuellen Planungsstand in die Abwägung einzustellen,
- TenneT im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen und die vollständigen Planunterlagen einschließlich Begründung und Umweltbericht zugänglich zu machen und
- TenneT bei Änderungen oder Erweiterungen des Geltungsbereichs sowie bei weiteren Bauleitplanungen im Umfeld der Verfahrensgegenstände der RVP und insbesondere des Trassenkorridors Violett frühzeitig einzubeziehen.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Altötting - Untere Immissionsschutzbehörde vom 22.09.2026

Immissionsschutzfachliche Beurteilung
Die immissionsschutzfachliche Beurteilung kann erst nach Vorliegen des sich in Überarbeitung befindlichen Gutachtens zum Schallimmissionsschutz erfolgen.
Rechtsgrundlagen
BImSchG; DIN 18005; TA Lärm, 16. BImSchV; DIN 45691; DIN 4109

Abwägung:
Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Das überarbeitete Immissionsschutztechnische Gutachten liegt mittlerweile vor und wurde in den Entwurf eingearbeitet.

Regierung von Oberbayern vom 24.09.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung.

Planung
Die Gemeinde Marktl plant das im Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Bergham Ost" festgesetzte Gewerbegebiet im Ortsteil Bergham nach Osten hin zu erweitern. Hierzu ist die Darstellung zweier Baufenster auf den Fl.Nrn. 751/12 TF, 751/13 TF, 751/15 TF, 751/23 TF und 742 TF der Gemarkung Schützing vorgesehen. Der Planungsbereich ist insgesamt ca. 1,22 ha groß und liegt unmittelbar nördlich der Autobahn A94 im planungsrechtlichen Außenbereich. Die beanspruchten Flächen werden im Westen durch das im o.g. Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet begrenzt. Östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Nördlich liegen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen; in etwa 350 m Entfernung verläuft der Inn. Im Zuge der Planung soll die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt werden.

Berührte Belange
Siedlungsstruktur: Anbindegebot
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Das für die vorliegende gewerbliche Ausweisung vorgesehene Gebiet ist grundsätzlich für eine weitere Gewerbeentwicklung geeignet, da es an das westlich angrenzende, im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet östlich der Kreisstraße AÖ 22 anschließt, eine direkte Anbindung zur BAB A 94 aufweist und durch den Abstand zur nördlich gelegenen Wohnbebauung immissionsschutzrechtliche Konflikte vermeidet. Allerdings sind die westlich angrenzenden Flächen nach unserem Kenntnisstand bislang unbebaut. Vor diesem Hintergrund bindet das geplant Gewerbegebiet nicht an eine tatsächlich vorhandene und für die Anbindung geeignete, d.h. bebaute Siedlungseinheit an. Erst bei Bebauung der westlichen angrenzenden Flächen, kann eine Vereinbarkeit mit dem Anbindegebot in LEP 3.3 (Z) erreicht werden. Wir empfehlen daher zu prüfen, ob für die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen konkrete Bau- und Ansiedlungsabsichten bestehen und aus welchen Gründen eine Bebauung bislang nicht erfolgt ist.

Siedlungsstruktur: Innen- vor Außenentwicklung, bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung
Gemäß den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (Landesentwicklungs-programm Bayern (LEP) 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) sind Neuausweisungen von Siedlungsflächen zu prüfen und auf den nachvollziehbaren Bedarf zu begrenzen (vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern RP 18 B II 1 G). Gemäß LEP 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten und nach unseren Kenntnissen unbebauten Gewerbeflächen westlich der Kreisstraße AÖ 22 sind aus landesplanerischer Sicht daher einer Bebauung vorzuziehen. Außerdem sind am östlichen Ortsrand weitere Gewerbeflächen ausgewiesen, die nach unseren

Kenntnissen ebenfalls bisher unbebaut sind. Angesichts der Vielzahl vorhandener Potenzialflächen ist daher nachvollziehbar zu erläutern, ob und in welchem Umfang für die Neuausweisung von Gewerbeflächen ein hinreichender Bedarf besteht. Hierzu sind konkrete Angaben zu den vorgesehenen Branchen oder Betrieben sowie zu den jeweils benötigten Flächengrößen zu machen.
Um eine Vereinbarkeit mit dem Vorrang der Innenentwicklung in LEP 3.2 (Z) zu erreichen, ist in der Begründung eine entsprechende plangraphische Übersicht der vorhandenen Potenzialflächen zu ergänzen und zu allen vorhandenen, bisher unbebauten Gewerbeflächen darzulegen, warum diese für die vorliegende Gewerbeentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Sollten diese Flächen auch mittelfristig nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen, sollten diese ggf. aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden (vgl. LEP 3.1.1 G und 3.2 Z).

Einzelhandel
Aufgrund der abgesetzten Lage des Plangebiets zum Ortskern und zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung sollte die Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6. Abs. 2 Nr. 3).

Natur und Landschaft
Im Hinblick auf LEP 7.1.1 (G) sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten werden. Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (vgl. RP 18 B II 3.1 Z). Im Süden des Plangebiets liegt das eingetragene Biotop Nr. 7743-0037 „Eschenhangwald bei Forstergütl". Um den Belangen von Natur und Landschaft hinreichend Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde.

Klimawaldelanpassung, Versiegelung
Gemäß LEP 1.3.2 (G) sollen die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Im Innenbereich von Siedlungsflächen sollen Freiflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten und von Versiegelung freigehalten werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden (vgl. RP 18 B II 1 G).
Insbesondere großflächige Gewerbegebiete sind i.d.R. durch einen vglw. Hohen Versiegelungsgrad und eine verstärkte Erwärmung gekennzeichnet. Die getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung, der wasserdurchlässigen Gestaltung der Pkw-Stellplätze sowie die Planung eines Mulden-Rigolen-Systems sind im Sinne der o.g. Festlegungen deshalb zu begrüßen.
Mit Blick auf Anlagen für den ruhenden Verkehr bitten wir dennoch Maßnahmen zur flächensparenden und gebündelten Unterbringung, bspw. die Errichtung von Tief- oder Parkgaragen, sowie zur Mehrfachnutzung, z.B. den Einsatz von Photovoltaik-Überdachungen, zu prüfen.
Dies trägt nicht nur den o.g. Belangen Rechnung, sondern dient ebenfalls einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1.1 G) und den Belangen der Erneuerbaren Energien (vgl. LEP 6.2.1 Z).

Ergebnis
Die Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit den siedlungsstrukturellen Erfordernissen einer bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung, des Vorrangs der Innenentwicklung und dem Anbindegebot nicht vereinbar (vgl. LEP 3.1.1 G, 3.2 Z und 3.3 Z). Eine abschließende landesplanerische Bewertung kann erst erfolgen, wenn der Siedlungsflächenbedarf, die Verfügbarkeit der bestehenden Potenzialflächen und die tatsächliche Bebauung der westlich angrenzenden Gewerbeflächen geklärt ist.
Zudem bitten wir um Berücksichtigung der Belange Einzelhandel, Natur und Landschaft sowie Klimawandelanpassung.

Für Rückfragen und eine Abstimmung zu der vorliegenden Planung stehen wir gerne zur Verfügung.

Abwägung:
Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Parzellen des bestehenden Gewerbegebietes Bergham-Ost sind weitgehend verkauft. Das Anbindegebot ist somit eingehalten. Die Parzellen 1, 2, 3 und 5 (Gründer- und Gewerbekampus) sind verkauft. Bei den Parzellen 4 und 6 gibt es konkrete Verhandlungen. Ebenso gibt es für die neue Parzelle Nr. 7 bereits konkrete Planungen.
Es wird in der Begründung eine Flächenübersicht mit allen vorhandenen Potenzialflächen ergänzt und erläutert, warum diese Flächen aktuell nicht zur Verfügung stehen.
Die Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe wird per Festsetzung unter Nr. 1.1 Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen.
Das genannte Biotop befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und wird durch die Planung nicht berührt. Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt.

Landratsamt Altötting, Sachgebiet 24 - Untere Naturschutzberhörde vom 07.10.2026

Gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG ist zur Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsmaßnahme die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit notwendig.
Sollen dauerhafte Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen "auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen" i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB ausgeglichen werden, muss zumindest ein zeitlich unbefristetes Verfügungsrecht der Gemeinde über diese Flächen gesichert sein. Wir bitten, uns einen Abdruck der notariellen Beurkundung über die grundbuchrechtliche Sicherung zu übermitteln, falls die Gemeinde nicht Eigentümer der Kompensationsfläche(n) ist.

Wir empfehlen der Gemeinde zur rechtlichen Absicherung den folgenden Passus einzufügen:
„Für den Fall der Nichterfüllung ist die [Stadt/Gemeinde] berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich oder zweckdienlich sind, auf Kosten des zur Durchführung Verpflichteten durchführen zu lassen und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.
Der Eigentümer unterwirft sich wegen der eingegangenen Dienstbarkeit und Reallast der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.“

Die in Bauleitplänen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden zentral vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof, erfasst und in das bayernweite Ökoflächen-kataster übernommen. Gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden für die obige Meldung spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zuständig.

Abwägung:
Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die grundbuchrechtliche Sicherung wird durchgeführt und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Der oben genannte Passus wird in den Textlichen Festsetzungen untern Nr. 15.12 ergänzt.

5.1 Abwägungsbeschluss

Beschluss Nr. 127/2026 einstimmig
Der Marktgemeinderat beschließt, wie vorstehend dargelegt, die Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Fachstellen.

5.2 Billigungsbeschluss

Beschluss Nr. 128/2026 einstimmig
Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21a „Gewerbegebiet Bergham Ost II“ und den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 751/13 T, 751/15 T, 751/23 T, 751/30, 751/31, 751/32, 742/3, 742/4 und 742/5 der Gemarkung Schützing.
Der Marktgemeinderat beschließt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach Einarbeitung der vorstehend beschlossenen Änderungen durchzuführen.

Sämtliche 14 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Hiervon waren 12 Mitglieder anwesend;
die Beschlussfähigkeit war gegeben.

Die Richtigkeit des Auszuges wird beglaubigt.

Marktl, den 30.10.2026

Benedikt Dittmann
Erster Bürgermeister

BAYERN MARKT MARKTL