



**Bauleitplanverfahren: 8. Änderung „Bardensulz“ des Bebauungsplanes Nr. 16 „Werk Gendorf“
Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Veröffentlichung und Billigung des geänderten Planentwurfs**

BERATUNGSFOLGE

Bau- und Umweltausschuss Nr. 56
Gemeinderat Nr. 71
Ferienausschuss Nr. 1
Bau- und Umweltausschuss Nr. 9
Gemeinderat Nr. 10
Bau- und Umweltausschuss Nr. 12
Gemeinderat Nr. 13
Bau- und Umweltausschuss Nr. 57
Gemeinderat Nr. 60
Bau- und Umweltausschuss Nr. 02
Gemeinderat Nr. 04

4. Juni 2013
11. Juni 2013
1. September 2020
2. März 2021
9. März 2021
8. Juni 2021
15. Juni 2021
2. Dezember 2025
9. Dezember 2025
07. Juli 2026
14. Juli 2026

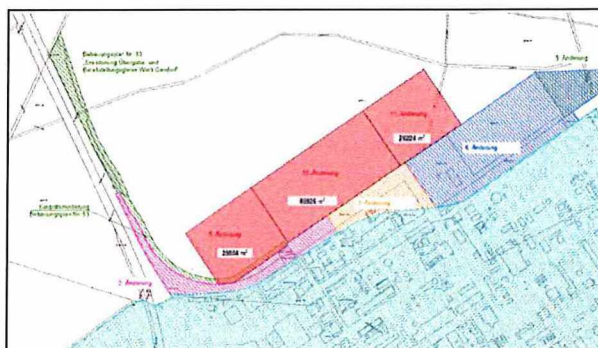
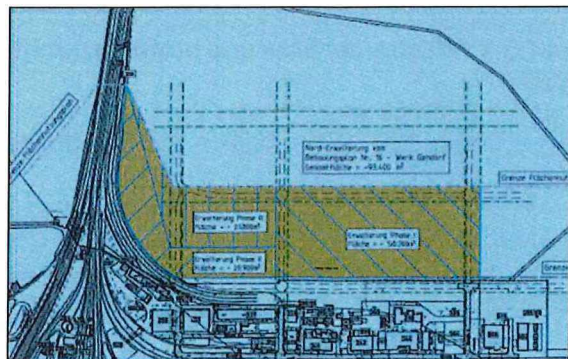
SACHVERHALT

Planungsanlass

Schon 2013 beschloss der Gemeinderat, die 8. Änderung „Bardensulz“ des Bebauungsplanes Nr. 16 „Werk Gendorf“ aufzustellen.

Ziel der Bauleitplanung war respektive ist die Erweiterung des Industriegebietes zur Ansiedlung weiterer Betriebe. Verfolgt werden mit der hiesigen Stadtplanung die Stärkung und der Ausbau des kommunalen Wirtschaftsstandortes sowie seine Wettbewerbsfähigkeit. Verankert als Belang der Wirtschaft i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB).

Ursprünglich auf 9,34 ha bemessen, hat sich das Plangebiet ab 2020 auf 10,5 ha ausgedehnt. Verteilt auf drei Verfahren, namentlich 8. (2,98 ha), 10. (4,9 ha) und 11. (2,62 ha) Änderungen, verschob sich der räumliche Geltungsbereich weg von den Gleisanlagen gen Osten (vgl. Lagebilder 2013 und 2021).



Alle drei Verfahren wurden 2020 und 2021 de facto zeitgleich betrieben, wobei die 8. Änderung zeitlich vorgelagert war, um die daraus gewonnenen Erkenntnisse prospektiv in die beiden anderen einfließen zu lassen.



Ungewissheiten über die Verkäuflichkeit der Grundstücke sowie die Bedingungen dafür torpedierten seinerzeit die drei Verfahren.

Bemühungen der Gemeinde und der InfraServ bei den Verhandlungen mit dem Eigentümer der Grundstücke mündeten schließlich in einem Kompromiss, der ein Wiederaufgreifen der Verfahren erlaubt. Entschieden wurde zudem, die drei Verfahren erneut zu konsolidieren und um die Fläche zur Gleisanlage wieder zu erweitern.



Bisheriges Verfahren

Ein Aufstellungsbeschluss für den gesamten Planraum liegt, wenngleich in Gestalt mehrerer Beschlüsse, vor.

Während die 8. Änderung seinerzeit zweimal das förmliche Beteiligungsverfahren durchlaufen hat, gingen die 10. und 11. Änderungen nicht über das frühzeitige Beteiligungsverfahren hinaus. Nach fachlicher Absprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde kann das konsolidierte Verfahren mit der (erneuten) förmlichen Beteiligung fortgesetzt werden.

Zu diesem Zweck wurden in der Anlage zur Beschlussvorlage sämtliche in den drei Verfahren zuletzt eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange tabellarisiert und untergliedert nach vormaligen Verfahren zusammengetragen.

Aktueller Stand

Der auf Grundlage dieser Erkenntnisse sowie der Ergebnisse aus der erneuten Veröffentlichung beruhende Entwurf der 8. Änderung samt Begründung, Umweltbericht und den relevanten Gutachten in der Fassung vom 24.11.2025 wurde vom Gemeinderat auf Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses in der Sitzung am 09. Dezember 2025 einstimmig gebilligt.

Dieser Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 11. Dezember 2025 durch Anschlag an den Amtstafeln sowie Einstellung im Internet veröffentlicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet sowie durch Auslegung in den Amtsräumen des Rathauses in der Zeit vom 12. Dezember 2025 bis einschließlich 12. Januar 2026.

Nach Zugang wurden die in der Anlage erfassten Stellungnahmen zusammen mit dem Planungsbüro und den Vertretern der InfraServ Gendorf gesichtet, bewertet und mündeten – sofern sie korrektiven



Anlass gaben – in die Entwurfsplanung ein. Andernfalls fanden sie aufgrund anderer gewichteter respektive widerstreitender Interessen keine Berücksichtigung; für Einzelheiten wird auf die Anlage verwiesen.

Der infolge der erfahrenen Änderungen modifizierte Entwurf der 8. Änderung „Bardensulz“ des Bebauungsplans Nr. 16 „Werk Gendorf in der Fassung vom 29. Mai 2026 bedarf zur erneuten Veröffentlichung der Billigung durch den Gemeinderat (§ 4a Abs. 3 BauGB).

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt folgendes:

- 1.) Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange mit-, unter- und gegeneinander werden die im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag des Planungsbüros (Anlage zur Beschlussvorlage) berücksichtigt.
- 2.) Die Neufassung des Entwurfs der 8. Änderung „Bardensulz“ des Bebauungsplanes Nr. 16 „Werk Gendorf“ in der Fassung vom 29. Mai 2026 wird gebilligt.
- 3.) Die Bauverwaltung wird mit der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beauftragt.

BESCHLUSS

Der Gemeinderat beschließt folgendes:

- 1.) Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange mit-, unter- und gegeneinander werden die im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag des Planungsbüros (Anlage zur Beschlussvorlage) berücksichtigt.
- 2.) Die Neufassung des Entwurfs der 8. Änderung „Bardensulz“ des Bebauungsplanes Nr. 16 „Werk Gendorf“ in der Fassung vom 29. Mai 2026 wird gebilligt.
- 3.) Die Bauverwaltung wird mit der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beauftragt.

Mit 24 : 0 Stimmen so beschlossen.

Abwesend: Windsperger Michael

Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz
Die Richtigkeit des Auszuges bestätigt

Michael Prestel
Erster Bürgermeister

Behörde / TÖB	E-Mail	Datum d. Antwort	Stellungnahme
PNP	'info@pnp.de';		-
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	'poststelle@aelf-to.bayern.de';	12.01.2026	Keine Einwände.
AELF – Forsten	'Martin.Kennel@aelf-to.bayern.de'	12.01.2026	Der Entwurf sieht vor, bisherige Waldflächen im erheblichen Umfang von etwa 12,38 ha für Zwecke der industriellen Bebauung in Anspruch zu nehmen. Die Waldflächen haben nach dem Waldfunktionsplan für die Region Südostoberbayern besondere Bedeutung für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz sowie für die Erholung der örtlichen Bevölkerung. Wälder, die nach dem Waldfunktionsplan besondere Bedeutung für das Gemeinwohl haben, sollen erhalten bleiben und nicht für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (Art. 9 Abs. 5 Ziffer 1 BayWaldG). Auch gemäß den Zielen des Regionalplans für die Region Südostoberbayern ist der Wald in der Region in seinem Bestand zu erhalten. Falls dennoch eine Inanspruchnahme von Waldflächen für andere Nutzungen unvermeidlich notwendig werden sollte, ist zur nachhaltigen Sicherung der Waldfunktionen und zur Verbesserung des ökologischen Gesamthaushalts gleichwertiger Ersatz zu schaffen (Regionalplan Südostoberbayern, Kap. B III, Ziel 3.1). Der Entwurf sieht als Ersatz für die verlorengelassene Waldfläche textliche Festsetzungen zur Aufforstung von mehreren Grundstücken im Gesamtumfang von 12,38 ha vor (Textliche Festsetzung C.5 Ausgleichsflächen Nr. 1 bis Nr. 5). Die Festsetzungen enthalten Vorgaben zur Baumartenzusammensetzung, zur Pflege sowie zum Schutz der Aufforstungen vor Schäden einschließlich Wildverbiss. Aus forstfachlicher Sicht sollten einzelne Festsetzungen zu den Aufforstungsflächen konkretisiert bzw. ergänzt werden: Ausgleichsfläche 1: Die im Nordteil des Aufforstungsgrundstücks bereits vor einigen Jahren durchgeführten Pflanzungen weisen massive Schäden durch Wildverbiss auf. Nur auf einer kleinen Teilfläche im nördlichsten Teil des Grundstücks konnten im Schutz eines Zaunes die gepflanzten Bäume erfolgreich aufwachsen. Für ein gesichertes, erfolgreiches Aufwachsen ist aus forstfachlicher Sicht die Festsetzung von Wildschutzzäunen für alle Teilflächen der Aufforstung unabdingbar notwendig. Der Wortlaut der textlichen Festsetzung zur Ausgleichsfläche 1 sollte deshalb wie folgt konkretisiert werden: - Die Aufforstung ist sachgemäß zu pflegen und durch Anlage von Wildschutzzäunen vor Schäden, einschließlich Wildverbiss, zu schützen <u>Abwägungsvorschlag:</u> Der Hinweis zu den massiven Schäden durch Wildverbiss wird zur Kenntnis genommen und an den zur sachgemäßen Entwicklung der Waldanpflanzung vertraglich verpflichteten Eigentümer der Ausgleichsfläche mit der Aufforderung zur Nachpflanzung und zum zukünftigen Schutz der Fläche vor Wildverbiss weitergeleitet.

		Die Vorgaben zur Pflege und zum Schutz der Ausgleichsfläche wird in der Satzung folgendermaßen für alle Ausgleichsflächen konkretisiert: “Die Aufforstung ist sachgemäß zu pflegen und vor Schäden, einschließlich Wildverbiss, zu schützen. Bei größeren Ausfällen (ca. 20 %) ist ausreichend nachzupflanzen.” Ausgleichsfläche 3: Die Festsetzung sieht für diese Fläche bisher keine Schutzmaßnahmen und keine Nachpflanzungen bei Ausfällen vor und sollte deshalb um folgende Formulierung ergänzt werden: Die Aufforstung ist sachgemäß zu pflegen und vor Schäden, einschließlich Wildverbiss, zu schützen. Bei größeren Ausfällen ist ausreichend nachzupflanzen. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Vorgaben zur Pflege und zum Schutz der Ausgleichsfläche wird in der Satzung für alle Ausgleichsflächen folgendermaßen konkretisiert: “Die Aufforstung ist sachgemäß zu pflegen und vor Schäden, einschließlich Wildverbiss, zu schützen. Bei größeren Ausfällen (ca. 20 %) ist ausreichend nachzupflanzen.” Der Planentwurf sieht darüber hinaus als Artenschutzmaßnahmen die Neuanlage eines Forstweges und eines 10 Meter breiten Waldmantels (Vermeidungsmaßnahme V-1) sowie die Anlage von sechs Eidechsenburgen (Maßnahme CEF-3) vor. Diese Maßnahmen sollen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf bestehenden Waldflächen durchgeführt werden. Hierfür ist die Zustimmung des Waldbesitzers (BaySF) erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde die Zustimmung eingeholt hat. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Der Sachverhalt wird in der Stellungnahme der BaySF aufgegriffen. Das Bestreben der Gemeinde, die Inanspruchnahme von Waldflächen durch eine möglichst effektive und konzentrierte Nutzung der Industrieflächen (höchstmögliche GRZ und BMZ) zu bremsen, ist zu begrüßen. Die Möglichkeiten dazu sollten bei der späteren Bebauung des Geländes im höchstmöglichen Maß ausgeschöpft werden. Die Gemeinde wird gebeten, die Forstbehörde an den weiteren Planungen der 8. Änderung weiterhin zu beteiligen. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Das AELF wird weiterhin am Verfahren beteiligt
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern	'poststelle@ale-ob.bayern.de';	-

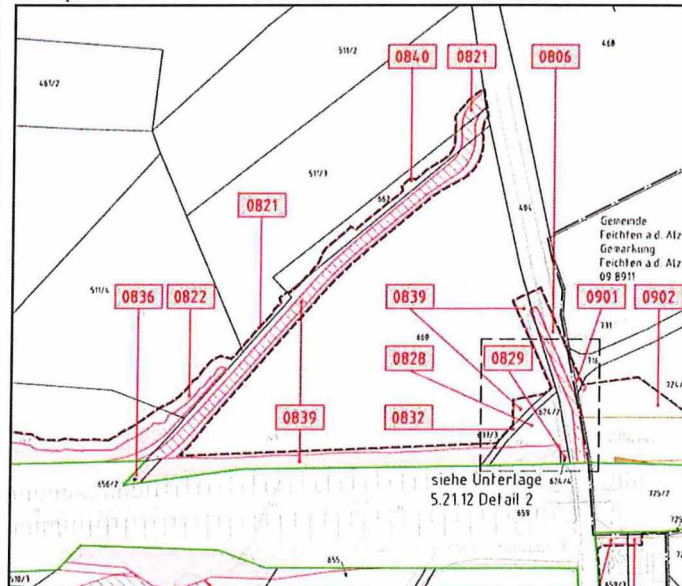
Bayerischer Bauernverband	Altoetting@BayerischerBauernVerband.de		-
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	'Beteiligung@blfd.bayern.de';	16.12.2025	Bodendenkmalpflegerische Belange: Der Hinweis auf die Meldepflicht für Bodeneingriffe nach Art. 8 BayDSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ausreichend. Im Bereich der Ausgleichsfläche Flst. 1227 Gmk. Perach befindet sich allerdings das Bodendenkmal D-1-7742-0091 „Siedlung des Neolithikums“, zudem grenzt an die Ausgleichsfläche Flst. 896 Gmk. Wald a. d. Alz das Bodendenkmal D-1-7841-0059 „Siedlung des Neolithikums“ an. Für Bodeneingriffe in diesen Bereichen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG erforderlich. Abwägungsvorschlag: Auf dem Lageplan der Ausgleichsfläche 1 wird das Bodendenkmal als Hinweis eingetragen und die Planzeichen für die Hinweise werden entsprechend ergänzt. Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3). Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der

			Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Im direkten Umkreis des Bebauungsplans befinden sich keine kartierten Bodendenkmäler. In den textlichen Hinweisen Nr. B.5 der Satzung wird darauf hingewiesen, dass: „archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altötting unverzüglich zu melden sind“. Dies ist aus Sicht der Gemeinde für den Schutz von archäologischen Bodenfunden und Bodendenkmälern ausreichend. Die vorgeschlagene Festsetzung wird nicht übernommen. Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise: - Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. - Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023. - Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dok
--	--	--	---

			uvorgaben_april_2020.pdf. - Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege (www.blfd.bayern.de). Abwägungsvorschlag: Die textlichen Hinweise werden nicht übernommen.
Bayerische Staatsforsten	Michael.waldherr@baysf.de	09.01.2026	In den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität auf von uns bewirtschafteten Flächen getroffen, die zu wirtschaftlichen Einschränkungen führen und die wir zum Teil (S 46 V-5) üblicherweise so nicht umsetzen. Alle Maßnahmen auf den von den Bayerischen Staatsforsten bewirtschafteten Flächen müssen vorher mit uns abgestimmt werden. Zudem ist rechtzeitig vor der Umsetzung eine vertragliche Regelung zu schließen, in der unter anderem die wirtschaftlichen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Abwägungsvorschlag: Die Inanspruchnahme von Flächen der BaySF für Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wird im Rahmen des Grundstückserwerbsprozess mit den BaySF vertraglich geregelt. Die zeitlichen Vorgaben werden dabei eingehalten und die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden rechtzeitig umgesetzt.
Bayernets GmbH	'Planauskunft@bayer-nets.de';	16.12.2025	Im Geltungsbereich / externen Ausgleichsfläche liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich
Bayernwerk Netz GmbH	'BAG-NC-Eggenfelden@bayer-nwerk.de';	12.12.2025	Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. (Kundenleitungen ohne Servicevertrag) 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. Abwägungsvorschlag: Die Bayernwerk Netz GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt
Bund Naturschutz – Kreisgruppe Altötting	'altoetting@bund-naturschutz.de';		-
Deutsche Bahn – Ausbaustrecke 38	'abs38@deutschebahn.com';		-
	'robert.woernle@deutschebahn.com';		-
Deutsche Bahn – Südostbayernbahn	sebkundendialog@deutschebahn.com	22.12.2025	Vielen Dank für Ihre Eingabe. Wir haben Ihr Anliegen zuständigkeitshalber an die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Kompetenzzentrum Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München KTB.Muenchen@deutschebahn.com Keine Abwägung erforderlich
Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	'ktb.muenchen@deutschebahn.com';	17.12.2025 13.01.2026	wir bedanken uns zur Beteiligung am oben genannten Verfahren. Wir haben die Stellungnahmen hierzu innerhalb des Konzerns der Deutsche Bahn AG veranlasst. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren: Im Zuge des o.g. Bebauungsplans ist die Ausweisung der Flurstücke 660, 624/2 und 633/3 der Gemarkung Wald a. d. Alz (bei Garching a. d. Alz) als Ausgleichsflächen mit Bepflanzung vorgesehen. Der o.g. Ausgleichsfläche kann in der vorgelegten Größe nicht zugestimmt werden, da Überschneidungen mit dem Projekt ABS 38, PFA 3.1., bestehen. Wir verweisen auf das Planfeststellungsverfahren für das Vorhaben ABS 38 im Abschnitt zwischen Tüßling und Freilassing, Projektabschnitt 03 (PA 03). Der Ausgleichsfläche steht damit die Veränderungssperre nach § 19 AEG entgegen. Danach dürfen vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren, auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplante Baumaßnahme erheblich erschwerende

Veränderungen nicht vorgenommen werden. Die folgende Abbildung stellt die geplanten Inanspruchnahmen seitens der ABS 38 im betroffenen Bereich dar:



Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass das Projekt ABS 38 im Abschnitt zwischen Tüßling und Freilassing, Projektabschnitt 03 (PA 03), derzeit den zweigleisigen Ausbau und die Elektrifizierung der Strecke 5723 beplant. Es ist hierzu auf beiden Seiten der Strecke die Errichtung von Einzel-Oberleitungsmasten vorgesehen. Zur Hinterkante der Oberleitungsmasten ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten, welcher nicht bebaut oder bepflanzt werden darf. Der Maximalabstand zwischen Gleismitte und Hinterkante der Oberleitungsmasten ist nach aktuellem Regelwerk mit einer Entfernung von 6 m gegeben. Das bedeutet, dass es im Bereich bis zu 8,5 m von der Gleisachse aus gesehen weder bebaut noch bepflanzt werden darf.

Die angrenzenden Grundstücke der Bahnstrecke werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens mit einer Grunddienstbarkeit belegt. Dazu die folgende Erklärung: Zur Sicherung einer ungefährdeten Durchführung des Eisenbahnbetriebs ist sicherzustellen, dass aus anliegenden Nachbarflächen dem Eisenbahnbetrieb keine Gefahren, z.B. durch umfallende Bäume bzw. durch Erreichen von Höhen und Ausdehnungen von Pflanzen, erwachsen kann. Hierzu erfolgt eine Unterteilung der betroffenen Flächen in Bezug zum Abstand zur Bahnstrecke. Der Korridor zwischen Gleisachse und 8 m (Zone 1) wird als gehölzfreie Zone deklariert, der Bereich zwischen 8 m und 11 m (Zone 2) wird als strauchartige Zone deklariert: Das bedeutet, dass in Zone 1 keine und in Zone 2 nur bis 4 m Wuchshöhe bezogen auf Schienenoberkante erlaubt werden. Im Bereich von 11 m von Gleisachse aus gesehen sollten sich auch keine Betriebsgebäude befinden.

		28.01.2026	<u>Abwägungsvorschlag:</u> Innerhalb des von der Dt. Bahn vorgegebenen Korridors von 11 m zur vorhandenen Gleisachse gemäß dem der Stellungnahme beigefügten Lageplan sind bei der Ausgleichsfläche 3 keine Gehölze geplant. Die Abstandsvorgaben sind eingehalten, es besteht kein Handlungsbedarf. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden. Für Rückfragen zu diesem Schreiben, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, steht Ihnen Frau Kroll gerne zur Verfügung. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Festsetzungen gegen die genannten Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind im BBP bereits enthalten (Ziffer 9). Es besteht keine Handlungsbedarf Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 13.01.2026: Wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 14.01.2026. Hierzu wird seitens des Projektes ABS38 nachfolgend Stellung genommen. So ist es durchaus korrekt, dass die eisenbahnrechtliche Veränderungssperre des § 19 AEG insoweit keine Auswirkungen auf die bereits zuvor erfolgte Eintragung der dinglichen Sicherung hat. Das Vorliegen der dinglichen Sicherung und der Ausgleichsfläche wurde innerhalb der Planung der ABS 38 auch berücksichtigt. Wir möchten hierzu auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan, S. 54 ff. verweisen. Hier heißt es wie folgt: „Bei km 19,25 bis km 19,42 l.d.B. ist die Anlage der neuen Bahnböschung im Bereich einer bereits angelegten Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 16 „Werk Gendorf“ der Gemeinde Burghausen a.d.A. (Chemiepark Gendorf, 10. Änderung im Bereich „Bardensulz Mitte“ und 11. Änderung im Bereich „Bardensulz Ost“) vorgesehen. Diese Fläche ist nicht im Ökoflächenkataster geführt. Auf der Ausgleichsfläche wurde ein standortgerechter Laubmischwald angepflanzt. Eine Vermeidung ist aufgrund der Lage der Ausgleichs- und Ersatzflächen und der notwendigen Erweiterung der Bahnböschungen nicht möglich. Hier werden 1.430 m² dauerhaft in Anspruch genommen. Diese Fläche ist bereits über den
--	--	------------	--

			Konfliktpunkt B5 (Anlagebedingter Verlust von wertgebenden Biotopen mit mittlerer Bedeutung) erfasst. Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen. Zum Ausgleich werden die verloren gehenden Ausgleichs- und Ersatzflächen im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle neu angelegt und entsprechend dem Entwicklungsziel (Laubmischwald) hergestellt. Hinweis auf Kompensation von Beeinträchtigungen siehe Kapitel 4.2. → 032_A, 033_E-W [.] 033_E-W Wiederaufforstung in Anspruch genommener Waldflächen an gleicher Stelle Die bauzeitlichen Rodungen werden nach Abschluss der Baumaßnahmen durch Aufforstungen an gleichem Ort in den Gemarkungen Garching a.d. Alz und Wald a.d. Alz ausgeglichen. Die Entwicklung eines standortgerechten Laubmischwaldes alter Ausprägung ist auf einer Fläche von 4.080 m² angrenzend an vorhandenen Waldbestand vorgesehen. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Durch festzulegende Pflegemaßnahmen ist die Entwicklung eines artenreichen Waldsaumes anzustreben. Die naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme erfüllt zugleich die Anforderungen einer waldrechtlich gebotenen Ersatzaufforstung. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist die Maßnahme mit den zuständigen Forst- und Naturschutzbehörden abzustimmen.“ Wir weisen darauf hin, dass die Antragsunterlagen vom 16.05.2025-16.06.2025 einsehbar waren und die Einwendungsfrist am 18.08.2025 endete. Somit greift die Veränderungssperre nach § 19 AEG. Soweit Sie schreiben, dass die Ausgleichsfläche Bestandteil des Bebauungsplans bleiben, bleibt Ihnen dies unbenommen. Wir verweisen jedoch auf die obigen Ausführungen, welche den Eingriff unserer Planung in diese Fläche darstellt. Für Rückfragen zu diesem Schreiben, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, steht Ihnen Frau Kroll gerne zur Verfügung.
		23.02.2026	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgenden Nachtrag zu unserer Stellungnahme vom 13.01.2026: Die in unserer Stellungnahme vom 13.01.2026 ausgesprochene Ablehnung der vorgesehenen Ausgleichsfläche wird nach erneuter Prüfung des Sachverhalts durch das Projekt ABS 38 zurückgezogen. Der im Rahmen der oben genannten Bauleitplanung vorgesehenen Ausgleichsfläche wird nunmehr zugestimmt. Wir weisen darauf hin, dass mit der Planung der ABS 38, PFA 3.1 ein Eingriff in diese Ausgleichsfläche erfolgt. Jedoch ist das Vorliegen dieser Ausgleichsfläche in der Planung der ABS 38, PFA 3.1 berücksichtigt. Ein Ausgleich für den Eingriff in die mit der Bauleitplanung festgesetzte Ausgleichsfläche ist seitens der ABS 38, PFA 3.1 bereits an anderer Stelle vorgesehen. Die weiteren Hinweise/ Auflagen unserer Stellungnahme vom 13.01.2026 sind weiterhin gültig und zu beachten.

		03.03.2026	Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden. Für Rückfragen zu diesem Schreiben, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, steht Ihnen Frau Kroll gerne zur Verfügung Sehr geehrte Frau Huber, anbei erhalten Sie die angeforderten Angaben zu den ersatzweise bereitgestellten Ausgleichsflächen. Die Ergänzungen sind im untenstehenden Text in roter Schrift hervorgehoben. Zusätzlich übersende ich Ihnen den Maßnahmenplan (ergänzt um eine Textbox) und das Maßnahmenblatt zur betreffenden Maßnahme 034_E-W (Ersatzmaßnahme Emmerting/Mehring) - genaue Lage (Flurnummer(n), Gemarkung(en)): Flurstück 1728 der Gemarkung Mehring (Ausschnitt Maßnahmenplan s. u.) - Größe der jeweiligen Ausgleichsflächen: 4.223 m² auf dem Flurstück 1728, davon wurden angerechnet 1 430 m² Ausgleich für Verlust Ausgleichsfläche B-Plan Nr 16 „Werk Gendorf“ - aktuelle Nutzung und Zielbiotoptyp: Ausgangsbiotop K123 - mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte (unkultiviertes Land) / Zielbiotop L522 – Weichholzauenwälder, alte Ausprägung, W12 - Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte, K132 - Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte - Maßnahmenbeschreibung inkl. Entwicklungsziele. enthalten in Maßnahmenblatt 034_E-W (Ausschnitt s. u.) - zeitlicher Umsetzungsrahmen mit Baubeginn - Sicherung der Flächen (z.B. dingliche Sicherung): Grunderwerb - Zuordnung zu Eingriffen / Okopunkten: Konfliktpunkt B5 – Anlagebedingter Verlust von wertgebenden Biotopen mit mittlerer Bedeutung, Umfang Eingriff: 1 430 m² / 5 585 WP nach BayKompV / Kompensation über Teilfläche der Maßnahme 034_E-W, Umfang 1 430 m² / 5.585 WP Aufwertung Maßnahmenbeschreibung inkl. Entwicklungsziele
--	--	------------	--

An den Maßnahmenrändern werden bestehende Auwaldstrukturen ergänzt durch einen standortgerechten Laubmischwald alter Ausprägung mit einem Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte und der Entwicklung einer artenreichen Saumstruktur mit einem Umfang von insgesamt 0,6150 ha. Die Aufforstungen angrenzend an bereits vorhandene Auwaldbestände tragen zur Hochwasserregulierung bei und bieten Lebensraum für zahlreiche Arten. Mit der Erstaufforstung im nord-östlichen Teil der Maßnahmenfläche kann zugleich eine wirksame Abschirmung der angrenzenden Staatsstraße St 2108 gegenüber der Maßnahmenfläche erreicht werden. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Die naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme erfüllt anteilig zugleich die Anforderungen einer waldrechtlich gebotenen Ersatzaufforstung und wird auf den Ausgleich nach BayWaldG angerechnet.

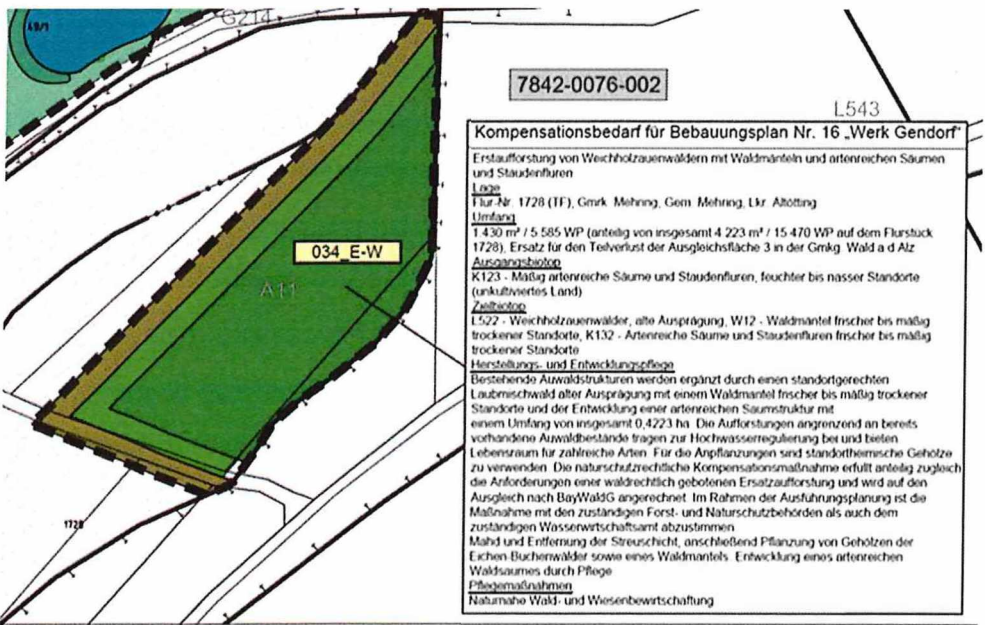
Im Rahmen der Ausführungsplanung ist die Maßnahme mit den zuständigen Forst- und Naturschutzbehörden als auch dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Mahd und Entfernung der Streuschicht, anschließend Pflanzung von Gehölzen der Eichen-Buchenwälder sowie eines Waldmantels. Entwicklung eines artenreichen Waldsaumes durch Pflege.

Unterhaltung: Naturnahe Wald- und Wiesenbewirtschaftung.

Fachliche Maßgabe für Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG (s. Anhang III-18): 25 Jahr/e

Ausschnitt Maßnahmenplan (ergänzt)



		02.04.2026	Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Sehr geehrte Frau Huber, vielen Dank für Ihre Rückmeldung und die ergänzenden Hinweise. Wir nehmen diese zur Kenntnis. Für Ihre Unterstützung bedanken wir uns und wünschen Ihnen bereits jetzt schöne Osterfeiertage. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Die angebotene Alternativfläche ist noch nicht in einem gebrauchsfähigen Zustand (dingl. Sicherung, Beplanung Pflanzung / Artenliste / Ausführung, Abstimmung mit der UNB und AELF hinsichtlich Eignung). In Betracht dessen halten wir an der jetzigen Ausgleichsfläche fest, sollte hinsichtlich der betreffenden Alternativfläche die Eignung eintreten, kann die DB eine entsprechende Bebauungsplanänderung anstreben.
Deutsche Telekom	'ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de';	22.12.2025	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 Ausbauentcheidung 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. Zur genannten Planung bestehen keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen 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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. <i>WL der Abfrage per Mail an ISG am 22.12.2025, mh.</i> <u>Abwägungsvorschlag:</u> Kein Handlungsbedarf - Der von der deutschen Telekom gewünschten Auflage einer Aufstellung eines Bauzeitenplans kann mangels rechtlicher Festsetzungsmöglichkeiten nicht entsprochen werden (vgl. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO)
E.ON Energie Deutschland GmbH	'kundenservice@eon.de';		-
Eisenbahn-Bundesamt	'Sb1-mue-nrb@eba.bund.de';	12.01.2026	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o.g. Bauleitplanung nicht berührt. Der Vollständigkeit halber verweise ich auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 16.04.2021, Az.: 65110-651pt/009-2021#190, die weiterhin Gültigkeit hat. Die sich daraus ergebenden Hinweise zur Berücksichtigung der von der Eisenbahnstrecke Tüßling – Burghausen ausgehenden Immissionen wurden, soweit ersichtlich, in den Bebauungsplan mit aufgenommen (Ziffer 7.), ebenso wie der Hinweis auf die zu berücksichtigenden Besonderheiten bei Umsetzung der Bebauung und den Ausschluss von Behinderungen und Gefährdungen des Eisenbahnbetriebs.

			Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Bahnstrecke 5725 Gegenstand des Planungsabschnitts 04 der Abzweigung 5725, Tüßling – Burghausen und damit Bestandteil der „ABS/NBS München – Mühldorf – Freilassing – Grenze D/A/ - Simbach – Grenze D/A“ (frühere Bezeichnung „ABS 38“) ist. Diese soll im hier betroffenen Planfeststellungsabschnitt 4.1 u.a. durchgehend elektrifiziert werden (siehe https://www.abs38.de/pa4-tuesslingburghausen.html?TP=69). Für den Abschnitt 4.1 ist derzeit ein eisenbahnrechtliches Planfeststellungsverfahren beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig. Die Auslegung des Plans (Zeichnungen und Erläuterungen) mit den entscheidungserheblichen Unterlagen, die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlichen Belange erfolgte vom 03.03.2025 bis 02.04.2025 mittels Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Eisenbahn - Bundesamtes. Soweit ersichtlich ist dieser Planungsbereich jedoch von der Festsetzung des Bebauungsplans nicht betroffen. Im Hinblick auf die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen CEF-Maßnahmen sind jedoch die angrenzenden Eisenbahnbetriebsanlagen zu berücksichtigen. Da westlich des Planungsgebietes Industriegleise (Privatgleisanschlüsse) verlaufen, bitte ich Sie – falls dies noch nicht geschehen –, auch die hierfür zuständige Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 23, zu beteiligen, zumal das Vorhaben Erweiterung der Bereitstellungs- und Übergabegleise der InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG unmittelbar angrenzt. Weiterhin ist, wie bereits im Schreiben vom 16.04.2021 (Az.: 65110-651pt/009-2021#190) ausgeführt, zu beachten, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter. Abwägungsvorschlag: Die CEF-Maßnahmen wirken sich nicht auf die angrenzenden Eisenbahnbetriebsanlagen aus. Die Regierung von Oberbayern Sachgebiet 23 wurde am Verfahren beteiligt, die Stellungnahme ist am 23.01.2026 eingegangen.
Energienetze Bayern	'plan-waldkraiburg@esb.de'; plan-waldkraiburg@energienetze-bayern.de	14.01.2026	Keine Einwendungen. Keine Abwägung erforderlich
	<info@fernwaermekirchen.de>;		-

Freiwillige Feuerwehr Burgkirchen a.d.Alz	Sandhöfner, Michael <Michael.Sandhoefner@Burgkirchen.de>;	14.01.2026	Der Vollständigkeit halber: zum Bebauungsplan wurde keine Stellung bezogen, da die Belange der Feuerwehr bereits bei der letzten Anhörung kommuniziert wurden und sich keine Ergänzungen ergeben haben. Keine Abwägung erforderlich
	'poststelle@fa-burgh.bayern.de';		-
Gemeinde Emmerting	bauleitplanung.emmerting@gemeinde-emmerting.de;		-
Gemeinde Garching a.d.Alz	florian.bonimeier@garching-alz.de	22.12.2025	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich
Gemeinde Kastl in Obb.	'info@kastl-obb.de';	12.12.2025	Keine Einwendungen. Keine Abwägung erforderlich
VG Kirchweidach	'agnes.grafetstetter@vg-kirchweidach.de'	16.12.2025	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich
Gemeinde Mehring	bauleitplanung.mehring@gemeinde-mehring.de		-
Gemeinde Unterneukirchen	englert@unterneukirchen.de	12.12.2025	Keine Einwendungen. Keine Abwägung erforderlich
Gewerbeverein Burgkirchen a.d.Alz	'info@gewerbeverein-burgkirchen.de';		-
	'bildungszentrum-muehldorf@hwk-muenchen.de';		-
Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Regionalplanung	regionalplanung.suedostoberbayern@reg-ob.bayern.de	09.01.2026	Bitten wir (und ebenfalls für den Regionalen Planungsverband) in o.g. Verfahren um eine Fristverlängerung bis zum 16.01.2026. Bitte lassen Sie mir noch eine Bestätigung der Fristverlängerung zukommen. <i>Fristverlängerung am 09.01.2026 bestätigt, mhu</i>

		16 01 2026	Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mehrfach zu den betroffenen Flächen Stellung genommen. Zuletzt haben wir mit Schreiben vom 23.04.2021 zur 8. Änderung des Bebauungsplans („Bardensulz West“) Stellung genommen. Bezüglich der 10. („Bardensulz Mitte“) sowie 11. („Bardensulz Ost“) Änderung haben wir uns zuletzt jeweils am 03.09.2021 geäußert. Die betroffenen Flächen verzeichnen einen Gesamtumfang von ca. 10,5 ha. In der nun vorliegenden Planung wurden die Flächen zusammengelegt und auf insgesamt 12,4 ha vergrößert. Die Erweiterung ist im Westen vorgesehen, sodass der Geltungsbereich nun an die Bahngleise anschließt. Im Osten ist ebenfalls eine geringe Erweiterung geplant. In der o. g. Stellungnahme zur 8. Änderung stellten wir fest, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, sofern den Belangen des Immissionsschutzes sowie den vorgebrachten Punkten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der unteren Naturschutzbehörde auch im weiteren Planungsprozess Rechnung getragen wird. In Hinblick auf die 10. sowie 11. Änderung kamen wir in beiden Fällen zu dem Ergebnis, dass die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung bei Berücksichtigung der Belange Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz, Energieversorgung sowie Immissionsschutz nicht entgegenstehen. Bewertung im aktuellen Verfahrensschritt Siedlungsstruktur Gemäß den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) bedarf die Neuausweisung von Siedlungsflächen einer Begründung, warum für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. auch Regionalplan Sudostoberbayern (RP 18) B II 1 G). Im Zuge des vorherigen Verfahrens hatte die Gemeinde für eine Fläche von damals 10,5 ha den Flächenbedarf dargestellt, den wir nachvollziehen konnten (siehe Stgn. vom 23.04.2021). Zwischenzeitlich wurde die Darlegung des Flächenbedarfs geringfügig angepasst. Demnach liegen für eine Fläche von ca. 5 ha konkrete Ansiedlungsanfragen von Industriebetrieben vor, die einen entsprechenden Flächenbedarf nachvollziehbar begründen. Die darüber hinausgehenden Flächen (ca. 7,4 ha) sind hingegen überwiegend als Angebotsplanung vorgesehen, insbesondere mit Blick auf die Ansiedlung internationaler Unternehmen. Laut Begründung sei diese Vorgehensweise erforderlich, um die Handlungsfähigkeit im internationalen Wettbewerb um Investoren zu sichern und kurzfristig auf Anfragen reagieren zu können. Die überwiegend angebotsorientierte Ausweisung neuer Siedlungsflächen steht nicht vollständig im Einklang mit der landesplanerischen Anforderung einer bedarfsorientierten Flächenausweisung in LEP 3.1.1 (G) und bedarf daher einer besonders sorgfältigen Begründung. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, dass sich die Gemeinde vertieft mit der langfristigen Entwicklungsstrategie des Chemieparks auseinandersetzt. Im Zuge der Stellungnahme der InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG zur 16. Fortschreibung des Regionalplans 18 wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Erweiterung des Chemieparks nach Norden noch über die vorliegende Planung
--	--	------------	--

		hinausgeht. Zudem ist vorgesehen, entlang der Gleisanlagen perspektivisch ein Güterterminal zu entwickeln. Daher empfehlen wir, die nun geplanten Erweiterungsflächen – insbesondere die für eine Angebotsplanung vorgesehenen Bereiche – in ein gesamträumliches und konzeptionelles Entwicklungskonzept für den Chemiepark einzubetten. So können die einzelnen Planungsschritte nachvollziehbar aufeinander abgestimmt und eine schrittweise, bedarfsorientierte und langfristig tragfähige Entwicklung der Flächen sichergestellt werden. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der Produktionseinstellung und den damit freiwerdenden Flächen des Unternehmens Dyneon. Insbesondere diese Flächen sollten nach Rückbau der Produktionsanlagen einer industriellen Wiedernutzung zugeführt werden, um die künftige Freiflächeninanspruchnahme im Außenbereich möglichst gering zu halten. Gerne stehen wir diesbezüglich für einen Beratungstermin zur Verfügung. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Gemeinde plant die langfristige Entwicklungsstrategie des Chemieparks in der Neufassung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu berücksichtigen. Dabei werden insbesondere die Entwicklung der Gemeinde Burgkirchen und die Entwicklung des Chemieparks im besonderen, neu bewertet / begutachtet. Für die Angebotsflächen sollte in den Planunterlagen transparent dargelegt werden, welche zeitliche Entwicklungsperspektive verfolgt wird und unter welchen Voraussetzungen eine Inanspruchnahme der Flächen vorgesehen ist. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Die 8. Änderung des BBP Nr. 16 Werk Gendorf wurde bewusst als Angebotsbebauungsplan konzipiert und soll die Wettbewerbsfähigkeit des Chemieparks fördern. Für prognostische Angaben gibt es keine Datengrundlage. Angaben zur zeitlichen Entwicklungsperspektive in der die Flächen beansprucht werden, können deshalb nicht gemacht werden. Immissionsschutz Im Zuge des Zusammenschlusses der Flächen wurde eine erneute schalltechnische Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Ob den Belangen des Immissionsschutzes damit hinreichend Rechnung getragen wurde, bitten wir erneut mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Satz 9). Forstwirtschaft Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs im Osten und Westen ist eine erneute Bewertung der Ausgleichsflächen notwendig (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B III 3.1 (Z)). Dem Abwägungsprotokoll ist zu entnehmen, dass die benötigten Ausgleichsflächen für die Erweiterung beschafft und gesichert werden konnten. Diesbezüglich bitten wir um eine Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz
--	--	---

			Hinsichtlich einer der Umgebung angepassten Bauweise und einer schonenden Einbindung der neu entstehenden Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild hat sich die Gemeinde in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- sowie Naturschutzbehörde gegen weitere Maßnahmen der Eingrünung entschieden. Energieversorgung Der Belang der Energieversorgung wurde in die Abwägung der Gemeinde eingestellt. Demnach wird auf eine Festsetzung zur Energieversorgung verzichtet. Ergebnis Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen. Wir empfehlen, die Flächenentwicklung eng am absehbaren Bedarf zu orientieren und die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung freiwerdender Flächen konsequent zu nutzen. Zudem bitten wir auch im weiteren Planungsprozess um eine enge Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Für ein Beratungsgespräch stehen wir sehr gerne zur Verfügung. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Das Sachgebiet 22 – Immissionsschutz am Landratsamt Altötting und das AELF wurden am Verfahren beteiligt. Die zuständigen Fachbehörden werden auch weiterhin am Verfahren beteiligt.
	'raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de';		-
Industrie- und Handwerkskammer	'bauleitplanung@muenzen.ihk.de';	22.12.2025	Keine Einwendungen. Keine Abwägung erforderlich
	'poststelle.m@immobilien.bayern.de';		-
	'info@infraserv.gendorf.de';		-
	region18@lra-aoe.de		-
	info@handwerk-aoe-mue.de		-
Kreisheimatpflege	'Renate.Heinrich@lra-aoe.de';	16.12.2025	Grundsätzlich bestehen seitens der Kreisheimatpflege keine Einwände gegen die 8. Änderung „Bardensulz“ des Bebauungsplanes Nr. 16 „Werk Gendorf“. Ich bitte um die Festsetzung, wonach bei Grabungsarbeiten unvermutet zutage tretende Bodendenkmäler unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Altötting, der Kreis- und Ortsheimatpflege zu melden sind.

			<u>Abwägungsvorschlag:</u> Keine Abwägung erforderlich, da dieses Thema bereits mit der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege abgehandelt wurde.
Kreisjagdverband Altötting	alfredhammerl54@gmail.com		-
Landesverbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Engelsberg	inn-salzach@lbv.de		-
Gesundheitsamt – SG 72 LRA	'Altoetting.Gesundheitsamt@lra-aoe.de';	19.12.2025	Keine Äußerungen.
Bauleitplanung – SG 51 im LRA	'bauleitplanung@lra-aoe.de';	17.12.2025	Keine Äußerungen.
Hochbau – SG 52-H im LRA	'bauleitplanung@lra-aoe.de';	18.12.2025	Keine Äußerungen.
Tiefbau – SG 52-T im LRA	'bauleitplanung@lra-aoe.de';	15.12.2025	Keine Äußerungen.
Naturschutz – SG 53 im LRA	'bauleitplanung@lra-aoe.de';	12.12.2025	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Etwa 20 % der Grundstücksfläche sind als unversiegelte Flächen auszuführen. Es wird empfohlen, detaillierte Angaben zur Ausgestaltung und Gestaltung der Grünordnung zu machen, um eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen. Folgende Festsetzungen werden vorgeschlagen: Pro 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind so zu wählen, dass ein ausreichender Wurzelraum sowie ein angemessener Abstand zu Gebäuden und Versorgungsleitungen gewährleistet sind. In versiegelten Bereichen sind Baumpflanzungen in Quartieren mit einem Mindestvolumen von 25 m³ Wurzelraum anzulegen. Unbebaute Grundstücksgrenzen und Einfriedungen sind mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Darüber hinaus sollte die Pflanzliste erweitert werden. Insbesondere die Auswahl der Baumpflanzungen sollte vergrößert werden, um eine vielfältige Auswahl standortgerechter Gehölze zu gewährleisten. Urbane Flächen stellen häufig Extremstandorte dar, da im Sommer Trockenheit und im Winter gegebenenfalls Salzeintrag auftreten können. In solchen Fällen ist eine sorgfältige Auswahl der Pflanzen erforderlich. Eine Musterliste für Stadtbäume ist im Sachgebiet 53 erhältlich. <u>Abwägungsvorschlag:</u>

			Die Festsetzungen zur Anlage von Grünflächen bleiben grundsätzlich unverändert, da die in der Stellungnahme vorgeschlagenen Festsetzungen eine zusätzliche Erschwernis für Bauwerber bei einem gleichzeitig nicht gegebenen Mehrwert für das Industriegebiet bedeuten würde. Die Pflanzliste für Bäume wird mit Arten und Sorten gemäß der Musterliste für Stadtbäume des Landratsamtes Altötting ergänzt.
Bodenschutz – SG 22 im LRA	'bodenschutz@LRA-aoe.de';	17.12.2025	Abfall- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme: Bezüglich des vom Vorhaben betroffenen Bebauungsplanbereichs ergaben Überprüfungen im Altlastenkataster (Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem ABuDIS) keine Treffer. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann demnach davon ausgegangen werden, dass für diesen Bereich kein Altlastverdacht besteht. Die Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Altötting kann jedoch nicht ausschließen, dass in diesem Bereich Altlasten oder Schadstoffbelastungen vorhanden sind, die ihr lediglich noch nicht bekannt geworden sind. Der Bebauungsplanbereich befindet sich nahezu im Kerngebiet einer großflächigen, grundsätzlich sanierungsbedürftigen Bodenbelastung mit Perfluorooctansäure (PFOA). An den am nächsten gelegenen Beprobungspunkten Nrn. B2012_1 (Probenahme: 02.05.2012) und B2012_2 (Probenahme: 03.05.2012) wurden hohe PFOA-Eluatkonzentrationen in den Bodenhorizonten (Horizontbezeichnungen vereinfacht) wie folgt gemessen (Detailuntersuchung 12.2018): O: 7,25 bis 8,4 µg/l A: 10,8 bis 16,2 µg/l B: 4,45 bis 13,2 µg/l C: 0,871 bis 1,02 µg/l. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die gegenständlich betroffenen Böden darüber hinaus mit weiteren PFAS-Verbindungen wie HFPO-DA sowie mit Organozinnverbindungen (OZV) belastet sind. Für die Bewertung und Verwendung von PFAS-haltigem Bodenaushub gilt grundsätzlich der „Leitfaden zur PFAS-Bewertung“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz in der aktuellen Fassung (Februar 2022). Anfallendes Bodenmaterial ist auf Schadstoffe entsprechend der Erkenntnisse aus den Altlastenerhebungen zu untersuchen. In Abhängigkeit von den jeweils festgestellten Schadstoffkonzentrationen sind überschüssige Bodenmaterialien gemäß den geltenden Vorschriften (insbesondere der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie der Ersatzbaustoffverordnung) vor Ort möglichst wiederzuverwenden oder zu verwerten. Anderenfalls sind die Bodenmaterialien auf hierfür zugelassenen Deponien zu beseitigen oder in zugelassenen Behandlungsanlagen zu behandeln. In der Regel ist vor Beginn einer Baumaßnahme innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans für die Erstellung eines Konzepts zur Untersuchung der Schadstoffbelastung sowie zur Bewertung des

			vorgesehenen Verwendungs-, Verwertungs- oder Entsorgungsweges die Beauftragung eines nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen erforderlich. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Folgende Festsetzung soll in die Satzung aufgenommen werden: Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren für das jeweilige Bauvorhaben ist ein Sanierungsplan oder Teilsanierungsplan der auch die Niederschlagswasserentwässerung zu berücksichtigen hat für den jeweils betroffenen Erschließungsabschnitt und die betroffenen Baufelder vor Baubeginn vorzulegen.
Umwelttechnik – SG 22, LRA AÖ	'umwelttechnik@lra-aoe.de';	12.01.2026	Die Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß der Schalltechnischen Untersuchung und der Erschütterungstechnischen Stellungnahme von Müller-BBM wurden im Bebauungsplanentwurf aufgenommen, daher besteht Einverständnis mit der 8. Änderung „Bardensulz“ des Bebauungsplanes Nr. 16 „Werk Gendorf“. Keine Abwägung erforderlich
Untere Naturschutzbehörde – SG 24, LRA AÖ	'funkpost.natur@lra-aoe.de';	23.12.2025	Einwendungen: 1. Eingriffsregelung Die Ausgleichsfläche A2 kann als naturschutzrechtlicher Ausgleich nur anerkannt werden, wenn die folgende, mit der UNB Rottal abgestimmte und mit dem Planungsbüro im August 2024 bereits kommunizierte Bedingung erfüllt wird: Der im Anhang dargestellte Streifen ist von einer Anpflanzung freizuhalten. Es stellt eine zusätzliche Habitatsstruktur im Waldinnenbereich dar, der südostexponierte Waldsaum bleibt erhalten bzw. kann sich nach Ende der Beweidung wieder entwickeln und der schöne Solitärbaum am Ostende des Streifens kann als solcher weiter erlebt werden. Auf Grund des geringen Flächenanteils der Struktur am gesamten Waldstück gilt die Fläche als Wald ("Wildäsnungsfläche"). Zur Pflege reicht eine einmalige jährliche Mahd oder spätestens alle zwei Jahre aus. Mit dieser zusätzlichen Struktur wird die Maßnahme zu einer auch naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche, ein Zweck, den die Maßnahme ja auch zwingend erfüllen muss. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Planung der Ausgleichsfläche 2 wurde mit der unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn abgestimmt. Ihre Anerkennung als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche wird in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn vom 14.01.2026 bestätigt. Es ist hier keine Abwägung erforderlich.

Anhang zur Ausgleichsfläche A2:



Ausgleichsfläche 5

Die **Ausgleichsfläche A5** (siehe Anhang) im Bereich der Flurnummern 901 (T) und 903 (T), Gemarkung Wald a.d. Alz (Flächengröße 5.916 m²) kann als Waldausgleichsfläche nicht anerkannt werden. Es handelt sich dabei um seit 2019 nach Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschütztes arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Hinweis: Dieser Sachverhalt wurde seitens der UNB Altötting bereits im Sommer 2023 festgestellt und kommuniziert. Die mittlerweile durchgeführte Aufforstung der Fläche durch den Eigentümer erfolgte auf Grundlage eines vor der Unterschutzstellung des Grünlandtyps 2019 erlassenen waldrechtlichen Bescheids von 2018 und ist für die Beurteilung der Ausgleichseignung für die UNB nicht bindend. Bei einer Beseitigung der Aufforstung und der Wiederaufnahme einer geeigneten extensiven Grünlandnutzung könnte die Fläche seitens der UNB als Offenlandausgleichsfläche anerkannt werden.

Die fehlende Waldausgleichsfläche (5.916 m²) ist noch nachzuweisen.

Anhang zur Ausgleichsfläche A5:

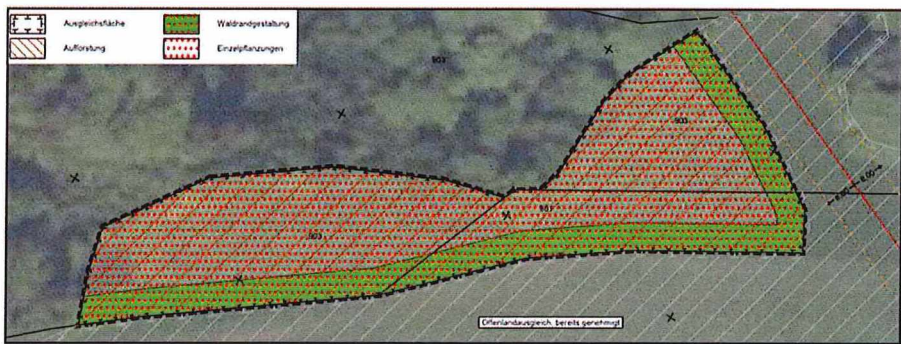
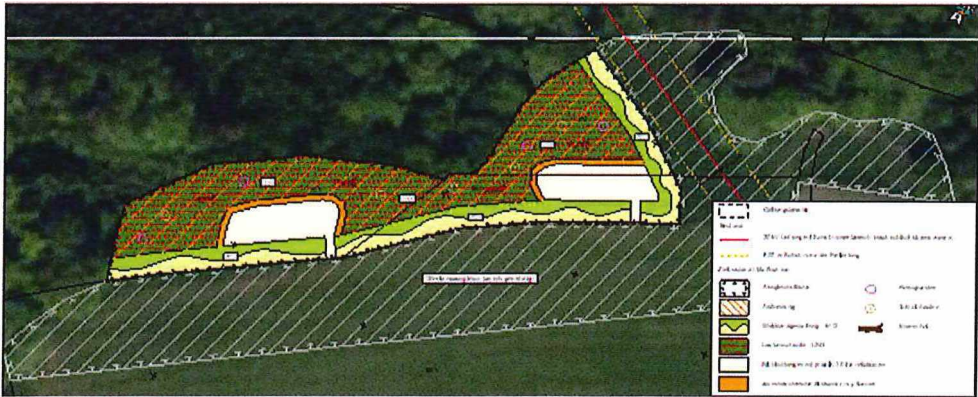


Abbildung 13: Flur Nr. 901 (T) und 903 (T), Gemarkung Wald a.d.Alz, Gem. Garching a.d.Alz, Lkr. Altötting; o. M.

Abwägungsvorschlag:

Der Sachverhalt wurde mit der UNB geklärt. Durch eine naturschutzfachliche Aufwertung kann die Fläche als Ausgleichsfläche anerkannt werden. Die neuen Planungen zur Aufwertung der Fläche sind in der Abbildung unten dargestellt. Hierfür sind geänderte Festsetzungen notwendig, diese wurden in die Satzung aufgenommen.



2. Artenschutz

		Bei den Fledermäusen werden in der saP lediglich die Untersuchungen von 2020 für die drei ursprünglichen Geltungsbereiche angeführt. Es fehlen Aussagen zum neu hinzugekommenen, bisher nicht untersuchten Geltungsbereich im Westen. Wir bitten um Erläuterung. Bei den Reptilien und Amphibien ist nicht nachvollziehbar, ob der neu hinzugekommene Geltungsbereich im Westen untersucht wurde und wann. Wir bitten um Erläuterung. <u>Abwägungsvorschlag:</u> In der saP wird in der Abbildung 1 (Seite 6) der Untersuchungsraum für die faunistischen Erhebungen dargestellt. Dieser reichte bereits im Jahr 2020 weit über die damaligen Geltungsbereiche der 8., 10. und 11. Änderung des Bebauungsplans hinaus, so dass nun auch der neue Geltungsbereich im ursprünglichen Untersuchungsraum eingeschlossen war. Ersichtlich ist dies auch in den Fachkarten (z. B. Abbildung 23 auf Seite 35). Es ist keine Abwägung erforderlich. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist der Nachweis über die sach- und fristgerechte Umsetzung der eingriffsrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG zu erbringen, die hierzu notwendigen Kontrollen sind von einem privaten Sachverständigen (zweckmäßigerweise das mit der Umweltbaubegleitung beauftragte Fachplanungsbüro) in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde in geeigneter Form zu übermitteln (Monitoring, vgl. auch Punkt 7 des Umweltberichts). Der erste Monitoringbericht ist der UNB zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorzulegen, der zweite Bericht drei Jahre später, alle weiteren im Turnus von 5 Jahren bis zum Erreichen des Entwicklungszieles. Das mit der Umweltbaubegleitung beauftragte Fachplanungsbüro ist der Unteren Naturschutzbehörde zu benennen. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Festsetzung Nr. 7 wird in folgenden Wortlaut geändert: „Die Umsetzung der oben genannten Maßnahmen ist vor dem Eingriff (Rodung) mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen und dann von einer ökologischen Bauaufsicht durch ein Fachbüro (Biologen, Landschaftsplaner o. ä.) zu begleiten und zu dokumentieren. Die entsprechenden Protokolle sind erstmalig nach Fertigstellung und dann im fünfjährigen Turnus bis das Entwicklungsziel erreicht ist an die UNB weiterzuleiten. Das mit der Umweltbaubegleitung beauftragte Fachplanungsbüro ist der Unteren Naturschutzbehörde zu benennen.“ 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 <u>nicht Eigentümer</u> der Kompensationsfläche(n) ist. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Inanspruchnahme von Flächen der Bayerischen Staatsforsten für Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wird im Rahmen des Grundstückserwerbsprozess mit den BaySF vertraglich geregelt. Mit den bayerischen Staatsforsten ist eine grundbuchrechtliche Sicherung evtl. nicht möglich. Sobald vertragliche Regelungen mit den Bayerischen Staatsforsten vorliegen, werden diese der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Altötting übermittelt. Wir empfehlen der Gemeinde zur rechtlichen Absicherung den folgenden Passus einzufügen: <i>„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.“</i> <u>Abwägungsvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Passus wird jedoch nicht als Notwendigkeit erachtet. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht. Die in Bauleitplänen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden zentral vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof, erfasst und in das bayernweite Ökoflächenkataster übernommen. Gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden für die obige Meldung spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zuständig. Rechtsgrundlagen: §§15 – 17 BNatSchG, § 44 BNatSchG, Art. 9 Satz 4 BayNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB, § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 20, bzw. Nr. 25 BauGB, § 34 BauGB, § 135a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 200a BauGB; <u>Abwägungsvorschlag:</u> Keine Abwägung erforderlich - wird zur Kenntnis genommen
--	--	--	--

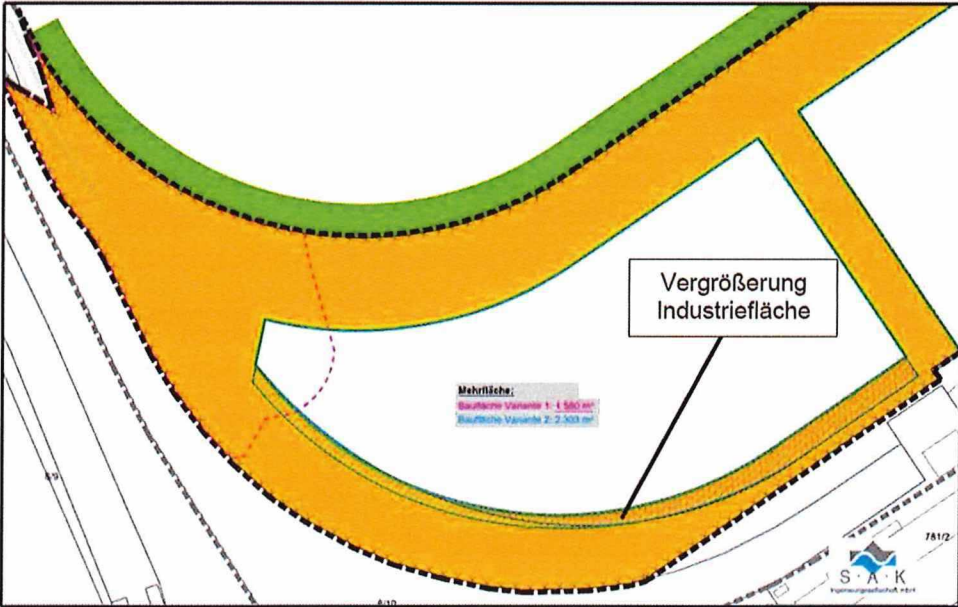
Polizeiinspektion Altötting	'pp-obs.altoetting.pi@polizei.bayern.de';	08.01.2026	Beim Chemiepark Gendorf handelt es sich um eine Einrichtung der sog. kritischen Infrastruktur. Ich bitte Sie deshalb weiterhin bei sämtlichen Entwicklungen, die Polizeiinspektion Altötting, einzubinden . <u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Polizeiinspektion Altötting wird weiterhin am Verfahren beteiligt.
	region18@lra-aoe.de		-
	'regionalplanung.sue.dostoberbayern@reg-ob.bayern.de';		-
InnSalzach24	'info@innsalzachkuer.de'; info@ovb24.de		-
Staatliches Bauamt Traunstein	'poststelle@stbats.bayern.de';	15.12.2025	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich
Stadt Tittmoning	oliver.maier@tittmoning.de		-
Stadt Altötting	britta.gruber@altoetting.de		-
TenneT TSO GmbH	bauleitplanung@tennet.eu bauleitplanung-sued@tennet.eu	15.12.2025	Im angefragten Bereich sind keine Anlagen der TenneT vorhanden. Belange nicht berührt/keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich
Tiefbau, BGK	<Claudia.Riemel@Burgkirchen.de>;		-
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf	'poststelle@adbmue.bayern.de';		-
Vodafone	neubaugebiete@kabeldeutschland.de'; TDR-S-Bayern.de@vodafone.com	02.01.2026	Keine Einwände, keine Telekommunikationsanlagen im Geltungsbereich, auch keine Neuverlegung geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html

			Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Wasserwerk Burgkirchen a.d.Alz	<Michael.Mayer@Burgkirchen.de>;		-
Wasserwirtschaftsamt Traunstein	'poststelle@wwa-ts.bayern.de';	18.12.2025	Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange zur im Betreff genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung: Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Bardensulz“ umfasst das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Teilsanierungsplans „Stream“ nach Bundesbodenschutz-Gesetzes für die Infraser-Erweiterungsfläche Nordwest. Wir empfehlen die Inhalte des Bebauungsplans mit dem Sachgebiet Bodenschutz am Landratsamt Altötting und der Firma Infraser eng abzustimmen, damit sich Bebauungsplan und Teilsanierungsplan nicht im Detail widersprechen. In diesem speziellen Fall sollten <u>keine versickerungsfähigen Beläge für Parkplätze</u> o. ä. im Bebauungsplan gefordert werden. Nach meinem Wissensstand wird im Teilsanierungsplan-Gebiet keine Versickerung von Oberflächenwasser erlaubt sein. Das Oberflächenwasser ist laut Teilsanierungsplan über den Oberflächenwasserkanal der Firma Infraser abzuleiten. Das Landratsamt Altötting erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Festsetzung 4.2 Versickerung Niederschlagswasser Stellplätze wird entfernt.
Landratsamt Rottal-Inn: Untere Naturschutzbehörde	naturschutzrecht@rottal-inn.de (beteiligt am 29.12.2025)	13.01.2026	Die UNB Rottal-Inn schließt sich der Stellungnahme der UNB Altötting vom 23.12.2025 vollumfänglich an. Die Abstimmung zur entsprechenden Ausgestaltung der Ausgleichsfläche A2 (Fl. Nr. 103, Obertürken/Zeilarn) erfolgte gemeinsam mit dem Planungsbüro im August 2024.
		14.01.2026	(ersetzt die Stellungnahme vom 13.01.2026) Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 inkl. der ehemaligen 10. und 11. Änderung wird unter Berücksichtigung neu bekannt gewordener

		Sachverhalte folgende erneute naturschutzfachliche Stellungnahme abgegeben Die nachfolgenden Ausführungen ersetzen die Stellungnahme vom 13.01.2026 vollständig 1. Eingriffsregelung – Ausgleichsfläche 2 In der bisherigen Stellungnahme wurde angemerkt, dass innerhalb der vorgesehenen Neuaufforstungsfläche (Ausgleichsfläche 2) ein schmaler, freizuhaltender Bereich (Waldasungsfläche) zur Erhöhung der strukturellen Vielfalt aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll sein konnte Hierzu ist ergänzend festzustellen, dass dieser freizuhaltende Bereich ursprünglich auf einen Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Rottal-Inn zurückging, der über Herrn Polacek an den Planer herangetragen wurde. Nach weiterer fachlicher Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) wurde jedoch festgestellt, dass eine derartige Waldasungsfläche aus forstfachlicher Sicht nicht zielführend ist, auch wenn sie unter bestimmten rechtlichen Voraussetzungen (u. a. Unterschreitung einer Größe von 2 000 m² sowie weiterer Rahmenbedingungen) grundsätzlich zulässig wäre Diese fachliche Einschätzung wurde der UNB Rottal-Inn bereits mit E-Mail vom 12.08.2024 erläutert und nach telefonischer Rücksprache am 01.10.2024 die nun umgesetzte Planung ohne Waldasungsfläche zur Prüfung und Bestätigung übersandt Mit E-Mail vom 21.10.2024 hat die UNB Rottal-Inn der Verwendung dieser Planung ausdrücklich zugestimmt Auf Grundlage dieser Bestätigung wurde im Frühjahr 2025 zwischen der Firma InfraServ und dem Grundstückseigentümer ein entsprechender Vertrag geschlossen Die Ausgleichsfläche ist inzwischen dinglich gesichert und steht dauerhaft für Kompensationszwecke zur Verfügung 2. Naturschutzfachliche Bewertung Der in der ursprünglichen Stellungnahme angesprochene zusätzliche naturschutzfachliche Mehrwert durch eine weitere kleinräumige Struktur (Waldasungsfläche) wird nach aktueller fachlicher Bewertung durch die geplante Entwicklung eines insgesamt deutlich höherwertigen Wald-Lebensraumtyps erreicht Vorgesehen ist die Entwicklung eines standortgerechten Eichen-Hainbuchenwaldes mit ausgebildetem Waldmantel und Krautsaum anstelle des bislang bestehenden Fichtenforstes Bei gleicher Flachengröße stellt dieser Wald-Lebensraumtyp gegenüber dem bisherigen Bestand eine erhebliche ökologische Aufwertung dar, insbesondere im Hinblick auf Artenvielfalt, Strukturreichtum, Habitatfunktion und langfristige Stabilität. Dies wurde auch im Rahmen eines Telefonats mit der UNB Rottal-Inn fachlich so bestätigt. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist daher festzustellen, dass die Eingriffsregelung in Bezug auf die Ausgleichsfläche 2 ordnungsgemäß umgesetzt wird und der erforderliche Ausgleich in Qualität und
--	--	--

			Quantität erbracht ist. Zusätzliche Anforderungen, insbesondere die Freihaltung eines schmalen Bereichs innerhalb der Aufforstungsfläche, sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. 3. Gesamteinschätzung Unter Berücksichtigung der ergänzenden Informationen, der erfolgten Abstimmungen mit dem AELF und der UNB Rottal-Inn sowie der inzwischen erfolgten vertraglichen und dinglichen Sicherung der Ausgleichsfläche bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken mehr gegen die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 inkl. der ehemaligen 10. und 11. Änderung, soweit die beschriebenen Maßnahmen umgesetzt werden. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Gemeinde Zeilarn	hg@zeilarn.de (beteiligt am 29.12.2025)		-
Gemeinde Perach	bauamt@reischach.de (beteiligt am 29.12.2025)	16.01.2026	Der Gemeinderat beschließt, dass von Seiten der Gemeinde Perach keine Einwände gegen den Entwurf der 8. Änderung „Bardensulz“ des Bebauungsplanes Nr. 16 „Werk Gendorf“ bestehen. Belange der Gemeinde Perach werden nicht berührt. Die Gemeinde Burgkirchen wird jedoch darauf hingewiesen, dass der südliche Acker bereits im Planfeststellungsverfahren der Regierung von Niederbayern zur 380-kV-Freileitung Altheim-Matzenhof, Teilabschnitt 2: 380-kV Ltg. Adlkofen-Matzenhof (B152) ein Bestandteil war. Ob der Ausgleich im Fall 380-kV-Freileitung Altheim-Matzenhof erbracht wurde, ist der Gemeinde Perach nicht bekannt. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsfläche wird von TenneT nicht beansprucht, daher ist in diesem Fall kein weiterer Handlungsbedarf nötig.
Kreisbrandrat	vincenzo.bucci@kfv-altoetting.de (beteiligt am 29.12.2025)		
Kreisbranddienststelle	Adrian.stiegler@lra-aoe.de (beteiligt am 29.12.2025)		
Regierung von Oberbayern –	eisenbahnaufsicht@re-g-ob.bayern.de	23.01.2026	Zum Bebauungsplanentwurf der 8. Änderung Bardensulz des Bebauungsplanes Nr. 16 Werk Gendorf nehmen wir wie folgt Stellung.

Sachgebiet 23.2 (Schienenverkehr)	(beteiligt am 13.01.2026)	Soweit sich auf Flächen mit Planfeststellungsbeschluss oder Plangenehmigung gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen befinden, besteht keine Fachplanungshoheit der Gemeinde, diese Mittels Bebauungsplan zu überplanen (vgl. BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48/86, abgedruckt in NVwZ 1989, 655). Diese Flächen wären dann entweder aus dem Bebauungsplan herauszunehmen oder die Flächen als Eisenbahnanlage darzustellen. Die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Gleisanlagen entsprechen jedoch unserer Kenntnis nach weder der tatsächlichen noch der genehmigten Lage von Gleisanlagen. Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans befinden sich somit keine der Fachplanungshoheit unterliegenden Flächen. Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen insofern keine Einwände eine Gefährdung oder Einschränkung der nichtbundeseigenen Eisenbahnanlagen ist nicht ersichtlich. Insofern bestehen gegen die inhaltlichen Festlegungen des Bebauungsplans keine Einwände. Die fehlerhaft dargestellten Gleisanlagen sollten aber berichtigt werden. Abwägungsvorschlag: Die Darstellung der Gleisanlagen wird berichtigt. Des Weiteren findet sich in der Begründung des Bebauungsplans der Hinweis, dass im Bereich der Straßenverkehrsanlagen ein Einbau von Bahnanlagen geplant ist. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf findet sich keine Festlegung, dass in diesen ausdrücklich als Straßenverkehrsflächen festgelegten Bereichen auch eine Eisenbahnnutzung zulässig sein soll. Dieser Bebauungsplan ist aber zukünftig bei Plangenehmigungs- oder Planfeststellungsverfahren auch nach § 18 AEG zu berücksichtigen Insofern beabsichtigt ist, den Bereich der hier als Straßenverkehrsfläche festgelegten Flächen auch für Eisenbahnzwecke zu nutzen, legen wir deshalb nahe, den Bebauungsplan dahingehend anzupassen. Abwägungsvorschlag: Die Planfestsetzung A für Straßenverkehrsflächen wird wie folgt geändert: "Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Straße und Bahnanlagen" Zu Nr. 7 des Bebauungsplans weisen wir darauf hin, dass, sofern Flächen der Werkseisenbahn überschwenkt werden, die Maßnahmen mit dem Eisenbahnbetriebsleiter der InfraServ Gendorf abzustimmen sind. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--------------------------------------	------------------------------	--

InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG	Bresinski, Pascal <pascal.bresinski@in fraserv.gendorf.de>	19.05.2026	Die InfraServ hat festgestellt, dass im Bereich des östlichen Baufensters im Süden zwei bisher vorgesehene Abstellgleise nicht erforderlich sind und deshalb soll hier die Verkehrsfläche zugunsten der bebaubaren Fläche reduziert werden. Das Lärmgutachten wurde entsprechend geändert.  Vergrößerung der Baufläche um 2.300 m² (Variante 2) zulasten der Verkehrsfläche. Die Gesamtfläche bleibt gleich. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Dem Vorschlag der InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG wird zugestimmt.
--	---	-------------------	---