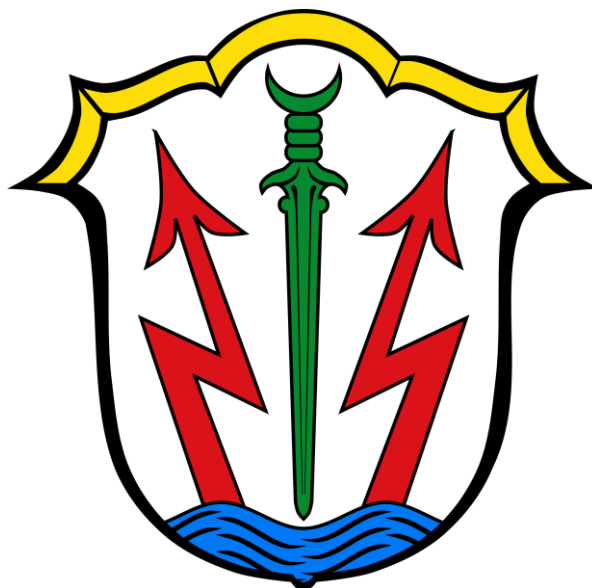


3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Östlich der Wolfgang-Leeb-Straße“

Begründung und Umweltbericht

Stadt Töging am Inn
Landkreis Altötting



Vorentwurf vom 23.01.2020

Planung:



Beatrice Schötz
Hochstraß 1A
84568 Pleiskirchen
Tel.: 08635/8399960
Mail: info@landschafttraum.com

Landshuter Straße 40
84109 Wörth an der Isar
Tel.: 08702/5689777
Fax: 08702/5689778
Mail: info@landschafttraum.com

Bearbeitung:

Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin

.....
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	4
1.1 ANLASS DER ÄNDERUNG	4
1.2 STÄDTEBAULICHES ZIEL DER PLANUNG.....	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
2.1 REGIONALPLAN SÜDOSTOBERBAYERN.....	5
2.2 RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
3. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
3.1 LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG	6
3.2 VORHANDENE NUTZUNG.....	7
3.3 VERKEHR.....	7
3.4 VER- UND ENTSORGUNG	8
4. STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
4.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	9
4.3 VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	9
4.4 VER- UND ENTSORGUNG	9
4.5 GRÜNORDNUNG	9
4.6 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	9
4.7 OBERFLÄCHENWASSER UND NIEDERSCHLAGSWASSER	9
4.8 IMMISSIONSSCHUTZ	10
5. UMWELTBERICHT	11
5.1 EINLEITUNG	11
5.1.1 <i>Rechtliche Grundlagen</i>	11
5.1.2 <i>Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes</i>	11
5.1.3 <i>Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes</i>	11
5.1.4 <i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung</i>	11
5.2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	12
5.2.1 <i>Schutzgut Mensch</i>	12
5.2.2 <i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i>	12
5.2.3 <i>Schutzgut Boden</i>	13
5.2.4 <i>Schutzgut Wasser</i>	13
5.2.5 <i>Schutzgut Klima</i>	13
5.2.6 <i>Schutzgut Landschaftsbild</i>	14
5.2.7 <i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	14
5.3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
5.4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG	14
5.4.1 <i>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</i>	14
5.4.2 <i>Artenschutzrechtliche Prüfung</i>	15
5.4.3 <i>Maßnahmen zum Ausgleich</i>	15
5.5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	15
5.6 KOSTEN UND NACHFOLGELASTEN	15
5.7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING).....	15
5.8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	15

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

1.1 Anlass der Änderung

Der Stadtrat der Stadt Töging a. Inn hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 20 „Östlich der Wolfgang-Leeb-Straße“ mittels Deckblatt Nr. 3 zu ändern.

Anlass für die 3. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 20 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters NORMA in der Wolfgang-Leeb-Straße in Töging am Inn. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche von etwa 750 m² auf 1.050 m² liegt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vor. Das BVerwG hat mit Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 entschieden, dass Einzelhandelsbetriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten, großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind. Für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist eine Geschossfläche von 1.400 m² geplant, sodass der Schwellenwert von 1.200 m² Geschossfläche des § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO überschritten wird und dessen Vermutungsregel greift. Somit ist eine Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. § 2 und § 2a BauGB mit den Beteiligten der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 ff BauGB.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Fl.-Nr. 851/5 TF und 851/6 TF der Gemarkung Töging am Inn und hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Um die Voraussetzungen zur Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscounters zu schaffen, soll dieser als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 14 geändert.

1.2 Städtebauliches Ziel der Planung

Grundsätzlich gilt es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Ziel der Bebauungsplanänderung besteht in der Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzung für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters NORMA, für welchen durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von 749,15 m² auf 1.050 m² die Ausweisung eines Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erforderlich wird.

Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes im Allgemeinen Wohngebiet dient der Verbesserung und Sicherung der bedarfsgerechten Warenversorgung der Bevölkerung, insbesondere der angrenzenden Wohngebiete.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan Südostoberbayern

Es wird auf die Begründung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

2.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Östlich grenzt eine Fläche für die Landwirtschaft an.



Abb.: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Töging am Inn

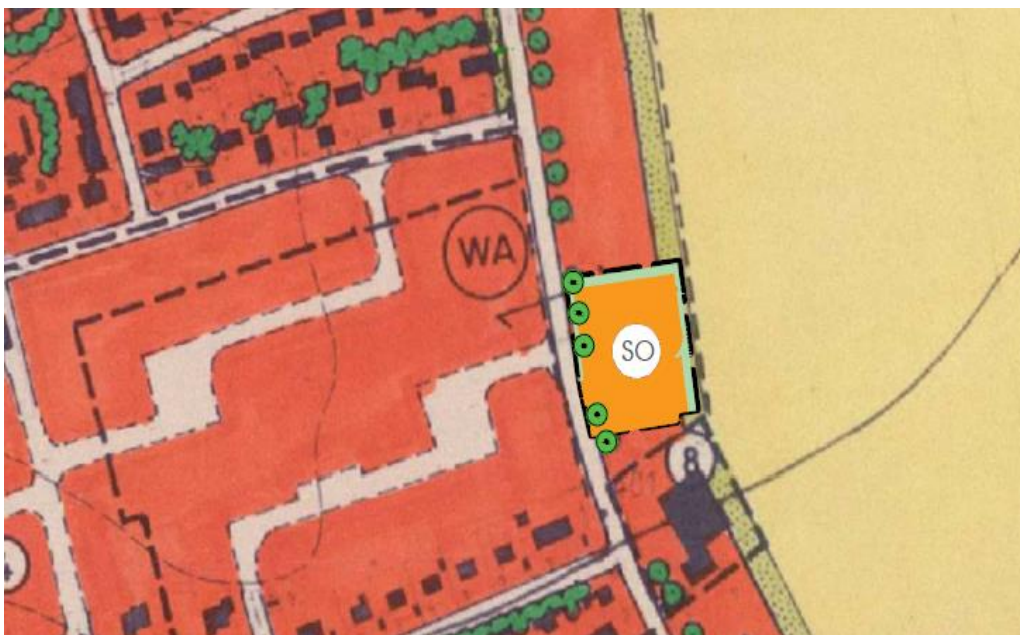


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 14

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage im Ortszusammenhang



Abb.: Topographische Karte Töging am Inn mit Lage Planungsgebiet (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 befindet sich im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Töging am Inn im Landkreis Altötting.
Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Wolfgang-Leeb-Straße.

Östlich des Geltungsbereiches grenzt nahtlos eine landwirtschaftliche Ackerfläche an, westlich ebenfalls, lediglich getrennt durch die Wolfgang-Leeb-Straße, von der aus bisher und auch künftig das Planungsgebiet erschlossen wird. Im Norden und Süden befindet sich Wohnbebauung.

Das Änderungsgebiet betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 „östlich der Wolfgang-Leeb-Straße“. Der Geltungsbereich beinhaltet die Fl.Nr. 851/5 TF und 851/6 TF der Gemarkung Töging am Inn. Die restlichen Flächen der Fl.Nr. 851/5 und 851/6 des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt.

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

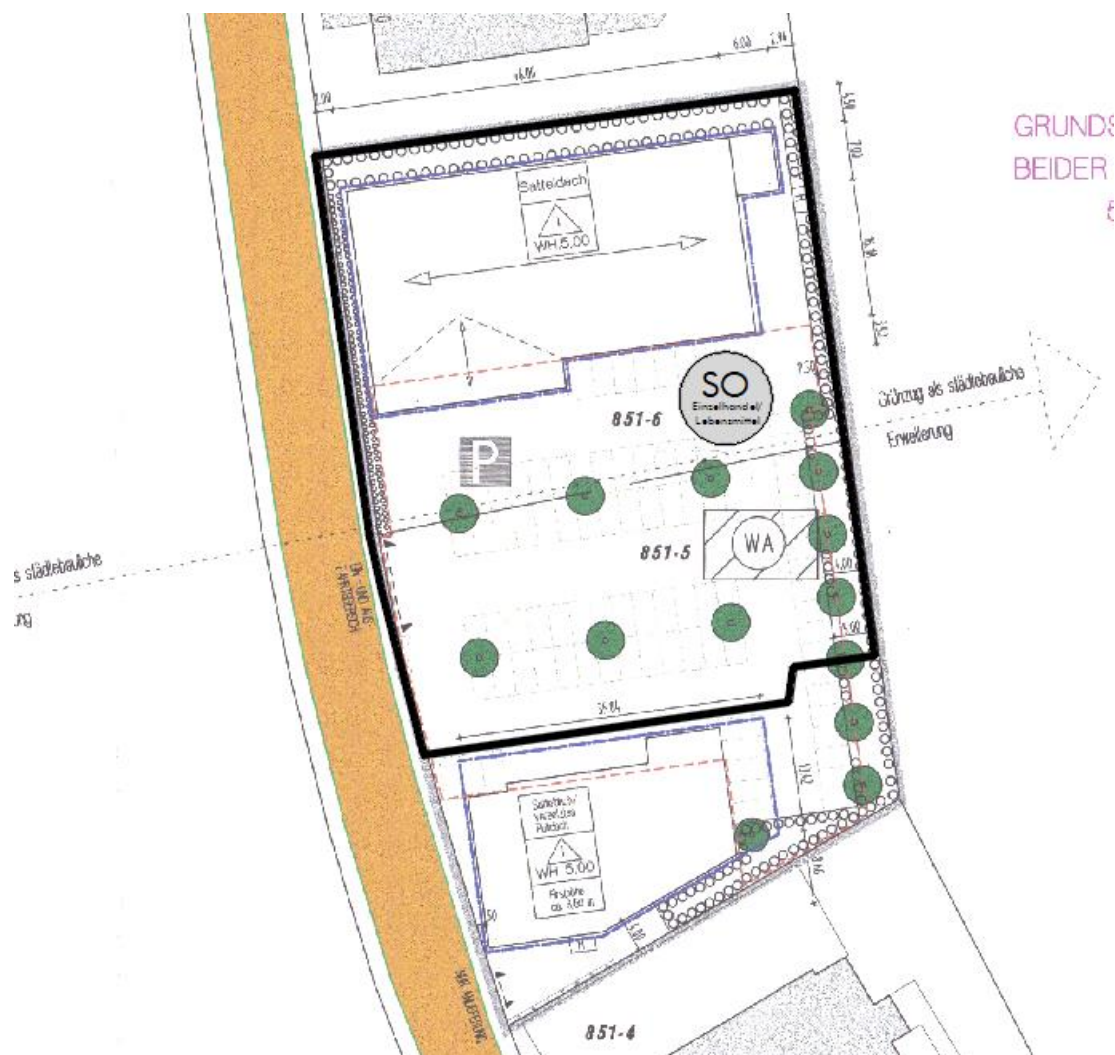


Abb.: Auszug rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 20 mit Geltungsbereich 3. Änderung

3.2 Vorhandene Nutzung

Neben dem vorhandenen NORMA-Gebäude ist der Großteil des restlichen Geltungsbereiches bereits durch private Verkehrsflächen und Stellplätze sowie einer Anlieferungszone versiegelt. In den Randbereichen befinden sich private Grünflächen mit abschnittsweisen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern. Die derzeitige Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters NORMA beläuft sich auf etwa 750 m².

3.3 Verkehr

Die Erschließung (Zu- und Abfahrt) des Änderungsbereichs erfolgt wie bisher an der westlichen Gebietsgrenze über die Wolfgang-Leeb-Straße. Eine fußläufige Anbindung über öffentliche Verkehrsmittel (Bus) ist durch die Bushaltestellen ‚Dortmunder Straße‘ und ‚Stieß‘ gegeben.

Die Verkehrserschließung bleibt gegenüber dem Bestand unverändert erhalten.

3.4 Ver- und Entsorgung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits erschlossenen und genutzten Baukörpers (Lebensmittelmarkt NORMA) unter Beibehaltung der Nutzung. Mit der baulichen Änderung im Geltungsbereich sind keine Änderungen an den öffentlichen Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom-, Trinkwasser, Telekommunikation, Straßenbeleuchtungs- sowie der Abwasseranlage) verbunden.

4. Städtebauliches Planungskonzept und Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der im Planungsgebiet bereits vorhandene Lebensmitteldiscounter NORMA beabsichtigt eine Erweiterung seines Gebäudes um die Verkaufsfläche von aktuell ca. 750 m² auf 1.050 m². Dies widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20, in dem dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und somit ein großflächiger Einzelhandel mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche nicht zulässig ist. Mit Überschreitung der Schwellenwerte von 800 m² Verkaufsfläche und 1.200 m² Geschossfläche ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Die Grundflächenzahl für bauliche Anlagen im Sondergebiet wird mit 0,36 festgesetzt. Dies stellt sicher, dass auf dem Grundstück das geplante Vorhaben mit den erforderlichen Räumlichkeiten, die neben den Verkaufsflächen auch Eingangs- und Lagerbereiche, Nebenräume und die Ladezone umfassen, entsprechend der Entwurfsplanung für einen großflächigen Einzelhandel realisiert werden können.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nur durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten (Verkehrsflächen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,86 überschritten werden. Dadurch soll der vorhandene, verkehrlich gut angebundene Standort gestärkt werden. Dies kann nur dadurch entstehen, dass dem Betrieb planungsrechtlich ausreichend Flächen für Stellplätze eingeräumt werden und die Notwendigkeit einer intensiven Nutzung weiterhin ermöglicht wird. Eine Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten würden im vorliegenden Fall zu einer wesentlichen Erschwerung der grundsätzlich zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Bereits im Bestand sind die Bereiche nahezu komplett versiegelt. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ergibt sich keine Erhöhung der versiegelten Flächen.

Es wird festgesetzt, dass bei einer Erneuerung der bestehenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich, die Ausführung der befestigten Flächen nur mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen Belägen (z.B. mit Rasensteinen, Pflasterrasen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zugelassen ist.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die abweichende Bestimmung im Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, bzw. die Beeinträchtigung durch Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung vermieden.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Die Geltung von Art. 6 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BayBO wird angeordnet (Art. 6 Abs. 3 Satz 3 BayBO).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen inklusive überdachter Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Stellplätze mit Zufahrten sind nicht abstandsflächenpflichtig. Die ausreichende Belichtung und Belüftung werden somit durch die abweichende Bestimmung nicht beeinträchtigt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für die offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BayBO einzuhalten sind.

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung bleibt entsprechend dem Bestand unverändert erhalten.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist entsprechend dem Bestand gewährleistet und bleibt unberührt.

4.5 Grünordnung

Die Belange der Grünordnungsplanung bestehen unverändert. Die Festsetzungen hierzu werden vollumfänglich vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 übernommen und in der Änderung des Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel beibehalten.

4.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann auf die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verzichtet werden, da die Eingriffsregelung bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „östlich der Wolfgang-Leeb-Straße“ abgehandelt wurde und die Festsetzungen für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ vollinhaltlich übernommen sind.

4.7 Oberflächenwasser und Niederschlagswasser

Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser und Oberflächenwasser auf diesen Grundstücken zur Verdunstung und/oder Versickerung zu bringen. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.

4.8 Immissionsschutz

In Nachbarschaft zu dem geplanten Sondergebiet befindet sich Wohnbebauung, deren Schutzbedürftigkeit sich aus den Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet ableitet. Diese Gegebenheiten wurden bereits bei den bisherigen Bau- und Betriebsgenehmigungen für den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb im Geltungsbereich berücksichtigt.

Die Anlieferzone befindet sich am östlichen Rand, direkt angrenzend an die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, abgewandt von Wohnbebauung.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich ausschließlich um die Erweiterung des bestehenden Gebäudes, ohne dass Stellplatzflächen und private Verkehrsflächen inkl. Zufahrten erweitert oder verlegt werden. Der Kunden- und Anlieferverkehr wird im bisherigen Umfang weiterbestehen und beschränkt sich im Wesentlichen auf die Betriebszeiten tagsüber während der Öffnungszeiten und den Lieferverkehr.

Vor diesem Hintergrund werden in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes keine Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 befindet sich im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Töging am Inn im Landkreis Altötting.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Wolfgang-Leeb-Straße.

Östlich des Geltungsbereiches grenzt nahtlos eine landwirtschaftliche Ackerfläche an, westlich ebenfalls, lediglich getrennt durch die Wolfgang-Leeb-Straße, von der aus bisher und auch künftig das Planungsgebiet erschlossen wird. Im Norden und Süden befindet sich Wohnbebauung.

Das Änderungsgebiet betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 „östlich der Wolfgang-Leeb-Straße“. Der Geltungsbereich beinhaltet die Fl.Nr. 851/5 TF und 851/6 TF der Gemarkung Töging am Inn. Die restlichen Flächen der Fl.Nr. 851/5 und 851/6 des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt.

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

5.1.3 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die bauleitplanerische Voraussetzung für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters NORMA geschaffen werden.

5.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

5.2.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage sind das gesunde Wohnen und Arbeiten sowie Erholungsmöglichkeiten als Ziel zu betrachten.

Durch den bereits bestehenden Lebensmittelmarkt NORMA hat die Fläche keine Bedeutung für die naturbezogene Erholung und ist durch den Anfahrts- und Lieferverkehr bereits vorbelastet. Die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes unter Beibehaltung des derzeitigen Nutzungszustandes hat keine umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Erholung.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ergeben sich zusätzliche Lärm- und Abgasbelastungen aufgrund an- und abfahrendem LKW-Verkehrs. Es ist davon auszugehen, dass durch die Erweiterung der Verkaufsfläche mit gering erhöhtem Zuliefer- und Parkierungsverkehr zu rechnen ist.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete oder andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Amtlich kartierte Biotope liegen ebenfalls nicht vor.

Beschreibung:

Durch die bereits bestehende Nutzung (Lebensmitteldiscounter inklusive privater Verkehrs- und Parkflächen) und die damit verbundenen Vorbelastungen hat das Planungsgebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Flächen sind bereits im Bestand nahezu vollständig überbaut und versiegelt.

Auswirkungen:

Eine Zerstörung von wichtigen Lebensräumen für Tiere ist aufgrund der bisherigen und künftigen Nutzung als Einzelhandel und der bestehenden Vegetation nicht zu erwarten. Mit der Änderung des Bebauungsplanes bzw. mit der geplanten baulichen Erweiterung der Verkaufsfläche sind keine Verluste von naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen (Gehölze) verbunden.

Spezieller Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob europarechtlich streng geschützte Arten betroffen sein könnten. Es ist zu prüfen, ob dem Vorhaben die

artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen und ob entsprechende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, die im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

Die Flächen haben aufgrund der bestehenden Nutzung (Versiegelung, Bebauung, Straßenverkehr) nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit sogenannten Allerweltsarten, insbesondere Vögel der Siedlungsbereiche zu rechnen ist. Besondere, artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen sind nicht zu erwarten, da keine geeigneten Habitate vorhanden sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als gering einzustufen.

5.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Böden im Planungsgebiet sind anthropogen stark überprägt (Auffüllungen, Versiegelung und Überbauung). Dementsprechend ist die Bedeutung für den Naturhaushalt sehr gering.

Auswirkungen:

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche befindet sich im Bereich von bereits versiegelten Flächen, die bisher als zusätzliche Parkplätze zur Verfügung stehen. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Verlust von Bodenfunktionen) sind somit nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering eingestuft.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer oder wasserrechtlich bedeutsame Schutzgebiete. Es liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt, insbesondere für das Schutzgut Wasser ist nur gering.

Auswirkungen:

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche befindet sich im Bereich von bereits versiegelten Flächen, die bisher als zusätzliche Parkplätze zur Verfügung stehen. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Verlust von Bodenfunktionen) sind somit nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering eingestuft.

5.2.5 Schutzgut Klima

Beschreibung:

Das Plangebiet ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der gewerblichen Nutzung (Überbauung, Versiegelung) ohne besondere Bedeutung für das Klima.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden keine Flächen neu versiegelt oder überbaut. Auswirkungen auf das Geländeklima sind daher nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind als gering einzustufen.

5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet wird bereits gewerblich genutzt. Landschaftsbild- bzw. ortsbildprägende Strukturen (v. a. Gehölze) sind nicht vorhanden. Die vorhandene Bepflanzung besteht in erster Linie aus gepflanzten Einzelbäumen in den Randflächen der Parkplätze.

Auswirkungen:

Es ist keine Rodung der vorhandenen Gehölze geplant.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering einzustufen.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Auf der gesamten Fläche des Geltungsbereiches befinden sich keine Bodendenkmäler.

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen auf etwaige Bodendenkmäler zu erwarten.

Keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter vorhanden.

5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes würde der bestehende Lebensmitteldiscounter nicht erweitert werden und bliebe in seinem Bestand erhalten. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind sowohl bei Nichtdurchführung als auch bei Durchführung gleichbleibend.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Der im Planungsbereich vorhandene Gehölzbestand entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie die Einzelbaumstandorte in den Parkflächen sind von dem Vorhaben nicht betroffen; sie sind zu schützen und zu erhalten.

5.4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Weitergehende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig, da keine artenschutzrechtlich relevanten Arten vorhanden oder vom Vorhaben betroffen sind (vgl. Punkt 5.2.2)

5.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann auf die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verzichtet werden, da keine Erhöhung der versiegelten Flächen vorgenommen wird.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Ziel des Vorhabens ist es, den rechtskräftigen Bebauungsplan so zu ändern, dass der bestehende Lebensmitteldiscounter NORMA in seiner Verkaufsfläche erweitert sowie kundenfreundlich angepasst werden kann und die Nahversorgung der Bevölkerung, insbesondere der umliegenden Wohnbebauung gewährleistet ist. Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

5.6 Kosten und Nachfolgelasten

Sämtliche Kosten der Maßnahme werden durch den Maßnahmenträger getragen. Der Stadt Töging am Inn entstehen keine Folgekosten.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da vom Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind keine Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen notwendig.

5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „östlich der Wolfgang-Leeb-Straße“ von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel in der Wolfgang-Leeb-Straße in Töging am Inn. Dazu wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB geprüft und beschrieben.

Mit der Bebauungsplanänderung soll die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes NORMA ermöglicht werden.

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscounters auf bereits versiegelten Flächen (Parkierungs- und Verkehrsflächen) unter Erhaltung der vorhandenen Grünflächen und Gehölzstrukturen, führt nur zu minimalen baulichen Eingriffen. Aufgrund der Vorbelastung durch den Bestand sind keine erheblichen und nachhal-

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Östlich der Wolfgang-Leeb-Straße“ Stadt Töging am Inn, Landkreis Altötting

tigen Umweltwirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten und der Eingriff ist insgesamt als gering anzusehen.

Mit der Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 20 „östlich der Wolfgang-Leeb-Straße“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden NORMA-Marktes ermöglicht werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf den verschiedenen Schutzgütern zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Gering
Tiere und Pflanzen	Gering
Boden	Gering
Wasser	Gering
Klima und Luft	Gering
Landschaft	Gering
Kultur- und Sachgüter	Gering