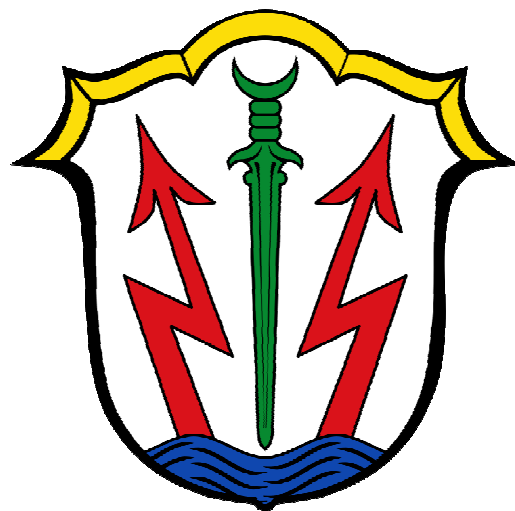


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“

Stadt Töging am Inn
Landkreis Altötting



Vorentwurf vom 22.10.2020

PLANUNG



Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

Äußere Neumarkter Str. 80
84453 Mühldorf am Inn

Telefon: 08631/3028450

Fax: 08631/3028451

E-Mail: info@landschafftraum.com

Internet: www.landschafftraum.com

BEARBEITUNG

Sarah Härtl
Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG.....	5
1.1 ÜBERSICHTSKARTE	5
1.2 ANLASS DER PLANUNG	5
1.3 ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG	6
2. GEGEBENHEITEN UND PLANUNGSKONZEPT.....	7
2.1 LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG.....	7
2.2 GELÄNDE	8
2.3 ERSCHLIEßUNG	8
2.3.1 Verkehr.....	8
2.3.2 Ver- und Entsorgung, Entwässerung.....	8
2.3.3 Telekommunikation.....	8
2.3.4 Stromversorgung.....	9
2.3.5 Abfallentsorgung.....	9
2.4 IMMISSIONSSCHUTZ	9
2.5 BRANDSCHUTZ	9
3. KOSTEN UND NACHFOLGELASTEN.....	10
4. UMWELTBERICHT.....	10
4.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	10
4.2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	10
4.3 INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES.....	12
4.4 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG.....	12
4.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan.....	13
4.4.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	13
4.4.3 Artenbiodiversitätsschutzprogramm (ABSP).....	13
4.5 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	13
4.5.1 Schutzgut Mensch	14
4.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	15
Schutzgut Boden.....	17
4.5.3 Schutzgut Wasser.....	17
4.5.4 Schutzgut Klima und Luft.....	18
4.5.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	18
4.5.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	19
4.5.7 Wechselwirkungen.....	19
4.6 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG BZW. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	19
4.7 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	20
4.7.1 Vermeidung und Verringerung.....	20
4.7.2 Ausgleichsberechnung	21
4.7.3 Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen	22
4.8 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	24
4.9 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN.....	24
4.10 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	24
5. FLÄCHENBILANZIERUNG.....	25

6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG26

ANHANG

- Bestandsplan, Stand 22.10.2020
- Externen Ausgleichsfläche, Stand 22.10.2020
- Schalltechnisches Gutachten, Stand 04.11.2020

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

1.1 Übersichtskarte

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Landkreis Altötting, im Süden der Stadt Töging am Inn.

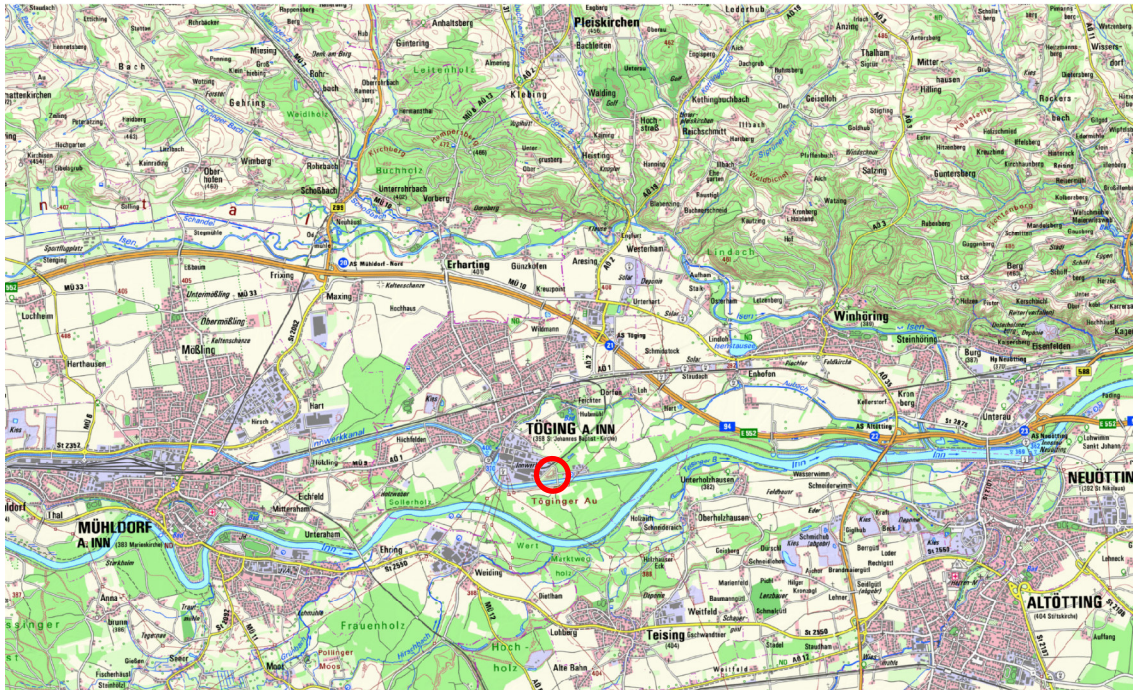


Abb. 1: Topographische Karte 1:50.000 (unmaßstäblich) mit Lage des Geltungsbereiches

1.2 Anlass der Planung

Die Stadt Töging am Inn hat am 22.10.2020 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehr“ aufzustellen.

Anlass der Planung ist die Absicht der Firma Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG, aktuell ansässig in der nahe gelegenen Gemeinde Pleiskirchen, seinen bisherigen Firmensitz im Zuge einer Vergrößerung nach Töging am Inn zu verlegen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 1677 TF, 1678 und 1679 TF der Gemarkung Töging am Inn. Bei der Fl.-Nr. 1679 TF handelt es sich um die in öffentlicher Hand befindliche „Innstraße“, welche als Erschließungsstraße zum geplanten Gewerbegebiet dienen soll und an welche das neu zu erschließende Gewerbegebiet angepasst werden muss. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 25.500 m².

1.3 Zweck und Ziel der Planung

Das traditionsbewusste Mittelstandsunternehmen Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG ist seit mehr als 30 Jahren im Landkreis Altötting ansässig. Die Firma ist mittlerweile nahezu weltweit als Planer und Hersteller von mobilen und freistehenden Hütten tätig. Aktuell findet sich der Sitz der Firma mit Büro-, Lager- und Stellflächen sowie der Logistik im bestehenden „Gewerbegebiet Pleiskirchen Süd“ der Gemeinde Pleiskirchen. Aufgrund steigender Nachfrage und stetiger Erweiterung des Betriebssortiments hat sich das Hüttenvolumen über die vergangenen drei Jahre nahezu verdoppelt. Eine für die Firma wirtschaftliche Fortführung am bisherigen Standort in der Gemeinde Pleiskirchen ist nicht mehr möglich. Um auch künftig logistisch und wirtschaftlich planen zu können, benötigt die Firma Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG eine zusammenhängende Fläche von etwa mindestens 20.000 m².

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Werksgelände der VAW (Vereinigte Aluminium Werke), welches inzwischen von verschiedenen Gewerbebetrieben genutzt wird.

Im derzeitig rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Töging am Inn ist die Fläche des Geltungsbereichs größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 15 wird im Parallelverfahren durchgeführt.

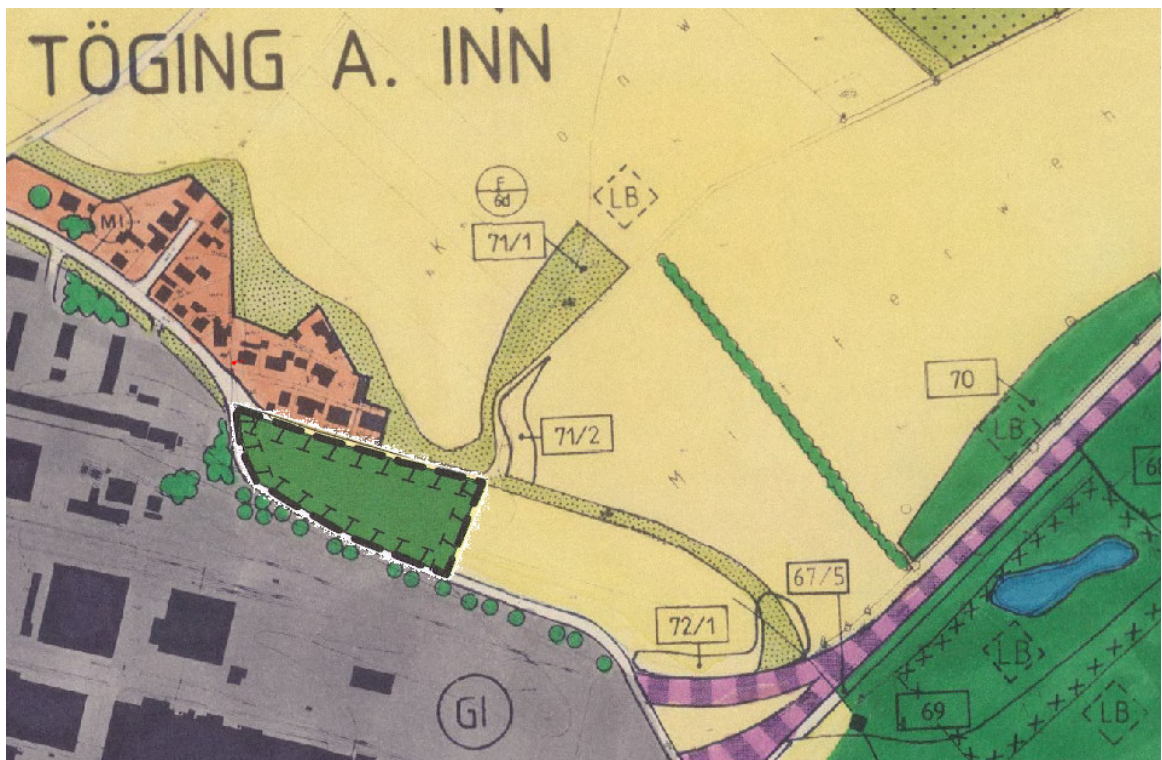


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Töging am Inn

2. Gegebenheiten und Planungskonzept

2.1 Lage und derzeitige Nutzung

Das nahezu ebene Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtbereich der Stadt Tögging am Inn, nördlich der Auwaldflächen der Töginger Au, der Kläranlage sowie des Innkanals. Im Westen grenzt das ehemalige Werksgelände der VAW an. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, welche in Teilen aktuell als Lagerflächen für den Bodenaushub für den Neubau des Innkraftwerks dienen.

Im Westen bildet die Innstraße die Geltungsbereichsgrenze und wird an der nordwestlichen Ecke von einer bestehenden Ökofläche (Ausgleichsfläche der VAW aluminium AG, Wald) abgelöst. Im Norden wird das Planungsgebiet von einem in Richtung Osten nach Hubmühl führenden Wirtschaftsweg begrenzt. Den südlichen Abschluss bildet der Verlauf der Industriegleise ins ehemalige Werksgelände der VAW sowie die Randbereiche der Töginger Au.



Abb. 3: Ausschnitt aus Topographischer Karte 1:10.000 (unmaßstäblich) mit Geltungsbereich

Das Planungsareal wird aktuell als landwirtschaftliche Ackerfläche (Maisanbau) und als Lagerfläche für Bodenaushub genutzt. In Nord-Süd-Richtung verläuft der bestehende Kanaldam, der die Grundversorgung zwischen nördlich liegenden Stadtgebieten und der südlich gelegenen Kläranlage sicherstellt.

2.2 Gelände

Das gesamte Planungsgebiet liegt auf relativ ebenem Gelände ca. 1,50 m unterhalb des bestehenden Straßenniveaus an der Innstraße. Der etwa mittig des Geltungsbereichs in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kanaldamm liegt etwas höher und nähert sich der Höhe der Innstraße an. Die Höhenunterschiede reichen in etwa von 374,0 ü. NN bis 376,0 ü. NN.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehr

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes kann durch die vorhandene Innstraße erfolgen und Bedarf keiner neuen Straßenbaumaßnahme. Die Innstraße führt unmittelbar an der neuen Betriebsfläche vorbei. Von hier aus erfolgt im Westen des Geltungsbereichs die Zufahrt zum Gewerbegebiet.

Mit der Nutzung der bestehenden Erschließungsstraße kann der Flächenverbrauch / Versiegelungsgrad auf ein Minimum reduziert werden.

2.3.2 Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Es ist für eine fachlich korrekte Entsorgung des Schmutzwassers zu sorgen. Mittig durch das Planungsgebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung eine ausreichend dimensionierte Abwasserleitung (Kanaldamm) bis zur südlich gelegenen Kläranlage, die ohne wesentliche Veränderungen auch für die Schmutzwasseranschlüsse der neuen Betriebsflächen verwendet werden kann.

Für die Wasserversorgung kann das neue Gewerbegebiet ebenfalls an die bereits vorhandenen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung (Trinkwasserleitung im Kanaldamm) angeschlossen werden.

Die Kosten zum Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Versorgungsnetz sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Das Wasser wird von den Stadtwerken Töging am Inn bezogen.

Anfallendes Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Fahr- und Lagerflächen soll über Sickermulden und offene Entwässerungsflächen breitflächig dem Untergrund zugeführt werden.

Entsprechende Sickerflächen sind in den Randeingrünungen vorgesehen.

2.3.3 Telekommunikation

Zur Versorgung des Planungsgebietes mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung von Telekommunikationsanlagen möglich. Die dafür notwendige Trasse ist mit der Telekom abzustimmen.

2.3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Stromleitungsnetz der Strotög GmbH.

2.3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Vorschriften liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Altötting. Die Müllentsorgung in Töging am Inn erfolgt durch den Entsorgungsfachbetrieb Wallisch & Strasser e.K.

2.4 Immissionsschutz

Das geplante neue Gewerbegebiet tangiert an der nördlichen Seite ein Mischgebiet mit Wohnbebauung. Daher sind mögliche schallschutztechnische Auswirkungen und immissionsbedingte Beeinträchtigungen auf die nähere Umgebung zu berücksichtigen.

Zur immissionsschutzfachlichen Bewertung des geplanten Gewerbegebietes wurde vom Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen, eine schalltechnische Untersuchung auf Basis der vorliegenden Planung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchung (Schalltechnischer Bericht Nr. S2009089 vom 04.11.2020, IB Geoplan, Osterhofen) wurden im Planteil und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan eingearbeitet.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

2.5 Brandschutz

Im Umkreis von 300 m befindet sich ein Überflurhydrant (Aluminiumstraße/Innstraße) mit einer Löschwasserleistung von 145,1 m³/h. Damit ist die geforderte Grundwasserversorgung mit Löschwasser von 96 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden sichergestellt.

3. Kosten und Nachfolgelasten

Sämtliche Kosten der Maßnahme zum Bau des Gewerbegebietes werden durch den Vorhabenträger getragen. Der Stadt Töging am Inn entstehen keine Folgekosten.

4. Umweltbericht

4.1 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.7.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung 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 (Innenentwicklung) möglich.

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

Bundesnaturschutzgesetz (§ 14 BNatSchG)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen (§ 15 BNatSchG).

4.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die Firma Schmid Kunstholzbau GmbH plant ihren bisherigen Standort von Pleiskirchen nach Töging am Inn zu verlegen, da die Kapazitäten der dortigen Lager- und Produktionsflächen aus- bzw. überlastet sind und eine Erweiterung der Produktionsbereiche, auch zur langfristigen Sicherung des Gesamtbetriebs unumgänglich sind.

Die vom Bebauungsplan Nr. 51 betroffene Fläche liegt südlich der Stadt Töging am Inn im Landkreises Altötting in der Region 18 – Südostoberbayern. Das Stadtgebiet von Töging am Inn ist dem Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ zuzuordnen.

Konkret befindet sich das Planungsgebiet im Südosten des Stadtgebietes auf den Fl.-Nr. 1677 TF, 1678 und 1679 TF der Gemarkung Töging am Inn.

Der Untersuchungsraum hat eine Fläche von ca. 2,5 ha.

Flurstück-Nr.:	m ²	
1677 TF	22.144,54	
1678	2.709,44	
1679	679,87	
Gesamt:		25.533,85 m²



Abb. 4: Umgriff Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“ im Luftbild

Bisher weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt, ist das Planungsgebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan hauptsächlich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Dieser wird im Parallelverfahren geändert.

Das nahezu ebene Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtbereich der Stadt Töging am Inn, nördlich der Auwaldflächen der Töginger Au, der Kläranlage sowie des Innkanals. Im Westen grenzt das ehemalige Werksgelände der VAW an. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, welche in Teilen aktuell als Lagerflächen für den Bodenaushub für den Neubau des Innkraftwerks dienen.

Im Westen bildet die Innstraße die Geltungsbereichsgrenze und wird an der nordwestlichen Ecke von einer bestehenden Ökofläche (Ausgleichsfläche der VAW aluminium AG, Wald) abgelöst. Im Norden wird das Planungsgebiet von einem in Richtung Osten nach Hubmühle führenden Wirtschaftsweg begrenzt. Den südlichen Abschluss bildet der Verlauf

der Industriegleise ins ehemalige Werksgelände der VAW sowie die Randbereiche der Töginger Au.

4.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Standortverlegung mit Betriebserweiterung der Firma Schmid Kunstholzbau GmbH geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist der vorstehenden Beschreibung zu entnehmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist eine der Ortschaft und der Landschaft angepasste Bauweise sowie der Schutz und weitestgehende Erhalt der naturschutzfachlichen Belange.

Mit Hilfe von spezifischen Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung sollen Eingriffe in den Naturhaushalt und Landschaftsbild so gering wie nur möglich gehalten bzw. in notwendigem Umfang ausgeglichen werden.

Zur Absicherung der Verträglichkeit für die Ortschaft und die Landschaft dienen v.a. folgende Inhalte bzw. Festsetzungen:

- Festlegung von max. Wandhöhen für die unterschiedlichen Gebäude
- Ein- und Durchgrünung des Bearbeitungsgebietes
- Festsetzungen von zulässigen Abgrabungs- und Aufschüttungshöhen sowie Böschungsausbildungen aufgrund der Höhenlage
- Detaillierte Festsetzungen zur Einbindung der Baukörper in die Landschaft

4.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die Bewertungskriterien und –maßstäbe orientieren sich an den Zielen der Fachgesetze und Fachpläne, u.a.:

An den umweltbezogenen Zielen der Raumordnung nach §1 Abs. 4 BauGB

An den Inhalten des Regionalplanes Region Südostoberbayern

An den Vorgaben des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, nach dem Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln

An den Zielen des §1 BNatSchG, Arten- und Biotopschutzprogrammes

An den Aussagen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Töging am Inn

An den Aussagen des Wasser- und Abfallrechts

4.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Als allgemeiner Grundsatz des Regionalplans Südostoberbayerns ist eine nachhaltige Entwicklung der Region in ihrer Gesamtheit und Teilräumen in Bezug auf die Erhaltung und Verbesserung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung und Erhaltung sowie Sicherung bzw. Wiederherstellung der landschaftlichen Schönheit und Vielfalt formuliert.

Gemäß dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Töging am Inn als Grundzentrum dargestellt, dessen Nahbereich als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gilt.

Nach den Zielaussagen des Regionalplanes Südostoberbayern „soll die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden“. Dabei sollen in „allen Teilräumen der Region (soll) eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden“.

4.4.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Den östlichen Abschluss des Umgriffs bildet eine „Grünfläche im Ortsbereich“ als Ortsrandeingrünung. Innerhalb des Änderungsgebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine vorhandener Kanaldamm, der als „Sonstige Grünfläche (Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freiflächen) dargestellt ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird parallel die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt.

4.4.3 Artenbiotopschutzprogramm (ABSP)

Im Bereich der auszuweisenden Flächen finden sich keine Schutz-, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete.

Im Planungsgebiet selbst sind laut Artenbiotopschutzprogramm (ABSP) Bayern keine geschützten Arten kartiert. Es befindet sich jedoch in den BayernnetzNatur-Projekten „Netzwerk für den Kiebitz“, „Drachen der Unterwasserwelt“ und „Allen Unkenrufen zum Trotz: Entwicklung und Umsetzung einer Strategie zum langfristigen Schutz der Gelbbauchunke“. Südlich des Planungsgebietes beginnt die Töginger Au, welche Bestandteil des naturschutzfachlichen Schwerpunktgebietes „Innaue“ ist.

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

Gemäß § 1a BauGB mit § 18 BNatschG sind die aufgrund des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu erwartenden, zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft zu ermitteln und gegebenenfalls, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Ausgangspunkt und

Grundlage für die Eingriffsbewertung bildet eine Erfassung und Bewertung des vorhandenen Zustandes und der Potentiale von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Vorgehensweise für die Ermittlung, Bewertung und Vermeidung sowie Ausgleichsplanung und -bewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

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

4.5.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Südlich des Planungsgebietes begleitet der Innradweg den Innkanal. Entlang der Innstraße verläuft ein Teil der sogenannten „Salz-Schleife“, einem Radwanderweg der Wasser-Radwege Oberbayern. Das Freibad Hubmühle liegt etwa 600 m entfernt. Für die Naherholung spielt der Geltungsbereich dennoch keine nennenswerte Rolle. Die hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzung der Fläche und der angrenzende Industriepark Inntal bieten keinen Anlass, das Gebiet zum längeren Verweilen aufzusuchen.

Die nächste Wohnbebauung ist ein nördlich, an der Innstraße gelegenes Mischgebiet in etwa 100 m Entfernung. In nordöstlicher Richtung, Lufflinie ca. 400 m, befindet sich der Reitstall Auwald mit seinen Koppeln.

Aufgrund möglicher Lärmproblematik in Bezug auf die umliegende Wohnbebauung wird ein rechnerischer Nachweis (Schalltechnischer Bericht) zur Verträglichkeit erstellt. Darin vorgeschlagene Festsetzungen zum passiven Lärmschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben kommt es zu einer bau-, anlage- und betriebsbedingten Erhöhung von Licht-, Schall- und Luftimmissionen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm) sind jedoch als gering einzustufen, da im Umfeld bereits vorhandene Vorbelastungen bestehen. Durch die Entfernung zu bewohnten Gebäuden und die umliegenden Gewerbeeinheiten ist eine erheblich vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Menschen durch einen Anstieg von Immissionen nicht zu erwarten. Auch Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht erkennbar.

Die Möglichkeiten zur Erholungsnutzung werden voraussichtlich nur wenig beeinflusst. Vermeidungs- und Verminderungsmöglichkeiten der optischen Beeinträchtigung sind durch die geplanten Eingrünungen möglich, so dass das Gewerbegebiet nur wenig negativ auffallen wird.

Baubedingt ist während dem Bau der Betriebsanlagen vorübergehend mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen, jedoch ist davon auszugehen, dass die Errichtung des Betriebes durch Lärmimmissionen der angrenzenden Gewerbeeinheiten kaum bis wenig ins Gewicht fallen. Das betriebsbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen führt nur zu einer geringen Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen. Weitere anlagebedingte Auswirkungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abzuklären.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt nur gering erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Planungsgebiet selbst umfasst ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerfläche mit Maisanbau) und ehemals landwirtschaftliche Flächen, die voraussichtlich bis 2022 als Lagerflächen für den Bodenaushub des Innkraftwerkneubaus genutzt werden. Gehölze und wertgebende Landschaftsstrukturen im Plangebiet sind nicht vorhanden. Im Bereich der Gewerbegebietsausweisung befinden sich keine amtlichen Biotopkartierungen.

An der nordwestlichen Ecke des Umgriffs grenzt ein Gehölzbestand (Ausgleichsfläche der VAW aluminium AG) an. Den südöstlichen Abschluss des Betrachtungsbereiches bilden Waldflächen die Ausläufer der Töginger Au mit zahlreichen kartierten Biotopen. Im Norden und Süden finden sich vereinzelte lineare Gehölzstrukturen. Am Ostrand, jenseits der Lagerflächen, verläuft eine Ortsrandeingrünung.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebietes. Südlich des Geltungsbereiches verläuft Richtung Osten eine Werksbahnlinie, die von zahlreichen kartierten Biotopen flankiert wird.



Abb. 8: Luftbild mit Flachlandbiotopkartierung (Daten: LfU)

Biotope (in der Umgebung des Planungsgebietes):

Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich auf der gleichen Flurnummer die biotopkartierte Fläche Nr. 7741-0070-001 „Grauerlenwald nordöstlich Innwerk“. Jenseits der Werksbahn befinden sich die Biotope der Nummern 7741-0068-002 „Grauerlen-Auwälder östlich Innwerk“, 7741-0067-005 „Gehölz- und Rasenbestände südöstlich Hubmühl“, 7741-0069-001 „Innwerkstümpel östlich Innwerk“ und 7741-0072-003 „Extensivgrünland beim Innwerk südöstlich Töging“. Das flächenmäßig größte zusammenhängende biotopkartierte Gebiet der Nummer 7741-0068-001 „Grauerlen-Auwälder östlich Innwerk“ liegt ca. 50 m südöstlich des Geltungsbereiches.

Die Töginger Au südlich des Planungsgebietes ist im Arten- und Biotopschutzprogramm als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes festgelegt.

Die Gleistrasse ist als Biotopverbundachse für wärmeliebende Reptilienarten wie Zauneidechse und Schlingnatter zu sehen.

Vorkommende Fledermausarten werden die umliegenden Waldbestände als Jagdhabitate nutzen.

Die betroffene Ackerfläche kommt allenfalls für Bodenbrüter der offenen Landschaften in Frage. Es handelt sich hierbei um die geschützten Arten Feldlerche, Kiebitz und Wachtelkönig.

Auswirkungen:

Da die genannten bodenbrütenden Vogelarten sehr störanfällig gegenüber Verkehrslärm sind und die Innstraße stark frequentiert wird (insbesondere Betonwerk Schwarz und Aushubanlieferung Innkraftwerk) kann das Vorkommen der bodenbrütenden Vogelarten an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet selbst hat keine Bedeutung für die Fledermausarten.

Die Gleisachse als Trockenbiotopverbundachse bleibt vom Bauvorhaben unberührt.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes führt am gewählten Standort im Zusammenhang mit den bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren zu keinen nennenswerten negativen Auswirkungen auf potenziell vorkommende europarechtlich geschützte Vogel- und Tierarten.

Durch das Bauvorhaben wird hauptsächlich in intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Lagerfläche für Bodenaushub eingegriffen, die einen geringen naturschutzfachlichen Wert aufweisen. Sämtliche Biotopflächen sowie alle Gehölz- und Strauchbestände im Umfeld des Vorhabens liegen außerhalb des Umgriffs und bleiben erhalten.

Die unmittelbar von der Ausweisung des Gewerbegebiets betroffenen Lebensraumstrukturen beschränken sich fast ausschließlich auf landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Maisanbau) und Lagerflächen für Bodenaushub.

Ein im Norden angrenzender Gehölzstreifen, sowie eine östlich angrenzende Waldfläche (Flurnummer 1677/1) werden durch das Planungsgebiet nicht berührt. Im Westen grenzt ein als Ökofläche geführtes Waldstück (ÖFK ID 179649) an den Geltungsbereich.

Eingrünung und Neuanpflanzung von Heckenstrukturen und Grünflächen im Bereich der ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden als mittel eingestuft.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist der geologischen Raumeinheit „Inn-Region“ zuzuordnen. Der Untergrund besteht laut Übersichtbodenkarte von Bayern überwiegend aus vorherrschender Gley-Kalkpaternia, gering verbreitet kalkhaltiger Auengley aus Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum. Im südlichen Teil weist der Untergrund fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment) auf und im westlichen Teil herrscht fast ausschließlich kalkhaltige Vega aus Carbonatschluff, gering verbreitet aus Carbonatsand bis -lehm (Auensediment) vor.

Laut Bodenschätzung Bayern befindet sich das Planungsgebiet auf Grünlandstandorten mit Acker-/Grünlandzahlen zwischen 42 und 48. Demnach wird die Ertragsfähigkeit als mittel bewertet.

Auswirkungen:

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Flächen der Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad in Teilen des Geltungsbereiches durch den Bau des Gewerbegebiets, die Anlage von Stellplätzen und Lagerflächen und die Errichtung von Erschließungsstraßen in höherem Umfang.

Es ist insgesamt von überwiegend mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

4.5.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Durch das Vorhaben sind keine fließenden oder stehenden natürlichen Oberflächengewässer betroffen. Der Innwerkkanal als künstliches Gewässer liegt deutlich außerhalb des Planungsgebietes und ist auch funktionell nicht relevant für das Vorhaben.

Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind nicht betroffen.

Auswirkung ergeben sich jedoch in Bezug auf das Grundwasser bzw. die Grundwasserneubildungsrate. Laut Umweltatlas Bayern befindet sich der Geltungsbereich in einem Gebiet mit erhöhtem Grundwasserstand, der in einem Bereich von weniger als 3 Meter unter dem Gelände angetroffen werden kann. Die exakte Höhe des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt. Aufgrund der umliegenden Bestandsbebauung (Industriepark) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass dieser für die Gewerbegebietsausweisung unerheblich ist. Dennoch ist im Geltungsbereich zumindest zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Gemäß der hydrogeologischen Karte 1:100.000 befindet sich die Fläche der geplanten Gewerbegebietsausweisung in der Einheit Talschotter, i. d. R. mit Anbindung an das Talgrundwasser. Gesteinsausbildungen aus Kies, schluffig bis sandig, karbonatreich, bereichsweise dünne schluffige oder sandige Zwischenschichten; Mächtigkeit 1 bis 25 m, im Inntal bis 40 m, in glazial übertieften Alpentälern mehrere 10er Meter. Es handelt sich hierbei um einen Poren-Grundwasserleiter mit hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis sehr hohen Ergiebigkeiten, bereichsweise hydraulische Verbindung mit glazifluviatilen Schottern, wasserwirtschaftlich von lokaler bis regionaler Bedeutung.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben sind keine Oberflächengewässer betroffen. Auswirkungen ergeben sich allerdings in Bezug auf das Grundwasser. Die Überbauung von Boden führt zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate in diesem Bereich. Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Unter Anderem werden auch deshalb versickerungsfähige Beläge für PKW-Stellplätze festgesetzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als mittel einzustufen.

4.5.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Klima im Bereich des Vorhabengebietes ist gekennzeichnet durch mäßig warme Sommer und kalte Winter. Die Witterung ist überwiegend feucht und kühl. Mit einer Jahresmitteltemperatur von 7 bis 8 °C und einer Jahresniederschlagssumme von 750 – 850 mm entspricht das Planungsgebiet den im Maturraum üblichen Verhältnissen.

Aufgrund seiner derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Intensivfläche hat der Geltungsbereich selbst nur eine geringe Frischluft- und Kaltluftproduktionsfunktion für das Lokalklima.

Auch für das Schutzgut Luft kommt dem Gebiet, aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung und fehlender Gehölzflächen, eine geringe Bedeutung zu.

Auswirkung:

Die Versiegelung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche führt zu kleinflächigem Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes.

Es ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.

4.5.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt in einem eher relief- und strukturarmen Teilbereich (Ackerland und weitgehend eben). Mit seiner Lage an der Innstraße und dem angrenzenden Industriepark Inntal sowie dem nördlich gelegenen Mischgebiet ist der Geltungsbereich an den Ort angebunden.

Für die bestehende Wohnbebauung im Norden und dem in nordöstlicher Richtung gelegenen Reitstall bestehen aktuell Sichtbeziehungen zu den südlichen Auwaldflächen, welche durch die Ausweisung des Gewerbegebietes in Teilen minimiert und beeinträchtigt würden.

Auswirkungen:

Das Landschaftsbild wird durch die Gewerbegebietsausweisung zusätzlich beeinträchtigt. Allerdings ist das Schutzgut bereits weiträumig durch die großflächige Gewerbe- und In-

dustrieansiedlung sowie die Kläranlage vorbelastet. Die Auswirkungen werden durch die bestehenden Bauwerke deutlich abgemildert.

Mit der Anlage einer durchlaufenden Eingrünung mittels Heckenpflanzung entlang der Ostseite, des begrünten Lärmschutzwalls im Norden und weiteren Einzelmaßnahmen in Form von Dachbegrünungen werden grünordnerische Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die vorgesehenen Maßnahmen binden die Baukörper harmonisch in die Landschaft ein.

Insgesamt ist vorhabenbedingt von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild auszugehen.

4.5.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht vorhanden (Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

Auswirkungen:
keine

4.5.7 Wechselwirkungen

Bedeutsame Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über das natürliche Maß hinaus sind nicht zu erwarten. Eine Ausnahme stellt die potenzielle Altlastenproblematik dar, die in Bezug auf das Wirkungsgefüge Boden-Wasser bzw. Boden-Wasser-Mensch entsprechende Wechselwirkungen auslösen können, falls Altlasten bzw. mit Stoffen belastete Böden bewegt werden. Grundsätzlich hat die Überbauung von Boden eine Auswirkung auf den Wasserhaushalt. Die Grundwasserneubildungsrate wird in geringem Umfang verringert. Außerdem geht durch die Bodenversiegelung Lebensraum (überwiegend Ackerstandort) für Tiere und Pflanzen verloren.

4.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würde auf der Erweiterungsfläche des geplanten Gewerbegebiets weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden. Die konventionelle Landnutzung kann zu einer nicht unerheblichen Nitratbelastung und damit Gefährdung des Grundwassers führen, sofern die gute fachliche Praxis nicht eingehalten wird. Die Ausprägung, Funktion und Qualität der übrigen Schutzgüter bleiben voraussichtlich unverändert bestehen.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ist besonders den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima Rechnung zu tragen. So kommt es innerhalb des Vorhabengebiets v. a. für die genannten Schutzgüter zu erhöhten

Beeinträchtigungen. Die Ausweisung als Gewerbegebiet führt zu einer großflächigen Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden mit z.T. mittlerer funktionaler Wertigkeit. Ebenso ist es mit Einbußen an Infiltrationsfläche und Veränderungen im Kleinklima durch Oberflächenversiegelung und dem Wegfall von Ackerflächen zu rechnen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wären bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich geringer.

Durch die Umsetzung der im Umweltbericht erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können die auftretenden negativen Auswirkungen aber langfristig auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Dabei werden die notwendigen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. die betroffenen Schutzgüter auf Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches, die in funktionaler Anbindung zum Eingriffsbereich stehen, durchgeführt. Insofern können die Verluste in Bezug auf die Schutzgüter langfristig wieder ausgeglichen werden.

4.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.7.1 Vermeidung und Verringerung

Vermeidungsmaßnahmen sind die Begrenzung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß und qualifizierte grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung der Neubauten in die Umgebung.

Bau- und Anlagetechnische Maßnahmen

- Reduzierung der Verdichtung des Bodens während der Bauarbeiten (Befahren mit schwerem Gerät) auf ein nötiges Mindestmaß
- Oberbodenabtrag gesondert durchführen, sichern und wiederverwenden oder abfahren und einer anderen geeigneten Verwendung zuführen
- Nutzung vorhandener Straßen und Wege als Baustraßen und Erschließungsstraßen, um zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden
- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen an den Randbereichen des Geltungsbereiches

Grünordnerische Maßnahmen

- 5m breite Feldhecke als Ortsrand
- Bepflanzung des Erdwalles mit heimischen Sträuchern
- Pflanzung einer Obstbaumreihe entlang der Zufahrtsstraße
- Ansaat der privaten Grünflächen mit Wiesenmischungen
- Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern
- Sockellose Zäune mit Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberfläche
- Pkw-Stellplätze und Zufahrten soweit möglich in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

4.7.2 Ausgleichsberechnung

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

Die Bewertung gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sieht folgendermaßen aus:

Einstufung der Bestandskategorien der Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Acker -> Kategorie I / oberer Wert

Schutzgut Boden:

Boden ohne besondere Bedeutung -> Kategorie II / unterer Wert

Schutzgut Wasser:

keine sichtbaren Gewässer -> Kategorie I / oberer Wert

Schutzgut Klima und Luft:

Flächen ohne kleinklimatische Bedeutung -> Kategorie II / unterer Wert

Schutzgut Landschaftsbild

Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften -> Kategorie I / oberer Wert

Damit liegen 3 Schutzgüter in Kategorie I und 2 Schutzgut in Kategorie II.

Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie I.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von $> 0,35$ wird der Eingriff als Typ A (Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) eingestuft. Der Bestand im Bereich der Eingriffsfläche liegt in Kategorie I. Somit ergibt sich einen Faktorensparne von 0,3-0,6.

Aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 angesetzt.

Ausgleichsflächenberechnung GE:

Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsbedarf

$$17.805 \text{ m}^2 \times 0,5 = 8.902,5 \text{ m}^2$$

4.7.3 Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (A1) gemäß planlichen und textlichen Festsetzungen (Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“) und zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs auf der Flurnummer 534, Gemarkung Töging am Inn, erbracht:

Innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche A1 (853 m²):

Entwicklungsziel: Anlage eines Waldrandes

Aufbau eines abgestuften Waldmantels, d.h. der äußere Waldmantel besteht aus Sträuchern, der innere Waldmantel aus Bäumen und Sträuchern.

Wald und Hecke: 2-3-reihige Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der Herkunftsregion 16. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 2 m, zwischen den Reihen 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art gem. Pflanzliste in Gruppen und im Wechsel zu pflanzen. Es ist eine zeitlich befristete Einzäunung zum Schutz vor Wildverbiss zu errichten, bis der Bewuchs die erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren ist der Wildschutzzaun zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach „Baubeginn des „Gewerbegebietes Mitterwehrt“ fertigzustellen. Ein plenterartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10 bis 15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche A2 (8.271 m²):

Entwicklungsziel: Wiederherstellung einer „Brenne“ und eines Grauerlen-Auwaldes sowie eines Amphibientümpels im Bereich des Hechtgrabens

Die Fläche liegt in der Töginger Au (Biotopnr. 7741-0084). Es handelt sich weitgehend um Intensivgrünlandinseln inmitten eines Auwaldbestandes. Da im Ostteil des kartierten Biotops kleinere Brennenstandorte aufgeführt sind, die der Verbuschung ausgesetzt sind war die Überlegung einen Teil wieder als „Brenne“, als natürliche Kiesanlandung herzustellen. Als Vorbild mit ev. Mähgutübertragung sind die Magerrasen entlang der Inn-dämme zu nennen.

Der südliche Teil kann wieder als naturnaher Auwald entwickelt werden. Die PNV gibt hier den Feldulmen-Eschen-Auwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald vor. Die Hauptzielrichtung sollte gemäß der Biotopkartierung der Grauerlen-Auwald sein, welcher als Niederwald genutzt wird.

Nach Aussage des Eigentümers verlief quer durch das Grundstück der sogenannte „Hechtgraben“. Es gibt noch einen kleinen Tümpel der zunehmend verlandet. Da die Töginger Au auch Bestandteil des BayernNetzNatur-Projektes „Drachen der Unterwasserwelt“ ist, könnte die Wiederherstellung eines Amphibiengewässers für den überregional bedeutsamen Kamm-Molch interessant sein.



Intensivgrünland auf Fl.Nr. 2125



Verlandeter Tümpel im Bereich des Hechtgrabens

Beide Ausgleichsmaßnahmen zusammen kommen mit einem Anrechnungsfaktor von 1,0 auf eine Fläche von 9.124 m². Der erforderliche Ausgleich ist damit erbracht.

4.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen ergaben sich durch verschiedene Ausgestaltungen innerhalb des Geltungsbereiches mit verschiedenen Anordnungen der Baukörper und der Erschließungsbereiche. Die nun vorgeschlagene Variante führt zu einer bestmöglichen Ausnutzung des Geländes im Hinblick auf Anforderungen der Gewerbenutzung, Flächenverbrauch und Orts- und Landschaftsbild.

4.9 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ.

Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, die Biotopkartierung Bayern, der BayernViewer Denkmal und das Bodeninformationssystem-Bayern zugrunde gelegt. Die Planungsgrundlagen wurden durch eine Begehung (Anfang Oktober) ergänzt. Weitere Informationen ergaben sich aus Besprechungen mit der Stadt Töging am Inn.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ herangezogen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild, Vegetation, Boden und Wasser wurden die Flächen augenscheinlich betrachtet und in ihrem Bestand entsprechend dokumentiert. Eine detaillierte Kartierung der Flora und Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Insekten, Reptilien und Amphibien wurde nicht durchgeführt.

4.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Gehölzpflanzungen beschränken. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 4-5 Jahre nach der Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle, z.B. durch unvorhersehbare Klimaextreme, mittels Pflegemaßnahmen oder Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Außerdem ist die Entwicklung der vorgesehenen Ausgleichsfläche nach einem mehrjährigen Turnus zu überprüfen.

5. Flächenbilanzierung

Geltungsbereich:	25.533,85 m²
Nettobauland:	24.001,75 m²

Öffentliche Flächen:

öffentliche Verkehrsflächen	679,29 m ²	
		679,29 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	8.924,94 m ²	
private Grünfläche gesamt	7.574,36 m ²	
davon Eingrünung	1.195,96 m ²	
Erdwall	1.423,82 m ²	
sonstige Grünflächen	4.954,58 m ²	
private Verkehrsflächen inkl. Stellplätze	7.502,45 m ²	
		24.001,75 m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude)

$$\text{GRZ} = \frac{8.924,94 \text{ m}^2}{24.001,75 \text{ m}^2} = 0,37$$

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, private Verkehrsflächen)

$$\text{GRZ} = \frac{16.427,37 \text{ m}^2}{24.001,75 \text{ m}^2} = 0,68$$

Geschossfläche (Gebäude)

$$\text{GFZ} = \frac{26.774,82 \text{ m}^2}{24.001,75 \text{ m}^2} = 1,11$$

Ausgleichsflächen:		
Ausgleichsflächenbedarf		8.902,5 m²
Ausgleichsfläche intern (A1) tatsächlich	853 m ²	
Faktor		1,0
Ausgleichsfläche intern (A1) anrechenbar		853 m²
Ausgleichsfläche extern (A2) tatsächlich	8.271 m ²	
Faktor		1,0
Ausgleichsfläche extern (A2) anrechenbar		8.271 m²
Ausgleichsflächen anrechenbar		9.124 m²

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Töging am Inn hat am 22.10.2020 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“ aufzustellen, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten und der Firma Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG eine notwendige Betriebserweiterung zu ermöglichen. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 25.500 m² umfasst die Fl.-Nr. 1677 TF, 1678 und 1679 TF der Gemarkung Töging am Inn.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird im Parallelverfahren geändert.

Die Änderung einer Teilfläche des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Gewerbegebiet führt zu mittleren baulichen Eingriffen und damit verbundene Konfliktpunkte. Die geplante Maßnahme greift hauptsächlich in Gebiete geringerer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Erhöhte Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung und das erhöhte Verkehrsaufkommen. Hinsichtlich der Versiegelung sind entsprechende Minderungsmaßnahmen wünschenswert und vorgesehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind zwar vorhanden, können aber aufgrund der Vorbelastung durch das bestehende, angrenzende Industriegebiet auf den ehemaligen Werksflächen der VAW vernachlässigt werden. Lärmschutzkonflikte sind aufgrund der Vorbelastung und des Abstands zu den angrenzenden Gebieten nur geringem Umfang zu erwarten. Am meisten betroffen sind die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen so gering wie nur möglich zu halten, gilt es primär die vorhandenen umliegenden Gehölzbestände und Biotop zu erhalten, zu schützen und in Teilbereichen aufzuwerten. Die Eingrünung und Durchgrünung des Geltungsbereichs bewirkt eine Strukturanreicherung, so dass auf den bisher als Ackerland genutzten Flächen vereinzelt wertvolle Lebensräume entstehen können.

Fließ- und Stillgewässer werden nicht beeinflusst.

Die Höhe des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt, aufgrund der umliegenden Industriebebauung vermutlich für die Gewerbegebietsausweisung unerheblich. Unbelastetes Oberflächenwasser der Gebäude-, Verkehrs- und sonstiger Gewerbegebietsflächen ist in geeigneter Weise auf dem Grundstück zu versickern. Belastetes Oberflächenwasser ist vor der Versickerung durch geeignete Maßnahmen zu klären.

Klimatische Beeinträchtigungen des Lokalklimas können durch die geplanten Versiegelungen, Überbauungen sowie Verkehrsemissionen gegeben sein. Aufgrund der überschaubaren Fläche des Geltungsbereichs und der geplanten Festsetzungen ist aber keine erhebliche Veränderung zu erwarten.

Das Wesen des Landschaftsbildes wird sich durch die vorliegende Bebauung aufgrund der vorhandenen Störungen nicht ändern.

Auswirkungen auf Bodendenkmäler sind zunächst nicht gegeben. Sollten bei den Bauarbeiten im Gewerbegebiet trotzdem Bodenfunde gemacht werden, sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Beurteilung beruht auf der Voraussetzung, dass

- die entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden
- die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs durchgeführt werden und
- die Festsetzungen im Hinblick auf Maß der baulichen Nutzung und Schallschutz eingehalten werden

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

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch (Lärm)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	mittel	mittel
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima und Luft	gering	mittel	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-