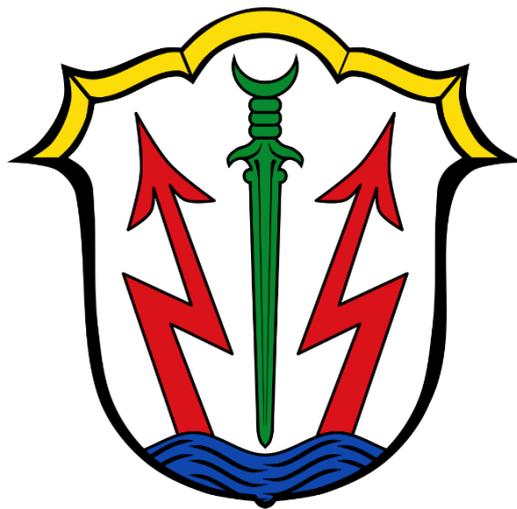


# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“

Stadt Töging am Inn  
Landkreis Altötting



Entwurf vom 25.02.2021

Planung:



Beatrice Schötz

Äußere Neumarkter Str. 80

84453 Mühldorf am Inn

Telefon: 08631 / 302 845 0

E-Mail: [info@landschafftraum.com](mailto:info@landschafftraum.com)

Internet: [www.landschafftraum.com](http://www.landschafftraum.com)

Bearbeitung:

Sarah Härtl

Landschaftsarchitektin

Daniela Seitz

B. Eng. Landschaftsplanung

A handwritten signature in black ink that reads 'Härtl S.'.

.....  
Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin

A handwritten signature in black ink that reads 'D. Seitz'.

.....  
Daniela Seitz, B. Eng. Landschaftsplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Übersichtskarte .....	5
1.2	Anlass der Planung .....	5
1.3	Zweck und Ziel der Planung.....	6
<b>2.</b>	<b>Gegebenheiten und Planungskonzept.....</b>	<b>7</b>
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, Niederschlagswasser .....	8
2.3.3	Telekommunikation .....	9
2.3.4	Stromversorgung .....	9
2.3.5	Abfallentsorgung .....	9
2.4	Immissionsschutz .....	9
2.5	Brandschutz.....	9
<b>3.</b>	<b>Kosten und Nachfolgelasten .....</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>11</b>
4.1	Rechtliche Grundlagen .....	11
4.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	11
4.3	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	13
4.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	13
4.4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan .....	13
4.4.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	14
4.4.3	Schutzgebiete .....	14
4.5	Wirkung des Vorhabens .....	14
4.5.1	Baubedingte Wirkfaktoren .....	14
4.5.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren .....	15
4.5.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren .....	15
4.6	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	15
4.6.1	Schutzgut Mensch .....	15
4.6.2	Schutzgut Arten und Biotope.....	17
4.6.3	Schutzgut Boden .....	21
4.6.4	Schutzgut Wasser.....	22
4.6.5	Schutzgut Klima und Luft.....	23

4.6.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	24
4.6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	25
4.6.8	Wechselwirkungen .....	25
4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung .....	26
4.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	26
4.8.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	26
4.8.2	Ausgleichsberechnung .....	27
4.8.3	Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen .....	28
4.9	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	30
4.10	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	30
4.11	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	31
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanzierung .....</b>	<b>32</b>
5.1	Flächenverteilung.....	32
5.2	GRZ und GFZ .....	32
5.3	Ausgleichsflächen .....	32
<b>6.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>33</b>

## Anhang

- Bestandsplan, Stand 25.02.2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Stand 25.02.2021
- Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“, Entwurf vom 25.02.2021
- Schalltechnisches Gutachten Nr. S2009089 rev. 1, GeoPlan GmbH, Stand 15.02.2021
- Maßnahmenplan externe Ausgleichsflächen, Stand 25.02.2021
- Bodengutachten Beprobung Auffüllböden KDGeo141-21L, KDGeo Czeslik Hofmeier + Partner, München, stand 15.02.2021
- Überflutungsnachweis, Stand 25.02.2021

## 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

### 1.1 Übersichtskarte

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Landkreis Altötting, im Süden der Stadt Töging am Inn. Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.



Abb. 1 Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 28.01.2021.

### 1.2 Anlass der Planung

Die Stadt Töging am Inn hat am 22.10.2020 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“ 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. Im Vergleich zum Vorentwurf (Stand 22.10.2020) wurde der Geltungsbereich vergrößert, um einen besseren Anwohnerschutz zu gewährleisten (u. a. Abrücken der Gebäude, Lärmschutzwand) und eine großzügige Eingrünung zu erzielen. Der Geltungsbereich hat nun eine Gesamtgröße von ca. 31.469 m<sup>2</sup> mit folgender Aufteilung:

Flurstück-Nr.:	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]
1677 TF	28.042,08
1678	2.709,44
1679	717,42
<b>Gesamt:</b>	<b>31.468,94</b>

### 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 Betriebsortiments 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 20.000 m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Werksgelände der VAW (Vereinigte Aluminium-Werke AG), 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 (siehe Abb. 2). Die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 15 wird im Parallelverfahren durchgeführt.

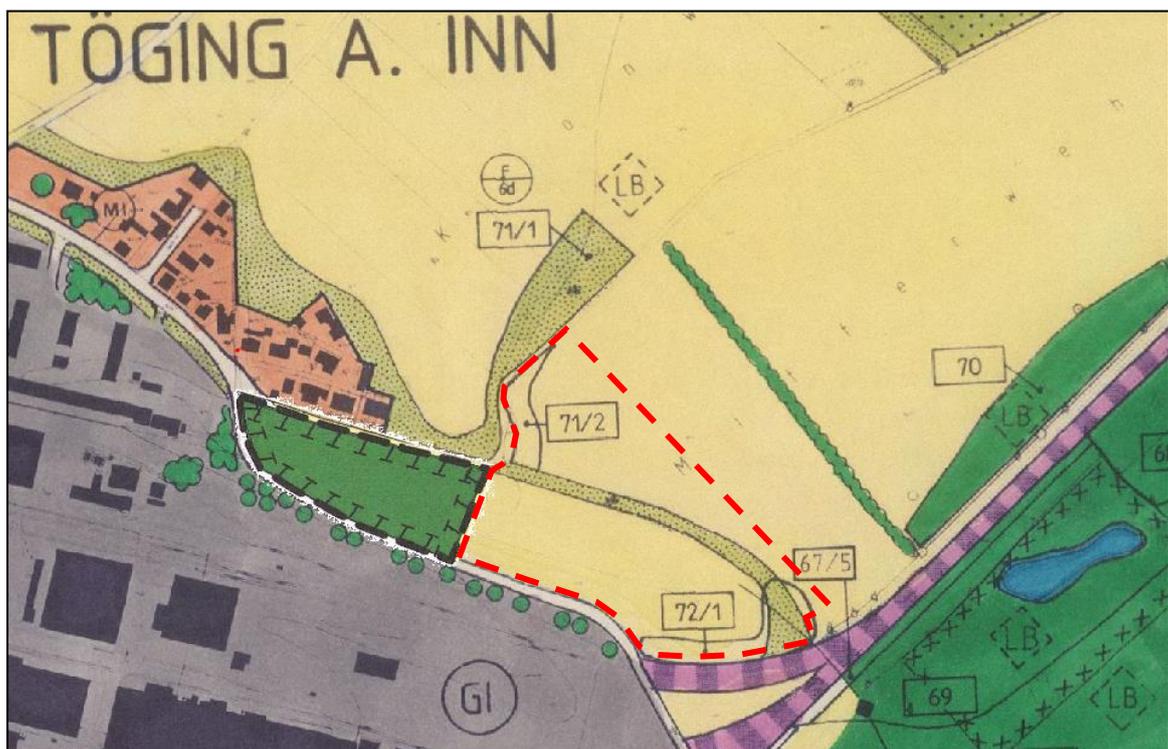


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Töging am Inn. Rote Strichlinie: Geltungsbereich (grob). Stand 23.09.2020. Ohne Maßstab.

## 2. Gegebenheiten und Planungskonzept

### 2.1 Lage und derzeitige Nutzung

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 Südwesten grenzt das ehemalige Werksgelände der VAW an. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, welche in Teilen aktuell als Lagerflächen für den Bodenaushub für den Neubau des Innkraftwerks dienen. Im (Süd)Osten beginnt der Auwald der Töginger Au.

Im Südwesten bildet die Innstraße die Geltungsbereichsgrenze und wird an der westlichen Ecke von einer bestehende Ökofläche (Ausgleichsfläche der VAW, 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 zeigt den Umgriff des Bebauungsplans in der Topographischen Karte.



Abb. 3 Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 15.02.2021.

Das Planungsareal wird aktuell als landwirtschaftliche Ackerfläche (Maisanbau) und als Lagerfläche für Bodenaushub genutzt. Von Nordwest nach Südost verläuft der bestehende

Kanaldamm, 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, Niederschlagswasser

Es ist für eine fachlich korrekte Entsorgung des Schmutzwassers zu sorgen. Mittig durch das Planungsgebiet verläuft von Nordwest nach Südost 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, unbelastetes 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.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Dimensionierung der Sickerflächen wird ein Überflutungsnachweis erbracht (siehe Anhang).

### 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 nordwestlichen 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 rev. 1 vom 15.02.2021, GeoPlan GmbH, 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 Verkehrsgerauschen (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 m<sup>3</sup>/h. Damit ist die geforderte Grundwasserversorgung mit Löschwasser von 96 m<sup>3</sup>/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 vom Bebauungsplan Nr. 51 betroffene Fläche liegt südlich der Stadt Töging am Inn im Landkreis 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. 3,1 ha. Die genaue Verteilung der Flächengrößen auf die einzelnen Flurstücke ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Flurstück-Nr.:	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]
1677 TF	28.042,08
1678	2.709,44
1679	717,42
<b>Gesamt:</b>	<b>31.468,94</b>

Das nahezu ebene Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtbereich der Stadt Töging am Inn, nördlich der Auwaldflächen der Töginger Au, der Kläranlage sowie des Innkanals. Es wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten grenzt das ehemalige Werksge-  
lände der VAW an. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, welche in  
Teilen aktuell als Lagerflächen für den Bodenaushub für den Neubau des Innkraftwerks  
dienen. Im (Süd)Osten beginnt der Auwald der Töginger Au. Abb. 4 zeigt den Umgriff des  
Bebauungsplans im Luftbild.

Im Westen der Fläche befindet sich ein junges Gehölz, welches als Ökokonto eingetragen  
ist. Hier wurden im vergangenen Jahr einige Tümpel in einer Lichtung angelegt. Die beiden  
temporären Abraumhalden sind nur spärlich bewachsen. Zwischen den Abraumhalden ver-  
läuft eine lineare Baum-Strauch-Hecke. Der auf der Vorhabensfläche verlaufende Kanal-  
damm gestaltet sich als artenarmes Grünland. Im Süden des Vorhabens befinden sich ehe-  
malige Industriegleise. Der Standort hier zeichnet sich als Magergrünland aus; höhere  
Strukturen wie Sträucher finden sich nur randlich. Die Gleise erstrecken sich in Richtung  
Nordosten und ziehen ein Magerwiesen-Band durch den Waldbestand im Osten. Dieser  
Waldbestand weist im Norden einen hohen Laubanteil auf. Parallel zu den Gleisen verläuft  
ein Wirtschaftsweg, der bis kurz vor den Mühl- / Aubach reicht. In diesem Gehölz liegt auch  
der Innwerksweiher, ebenfalls eine eingetragenen Ökokontofläche.



Abb. 4 Umgriff Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 15 im Luftbild (rot). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 15.02.2021.

### 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,
- den Inhalten des Regionalplanes Region Südostoberbayern,
- 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,
- den Zielen des § 1 BNatSchG,
- Arten- und Biotopschutzprogrammes,
- den Aussagen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Töging am Inn und
- 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 [...] 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. Etwa 80 m nordöstlich der Umgriffsgrenze befindet sich eine „Grünfläche im Ortsbereich“ als Ortsrandeingrünung. Innerhalb des Änderungsgebietes verläuft von Nordwest nach Südost ein 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 Schutzgebiete

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.

Im Osten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet zahlreiche amtliche kartierte Biotop. Diese werden in Kap. 4.6.2 genauer beschrieben.

### 4.5 Wirkung des Vorhabens

Nachfolgend werden die absehbaren anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren ausgeführt, welche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter haben.

#### 4.5.1 Baubedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme (temp. durch Lagerflächen, Zufahrten etc.)
- Nichtstoffliche Einwirkungen (Lärm, Licht, Luftschadstoffe, Erschütterungen)
- Stoffliche Einwirkungen (Grundwasserverunreinigung)

- Bodenverdichtung und Bodenveränderung

#### 4.5.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme (insb. dauerhafte Versiegelung)
- Veränderung abiotischer Standortfaktoren (Versiegelung, Niederschlagswasser)
- Barriere- oder Fallenwirkung
- Individuenverlust / Kollisionsrisiko
- Nichtstoffliche Einwirkungen

#### 4.5.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Individuenverlust / Kollisionsrisiko (insb. durch Verkehr)
- Nichtstoffliche Einwirkungen (Lärm, Licht, Luftschadstoffe)

### 4.6 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 starke negative Beeinträchtigung.

#### 4.6.1 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 500 m entfernt in nordöstlicher Richtung.

Bei der nächsten Wohnbebauung handelt es sich um ein Mischgebiet im Westen in etwa 50 m Entfernung. In nördlicher Richtung, Luftlinie ca. 300 m, befindet sich der Reitstall Auwald. Dessen südöstlich angrenzenden Koppeln haben an der kürzesten Stelle einen Abstand von rund 50 m zum Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet selbst hat für die Stadt Töging keine großräumliche Erholungsrelevanz und spielt für die Naherholung eine untergeordnete Rolle. Allerdings bildet der Kanaldamm eine günstige Verbindungsachse der nahen Wohnsiedlung im Westen zu einem Waldweg

entlang der alten Industriegleise bzw. zum Innwerksweiher. Aussagen zur tatsächlichen Nutzung der Umgebung durch Erholungssuchende können nicht getroffen werden. Jedoch bildet die Hangleite im Norden mit dem dort fließenden Au- bzw. Mühlbach und das Hartholz im Westen Tögings ebenfalls ansprechende Erholungsflächen für die Töginger. Für den größten Teil der Töginger ist das Umfeld des Vorhabens nicht fußläufig erreichbar. Es ist anzunehmen, dass bei einer Bereitschaft, das Fahrrad oder Auto zu nutzen, überwiegend die Bereiche des Inns aufgesucht werden und weniger die Acker- und Waldflächen östlich des Industriegebiets.

#### Auswirkungen:

Durch das Vorhaben kommt es zu einer bau-, anlage- und betriebsbedingten Erhöhung von Licht-, Schall- und Schadstoffimmissionen in der Umgebung.

Besonders betroffen sind hiervon die Wohnhäuser nahe der westlichen Gebietsgrenze. Um hier die betriebsbedingten Auswirkungen zu vermindern, werden die Bauflächen nach Osten eingerückt und an deren westlichen Grenze ein ca. 5 m hoher, bestockter Lärmschutzwall errichtet (M2 gem. BBP). Zwischen dem nächsten Wohnhaus und den Gebäuden herrscht somit ein Mindestabstand von ca. 120 m. Die im Nordwesten geplante Lagerfläche weist einen Abstand von rund 80 m auf.

Eine geringfügige Erhöhung der bestehenden Beeinträchtigungen durch das Industriegebiet können trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde in Bezug auf die umliegende Wohnbebauung ein rechnerischer Nachweis (Schalltechnischer Bericht, siehe Anhang) zur Verträglichkeit erstellt. Darin vorgeschlagene Festsetzungen zum passiven Lärmschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. II. Textliche Festsetzungen Nr. 4). Hierdurch wird gewährleistet, dass die maximal zulässigen Lärmpegel gem. TA-Lärm nicht überschritten werden.

Der Verkehr im Bereich der Werk-, Aluminium- und Innstraße wird sich um etwa 25 % erhöhen (von ca. 120 LKW/Tag auf ca. 150 LKW/Tag). Der Abschnitt der Innstraße, welcher an der Wohnbebauung vorbeiführt, ist dabei nicht für LKW freigegeben; der Anschluss zum Gewerbegebiet hat über die Werkstraße und die Aluminiumstraße zu erfolgen.

Negative Optische Beeinträchtigungen werden durch die geplante Eingrünung abgemildert (M1, M2, M3, M5 gem. BBP). In den ersten Jahren bis zum höheren Aufwuchs der Vegetation können die Einrichtungen des neuen Gewerbegebiets über den Lärmschutzwall hinausragen.

Die direkte Verbindung der Wohnbebauung an der Innstraße zum Gehölz im Osten über den Kanaldamm entfällt durch das Bauvorhaben. Dabei gilt zu bemerken, dass der Kanaldamm nicht zum Zweck einer solchen Verbindung angelegt wurde. Auch der Weg über die Magerwiese / die Gleisanlagen ist nur im Zuge der Abraumhalden entstanden und wird nach Beseitigung dieser wieder entfallen.

Baubedingt ist während dem Bau der Betriebsanlagen vorübergehend mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen. Besonders während der anfänglichen Bodenarbeiten

(Auffüllung, Wallaufschüttung) können hier Lärmemissionen nur bedingt gemindert werden. Die Lärmbeeinträchtigungen während dieser Phase werden jedoch vergleichbar mit den Tätigkeiten im Bereich der Abraumhalden sein. Mit Beginn der weiteren Bauarbeiten wird der Lärmschutzwall fertiggestellt und sorgt für eine lärmindernde Wirkung (M2 gem. BBP).

Weitere vorhabensbedingte Auswirkungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abzuklären.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt nur **gering negative Beeinträchtigungen** zu erwarten.

#### 4.6.2 Schutzgut Arten und Biotope

##### Beschreibung:

Das Planungsgebiet selbst umfasst überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und ehemals landwirtschaftliche Flächen, die voraussichtlich bis 2022 als Lagerflächen für den Bodenaushub des Innkraftwerkneubaus genutzt werden. Weiterhin verläuft entlang des Kanaldamms ein Streifen intensiv genutzten Grünlands. Gehölze und wertgebende Landschaftsstrukturen im Plangebiet sind nicht vorhanden. Im Bereich der Gewerbegebietsausweisung befinden sich keine amtlichen Biotopkartierungen.

Zur Beurteilung der Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) wurde eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, siehe Anhang) durchgeführt.

Neben den saP-relevanten Arten konnten in den vergangenen Jahren auch mehrere landkreisbedeutsame Arten im nahen Umfeld des Vorhabens festgestellt werden. Es handelt sich hierbei zumeist um Insekten, welche im Bereich der Industriegleise vorkommen; hier ist besonders die artenreich vertretene Gruppe der Wildbienen zu nennen. Auch für Reptilien wie die Blindschleiche ist der Bereich der Gleise attraktiv.

An der nordwestlichen Ecke des Umgriffs grenzt ein Gehölzbestand (Ausgleichsfläche der VAW) an. Dieser ist als junger Laubwald ausgebildet in dessen Mitte sich eine Lichtung mit mehreren Tümpeln befindet. Der Lebensraum eignet sich für Amphibien und einige freibrütende Vogelarten, die in Bäumen brüten. Höhlenbrüter oder Fledermäuse werden aufgrund des jungen Alters nicht erwartet.

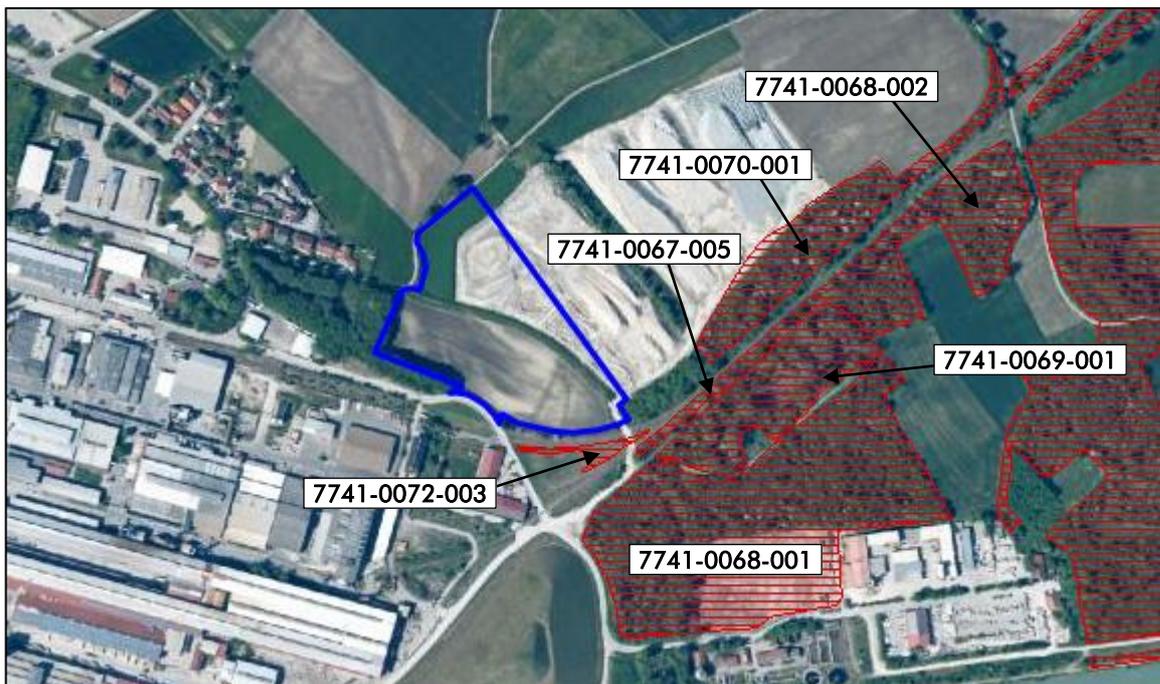
Im Norden grenzen weitere Ackerflächen an das Vorhabensgebiet an. Es befinden sich hier einige wenige Feldgehölze und eine lineare Baum-Strauch-Hecke, welche derzeit zwischen zwei Abraumhalden liegt. Es handelt sich dabei um eine Ortsrandeingrünung. Direkt nördlich angrenzend beginnt die Weide eines nahegelegenen Pferdehofs. Die weiträumigen Offenlandbereiche im Norden bieten Bruthabitate für Acker- und Wiesenbrüter und Nahrungshabitate für zahlreiche weitere Vertreter der Avifauna; in den Feldgehölzen und Hecken finden freibrütende Vogelarten geeignete Habitate.

Nord- bis südöstlich bilden Waldflächen der Ausläufer der Töginger Au mit zahlreichen kartierten Biotopen den Abschluss des Betrachtungsbereiches. Die Gehölzstrukturen wer-

den von den ehemaligen Industriegleisen durchzogen, wodurch sich vielfältige Saumstrukturen entwickeln konnten. Die Gleistrasse ist außerdem als Biotopverbundachse für wärme-liebende Reptilienarten wie Zauneidechse und Schlingnatter zu sehen. Das Gehölz als Ganzes wird als mittelalter Bestand eingestuft. Vereinzelt finden sich ältere Bäume, die Baumhöhlen oder weitere Habitatstrukturen aufweisen. Mit dem Innwerksweiher findet sich zudem ein Gewässer inmitten des Gehölzes, von dem Fledermäuse und wasserbezogene Vogelarten profitieren. Angesichts der Beschattung durch die umgebenden Gehölze sowie des Fischbestandes, werden nur wenige Amphibienarten (bspw. Erdkröte) hier erwartet. Die Waldstruktur selbst bietet Lebensraum für zahlreiche Vogelarten, Fledermäuse und die Haselmaus.

Im Süden treten die Industriegleise aus dem Gehölz heraus und begrenzen eine größere, offene Magerwiese. Diese ist frei von Sträuchern oder Bäumen und bildet mit den Schotterkörpern der Gleise attraktive Habitate für Reptilien und zahlreiche Insekten. Insbesondere das artenreiche Wildbienenvorkommen ist hier zu erwähnen.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebietes. Südlich des Geltungsbereiches verläuft Richtung Nordosten eine Werksbahnlinie, die von zahlreichen kartierten Biotopen flankiert wird (siehe Abb. 5).



**Abb. 5** Amtlich kartierte Biotope im Bereich des Vorhabens (rot). Blau: Geltungsbereich (grob). Geobasisdaten: © BVV. Geofachdaten: © LfU. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 15.02.2021.

Nordöstlich des Geltungsbereiches liegt 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 Jagdhabitats 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:

Vom Vorhaben können nachfolgende bau-, anlage- oder betriebsbedingte Wirkfaktoren auftreten:

- dauerhafter Verlust von Offenlandlebensräumen
- Lärmemissionen durch Bau und Betrieb, die die im bzw. am Gehölz brütenden, lärmempfindlichen Vogelarten verdrängen können
- Lichtemissionen (nachts) durch Bau und Betrieb, mit Auswirkungen auf Insekten, Säugetiere und (nachtaktive) Vögel
- Schadstoffemissionen während des Baus
- Flächenversiegelung, folglich Veränderung abiotischer Faktoren
- Kollision an durchsichtigen / spiegelnden Fassaden

#### *Flora:*

Die unmittelbar von der Ausweisung des Gewerbegebiets betroffenen Lebensraumstrukturen beschränken sich auf intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Sämtliche Biotopflächen sowie alle Gehölz- und Strauchbestände im Umfeld des Vorhabens liegen außerhalb des Umgriffs und bleiben erhalten. Um während der Baumaßnahmen eine mögliche Gefährdung der Gehölze und der Magerfläche an der südlichen Grenze sowie des Waldrands im Westen zu vermeiden, sind geeignete Absperrvorrichtungen vorzusehen (vgl. II. Textliche Festsetzung Nr. 14.17 und 14.18 gem. BBP).

#### *Fledermäuse:*

Der Großteil der in Deutschland vorkommenden Fledermausarten ist saP-relevant. Ausnahmen bilden die Alpenfledermaus (*Hypsugo savii*), deren Verbreitungsraum sich noch auf den südlichsten Bereich Bayerns beschränkt, sowie der Riesenabendsegler (*Nyctalus lasiopterus*) und die Bulldoggfledermaus (*Tadarida teniotis*), von welchen nur einzelne Vertreter bisher in Süddeutschland aufgefunden wurden. Diese drei Arten sind somit nicht vorhabensrelevant.

Da durch das Vorhaben weder in Habitat- noch in Leitstrukturen eingegriffen wird, verbleibt lediglich eine Beeinträchtigung durch nächtliche Beleuchtung (Lockwirkung auf Insekten). Diese wird durch Vorgaben hinsichtlich der Beleuchtungsanlagen (vgl. II. Textliche Festsetzungen Nr. 13) auf ein populationsverträgliches Minimum reduziert.

Im Rahmen der saP wurde eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

#### Weitere Säugetiere:

Abseits der Fledermäuse ist die Haselmaus im Umfeld des Vorhabens verbreitet. Diese wurde ebenfalls im Rahmen der saP behandelt. Wie auch schon bei den Fledermäusen, ist nur eine Beeinträchtigung durch nächtliche Beleuchtung zu erwarten, welche durch Vorgaben hinsichtlich der Beleuchtungsanlagen (vgl. II. Textliche Festsetzungen Nr. 13) auf ein unvermeidbares Minimum reduziert wird.

Im Rahmen der saP wurde eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

Bestandsgefährdende Wirkungen auf weitere, potenziell vorkommende Säugetiere, wie Mäuse oder Feldhasen, wird nicht erwartet.

#### Kriechtiere:

Eine erhebliche Beeinträchtigung potenziell vorkommender Kriechtiere kann ausgeschlossen werden. Zum einen wird nicht in für die Artengruppe relevante Lebensräume (Magerwiese) eingegriffen bzw. diese beeinträchtigt, zum anderen kommt es zu keinem erhöhten Kollisionsrisiko durch Fahrzeuge (vgl. saP Kap. 6.3 und Kap. 7.2.3). Dies gilt auch für die Blindschleiche (*Anguis fragilis*), für deren Bestand Deutschland eine hohe Verantwortung hat. Insgesamt profitiert die Artengruppe durch das Vorhaben, da verschiedene Reptilienlebensräume geschaffen werden (M4 gem. BBP).

#### Lurche:

Eine Betroffenheit der artenschutzrechtlich relevanten Lurche konnte im Rahmen der saP aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ausgeschlossen werden (vgl. saP Kap. 7.2.4). Ähnliches gilt für Arten wie die Erdkröte (*Bufo bufo*) oder den Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*; hohe Verantwortung Deutschlands). Auch hier wird mit keiner hohen Wanderdynamik im Bereich des Vorhabens gerechnet. Durch die im Westen geplante Ausgleichsmaßnahme A1 gem. BBP wird ein neues, attraktives Laichgewässer geschaffen und durch die Eingrünungsmaßnahmen (M1, M2, M3 gem. BBP) wird für eine Biotopvernetzung gesorgt. Insgesamt profitiert die Artengruppe der Lurche somit durch das Vorhaben.

#### Wirbellose:

Zu den wirbellosen Tieren gehören unter anderem die Artengruppe der Insekten (Schmetterlinge, Heuschrecken, Bienen...), der Spinnentiere und der Schnecken. Diese Artengruppen finden besonders im Bereich der Industrieleise attraktive Lebensbedingungen. Aktuelle Erfassungen der Wirbellosen liegen nicht vor; der jüngste Eintrag einer wirbellosen Art liegt bereits 7 Jahre zurück. Dennoch geht aus den vergangenen Kartierungen hervor, dass das Gleisumfeld eine hohe Vielfalt an wirbellosen Tierarten aufweist. Es ist mit einem Vorkommen zahlreicher gefährdeter und landkreisbedeutsamer Arten zu rechnen.

Aus diesem Grund ist eine Beanspruchung der Fläche nicht zulässig; auch nicht als temporäre Lagerfläche. Der Magerstandort ist bereits durch die Zufahrt zu den Abraumhalden stark gestört. Eine weitere Störung ist unbedingt zu vermeiden.

Um hohe Beeinträchtigungen durch nächtliche Beleuchtung zu vermeiden, werden Vorgaben zur zulässigen Beleuchtung getroffen (vgl. II. Textliche Festsetzungen Nr. 13).

Eine erhebliche Beeinträchtigung der wirbellosen Tierarten wird durch das Vorhaben nicht erwartet. Das Kollisionsrisiko wird durch die reduzierte Geschwindigkeit auf dem Werksgebäude reduziert. Durch die naturschutzfachlich hochwertige Ausgestaltung der Grünflächen im Bereich des neuen Gewerbegebiets wird das Nahrungs- und Habitatangebot für die wirbellosen Arten erhöht.

**Vögel:**

Durch das Vorhaben geht Offenlandlebensraum unmittelbar verloren. Ein Vorkommen der zumeist störungsempfindlichen Acker- und Wiesenbrüter wird hier aufgrund der unmittelbaren Umgebung ausgeschlossen (für Ausführungen siehe Kap. 7.3 der saP). Andere, planungsrelevante Arten werden angesichts der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht auf der Fläche erwartet. Die Fläche bietet jedoch potenzielles Nahrungshabitat insbesondere für zahlreiche Vogelarten. Dieses geht in weiten Teilen verloren. Eine Beeinträchtigung der betroffenen Populationen wird aufgrund der verbleibenden Offenlandflächen in der Umgebung nicht gesehen. Zudem konzentrieren sich die Ausgleichsflächen auf Offenlandbereiche, wodurch neue bzw. bessere Nahrungshabitate geschaffen werden können.

In anderweitige Habitatstrukturen wird nicht eingegriffen. Die Gehölze an den Grenzen der Vorhabensfläche und die Magerwiese im Bereich der Gleise bleiben unberührt. Es kommt somit zu keiner Zerstörung dieser Lebensräume. Beeinträchtigungen potenzieller Fortpflanzungslebensräume durch Lärm, Kollisionswirkung oder anderweitige anthropogene Störungen können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird am nordöstlichen Rand des geplanten Gewerbegebiets eine Baum-Strauch-Hecke angelegt, um die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erweitern (M1 gem. BBP). Im Zuge der saP konnte festgestellt werden, dass es, bei Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, zu keiner Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.

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

#### 4.6.3 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.“ Direkt südlich an die Vorhabensfläche angrenzend und randlich möglicherweise reinragend weist der Untergrund „fast ausschließlich Kalkpaternia aus

Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment)“. An der westlichen Grenze 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.

Gemäß Blatt 4 der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 der Planungsregion 18 Südostoberbayern (LfU, 2015) besitzt die Grundwasserüberdeckung im Plangebiet eine geringe Gesamtschutzfunktion; die wahrscheinliche Sickerwasser-Verweilzeit wird mit mehreren Monaten bis ca. 3 Jahren angegeben. Die Deckschicht im Vorhabensbereich besteht laut Karte aus (bindigem) Lockergestein mit äußerst geringen bis geringen Porendurchlässigkeiten und besitzt ein überwiegend hohes Filtervermögen.

#### 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 werden ca. 50 % der Gesamtfläche als Verkehrsfläche befestigt bzw. versiegelt oder mit Gebäuden überbaut.

Neben den Versiegelungen und Überbauungen kommt es auf der gesamten Fläche zu einem Eingriff in das Bodengefüge. Die Fläche wird mit verfügbarem Bodenmaterial von dem Innwerks-Neubau aufgefüllt und an die angrenzenden Geländehöhen angepasst. Vor der Auffüllung wird der Oberboden abgetragen, seitlich gelagert und als oberste Schicht auf die Verfüllung wieder aufgetragen. Bei der Lagerung ist darauf zu achten, dass diese nicht auf naturschutzfachlich wertvollen Flächen und fachgerecht erfolgt (vgl. II. Textliche Festsetzungen Nr. 14.6). Sollte eine unmittelbare Bestockung des Walls mit den geplanten Gehölzen nicht möglich sein, so ist dieser mit einer einjährigen, hochwüchsigen Staudenmischung einzugrünen (bspw. Sonnenblumen oder Senf), bis die Gehölzpflanzung durchgeführt werden.

Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung kam es in der obersten Bodenschicht bereits mehrfach zu Störungen. Angesichts der geringen Gesamtschutzfunktion des Bodens für das Grundwasser ist die Auffüllung gering positiv zu sehen. Deutliche Verbesserungen der Schutzfunktion werden nicht erwartet, jedoch auch keine Verschlechterungen.

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

#### 4.6.4 Schutzgut Wasser

##### Beschreibung:

Durch das Vorhaben sind keine fließenden oder stehenden natürlichen Oberflächengewässer betroffen. Der Innwerkskanal als künstliches Gewässer liegt deutlich außerhalb des

Planungsgebietes und ist auch funktionell nicht relevant für das Vorhaben. Gleiches gilt für den Innwerksweiher im Osten.

Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind nicht betroffen.

Auswirkung ergeben sich jedoch in Bezug auf das Grundwasser bzw. die Grundwasserneubildungsrate. Laut UmweltAtlas Bayern (Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände, LfU) befindet sich der Geltungsbereich in einem Gebiet mit erhöhtem Grundwasserstand, der in einem Bereich von weniger als drei Metern 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 Blatt 1 der hydrogeologischen Karte 1:100.000 der Planungsregion 18 Südostoberbayern (LfU, 2015) 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 und Versiegelung von Boden führt zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate in diesem Bereich. Um diese Auswirkung abzumildern werden innerhalb des Geltungsbereichs auf der Grünfläche mehrere Sickermulden angelegt (vgl. II. Textliche Festsetzungen Nr. 12). Außerdem werden versickerungsfähige Beläge für PKW-Stellplätze festgesetzt (vgl. II. Textliche Festsetzungen Nr. 14.10).

Weiterhin wird die landwirtschaftliche Nutzung und in Folge der Nitratintrag auf der Fläche eingestellt, wodurch eine mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Landwirtschaft entfällt.

Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als **gering** einzustufen.

#### 4.6.5 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. Die nächste Wetterstation Nr. 74 „Lochheim“ befindet sich ca. 7,5 km nordwestlich des Vorhabens und gibt

eine Jahresmitteltemperatur von 8,8 °C und eine durchschnittlichen Jahresniederschlags-summe von 789,2 mm an<sup>1</sup>. Damit entspricht das Planungsgebiet den im Naturraum üblichen Verhältnissen.

Auswirkung:

Ackerflächen gelten als wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in der Innaue und liegt somit deutlich tiefer als der Großteil der Wohnbebauung von Töging. Für die Stadt hat das Kaltluftentstehungsgebiet somit keine relevante Bedeutung (Kaltluftsenke). Lediglich die Wohnhäuser an der Innstraße profitieren von der Kaltluftentstehung auf den landwirtschaftlichen Flächen im Bereich des Vorhabens. Der Verlust des randlich gelegenen Ackers wird aufgrund der verbleibenden Größe des Offenlands als nicht erheblich angesehen.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung wird der Fläche ein geringer Beitrag zur Sauerstoffproduktion und kein wesentlicher Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Bindung angerechnet.

Es ist von **geringen Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima & Luft auszugehen.

#### 4.6.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Als Betrachtungsmaßstab für Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die betroffene Landschaftsbildeinheit abgegrenzt. Die Grenzen bilden im Südwesten und Süden der Innkanal, im Südosten bis Nordosten die alten Industriegleise mit den Gehölzen und im Norden und Nordwesten die meist bewaldete Hangleite. Die beschriebene Landschaftsbildeinheit lässt sich nochmals in zwei Bereiche unterteilen: das zusammenhängende Industriegebiet im Südwesten und die landwirtschaftlichen Flächen im Nordosten. An der Grenze der beiden Bereiche befindet sich die Wohnbebauung an der Innstraße und das Planungsgebiet. Der landwirtschaftliche Bereich wird durch den Reitstall, das Freibad sowie mehrere Gehölzstrukturen aufgelockert. Derzeit wird das Landschaftsbild stark durch die temporäre Abraumphalde beeinträchtigt.

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

Für die Wohnbebauung an der Innstraße und dem in nördlicher Richtung gelegenen Reitstall bestehen aktuell Sichtbeziehungen zu den südöstlichen Auwaldflächen.

---

<sup>1</sup> <https://www.wetter-by.de/Internet/AM/NotesBAM.nsf/bamweb/e0b4051f6e9dbc64c12573930024bc2e?OpenDocument&TableRow=3.6#3>, Zugriff am 15.02.2021.

Auswirkungen:

Durch die Gewerbegebietsausweisung wird die bestehende Vorbelastung (großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlung) kleinflächig erweitert.

Mit der Anlage einer durchlaufenden Eingrünung mittels Heckenpflanzung entlang der Ostseite, des begrüntem Lärmschutzwalls im Westen und weiteren Einzelmaßnahmen werden grünordnerische Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (M1, M2, M3, M5 gem. BBP). Die vorgesehenen Maßnahmen binden die Baukörper harmonisch in die Landschaft ein.

Für die Wohnhäuser an der Innstraße geht die Blickbeziehung zu den Auwäldern verloren, Blicke auf die neuen Gewerbeanlagen werden durch den Lärmschutzwall jedoch verhindert. Im Zuge der Baumaßnahme sowie bis zum Vegetationsschluss der Bepflanzung am Wall kann eine Sicht auf höhere Gebäude des Gewerbes möglich sein.

Insgesamt ist vorhabensbedingt von einer **geringen Beeinträchtigung** des Schutzgutes Landschaftsbild auszugehen.

#### 4.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

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

Die Vorhabensfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben geht landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft verloren. Weitere Kultur- oder Sachgüter sind nicht betroffen.

Es ist von **geringen Auswirkungen** auf das Schutzgut Kultur- & Sachgüter auszugehen.

#### 4.6.8 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, sofern 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.

#### **4.7 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 Arten & Biotope, Boden und Wasser 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 mit Einbußen an Sickerflächen durch Oberflächenversiegelung und dem Wegfall von Ackerflächen zu rechnen. Weiterhin geht der Acker als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten verloren und Bruthabitate einiger Vogelarten in den angrenzenden Gehölzstrukturen werden durch Lärm und die Errichtung baulicher Anlagen beeinträchtigt.

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.

#### **4.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

##### **4.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

###### Bau- und anlagentechnische Maßnahmen

- Reduzierung der Verdichtung des Bodens während der Bauarbeiten (Befahren mit schwerem Gerät) auf ein nötiges Mindestmaß (Nr. II.14.5 gem. BBP)
- Sicherung des Oberbodens vor Ort durch fachgerechte Lagerung und Wiedereinbringung vor Ort (Nr. II.14.4 gem. BBP)
- Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Nutzung vorhandener Straßen und Wege

- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen an den Randbereichen des Geltungsbereiches (Nr. II. 14.17 und II.14.18 gem. BBP)

#### Grünordnerische Maßnahmen

- Anlage einer naturnahen Hecke entlang der nordöstlichen Grenze (II.14.6 M1 gem. BBP)
- Vermeidung von Tierfallen durch sockellose Zäune und Ausstiegshilfen / Abdeckungen (Nr. II.9 und II.14.16 gem. BBP)
- Reduzierung der Lichtemissionen durch Beleuchtungsplan (Nr. II.13 gem. BBP)
- Verringerung des Versiegelungsgrads durch Einbau wasserdurchlässiger Beläge wo möglich (PKW-Stellplätze, Zufahrten etc.) (Nr. II.14.10 und Nr. III.5 gem. BBP)
- Minimierung der Lärm- und Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch Errichten und Bepflanzen eines Erdwalls mit heimischen Bäumen und Sträuchern (Nr. II.14.6 M2 gem. BBP)
- Minimierung der klimatischen Effekte durch Installation von Photovoltaik-Anlagen (Nr. II.2 Solaranlagen gem. BBP)
- Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch Pflanzung von Spaliergehölzen und Stauden entlang der Zufahrtsstraße (Nr. II.14.6 M5 gem. BBP) und Ansaat der privaten Grünflächen mit artenreichen, autochthonen Wiesenmischungen (Nr. II.14.6 M3 gem. BBP)
- Anlage attraktiver Reptilienhabitats im Bereich der Grünflächen (Nr. II.14.6 M4 gem. BBP)

#### 4.8.2 **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:

Ackerfläche -> Kategorie I / oberer Wert

###### Schutzgut Boden:

Anthropogen überprägter Boden ohne besondere Bedeutung -> Kategorie II / unterer Wert

###### Schutzgut Wasser:

keine Oberflächengewässer, wassersensibler Bereich -> Kategorie II / unterer Wert

###### Schutzgut Klima und Luft:

Flächen ohne kleinklimatische Bedeutung -> Kategorie I / oberer Wert

###### Schutzgut Landschaftsbild

Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften

-> Kategorie I / oberer Wert

Damit liegen 3 Schutzgüter in Kategorie I / oberer Wert und 2 Schutzgut in Kategorie II / unterer Wert.

Die Gesamteinstufung liegt somit in Kategorie I / oberer Wert.

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 / oberer Wert. Somit ergibt sich einen Faktorensparne von  $0,3 - 0,6$  mit Tendenz zum höheren Wert.

Aufgrund der zahlreichen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird ein reduzierter Kompensationsfaktor von  $0,4$  angesetzt. Als Eingriffsfläche gilt der gesamte Umgriff des Bebauungsplans abzüglich der Ausgleichsfläche A1 und der öffentlichen Verkehrsfläche (Innstraße).

Ausgleichsflächenberechnung GE:

Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsbedarf

$28.051,27 \text{ m}^2 \times 0,4 = 11.220,508 \text{ m}^2$

#### 4.8.3 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 (Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“) und zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches (A2 und A3) auf den Flurnummern 2096 und 2125, Gemarkung Töging am Inn, erbracht:

**Innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche A1 ( $3.014 \text{ m}^2$  / anrechenbar:  $4.521 \text{ m}^2$ ):**

Entwicklungsziel: Anlage einer artenreichen Feuchtwiese mit Amphibienlaichgewässern

Zwischen Erdwall und Bestandsgehölz wird eine großflächige Sickermulde angelegt. Im Norden ist ein etwa  $100 \text{ m}^2$  großer Amphibienteich als Laichgewässer als möglichst dauerhaft wasserführendes Gewässer auszubilden. Die maximale Tiefe beträgt einen Meter, die Mindesttiefe  $30 \text{ cm}$ . Die verbleibende Fläche ist so auszubilden, dass das unbelastete Niederschlagswasser in Richtung des Gewässers fließt. Am Rand des Gewässers sind initial Röhrichte und Seggen zu pflanzen. Die nicht dauerfeuchten Flächen sind mit einer autochthonen Feuchtwiesenmischung anzusäen.

Im Bereich der Maßnahme sind in regelmäßigen Abständen Stein- und Asthaufen zu errichten sowie in den Randbereichen vereinzelt lockere Strauchgruppen zu pflanzen.

Für eine optimale Anlage wird auf die Praxismerkblätter der karch (Koordinationsstelle für Amphibien- & Reptilienschutz in der Schweiz) verwiesen.

Angaben zur Herstellung und Pflege sind den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 unter Nr. II. 14.14. zu entnehmen. Die Maßnahme kommt mit einem Anerkennungsfaktor von 1,5 auf eine anrechenbare Fläche von 4.521 m<sup>2</sup>.

**Außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche A2, Fl.-Nr. 2096 (5.353 m<sup>2</sup>):**

Entwicklungsziel: Entwicklung einer artenreichen Mähwiese durch Aushagerung des intensiv genutzten Ackers

Die Fläche liegt im Bereich der Innauwälder östlich von Töging (Biotop-Nr. 7741-0047-001). Es handelt sich um einen intensiv genutzten Acker inmitten eines Auwaldbestandes. Um die umliegenden Gehölze besser zu schützen und eine natürlichere Waldlichtung zu schaffen, soll der Acker in ein extensiv genutztes Grünland umgewandelt werden. Als Vorbild mit evtl. Mähgutübertragung sind die Magerrasen entlang der Inndämme zu nennen.

Angaben zur Herstellung und Pflege sind den Textlichen Festsetzungen des „Maßnahmenplans externe Ausgleichsflächen“ Nr. II.1. und II.3. zu entnehmen. Die Maßnahme kommt mit einem Anerkennungsfaktor von 1,0 auf eine anrechenbare Fläche von 5.353 m<sup>2</sup>.

**Außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche A3, Fl.-Nr. 2125 (2.805 m<sup>2</sup>):**

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Brenne durch Aushagerung des intensiv genutzten Grünlands

Die Fläche liegt in der Töginger Au (Biotop-Nr. 7741-0084-001). Es handelt sich um eine Intensivgrünlandinsel inmitten eines Auwaldbestandes (siehe Abb. 6). Da im Ostteil des kartierten Biotops kleinere Brennenstandorte aufgeführt sind, die der Verbuschung ausgesetzt sind, ist das Ziel, die Ausgleichsfläche wieder als Brenne auf natürlichen Kiesanlandungen herzustellen. Als Vorbild mit evtl. Mähgutübertragung sind die Magerrasen entlang der Inndämme zu nennen.

Angaben zur Herstellung und Pflege sind den Textlichen Festsetzungen des „Maßnahmenplans externe Ausgleichsflächen“ Nr. II.2. und II.3. zu entnehmen. Die Maßnahme kommt mit einem Anerkennungsfaktor von 1,0 auf eine anrechenbare Fläche von 2.805 m<sup>2</sup>.



Abb. 6 Intensivgrünland auf der Fl.-Nr. 2125. Eigene Aufnahme vom 20.10.2020.

#### 4.9 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 und Flächenverbrauch sowie Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

#### 4.10 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 Bayerische Denkmal-Atlas, der BayernAtlas, das FIS-Natur Online und der UmweltAtlas Bayern - Boden zugrunde gelegt. Die Planungsgrundlagen wurden durch drei Begehungen (Vorhabensfläche: Ende September 2020 und Mitte Januar 2021; Ausgleichsfläche A3: Anfang Oktober 2020) ergänzt. Weitere Informationen ergaben sich aus Besprechungen mit der Stadt Töging am Inn.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der 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, Weichtieren, Reptilien und Amphibien wurde nicht durchgeführt.

#### **4.11 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 Grünflächen beschränken. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 4-5 Jahre nach der Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle, z. B. durch unvorhersehbare Klimaextreme oder Wildverbiss, mittels Pflegemaßnahmen oder Ersatzpflanzungen zu kompensieren. In diesem Zuge ist auch die Entwicklung der weiteren Grünflächen (Artenreichtum) zu überprüfen. Außerdem ist die Entwicklung der vorgesehenen Ausgleichsflächen nach einem mehrjährigen Turnus zu kontrollieren.

## 5. Flächenbilanzierung

### 5.1 Flächenverteilung

<u>Geltungsbereich</u>	<b>31.468,94 m<sup>2</sup></b>
davon: Ausgleichsfläche A1	3.014,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Flächen (Verkehrsfläche Innstraße)	403,67 m <sup>2</sup>
<u>Nettobauland (Eingriffsfläche)</u>	<b>28.051,27 m<sup>2</sup></b>
davon: Grundfläche Bebauung (Baufeld 1-4)	11.893,08 m <sup>2</sup>
private Verkehrsflächen inkl. Stellplätze	4.726,56 m <sup>2</sup>
<u>private Grünflächen</u>	<b>11.431,63 m<sup>2</sup></b>
davon: Eingrünung	2.085,09 m <sup>2</sup>
Erdwall	2.732,34 m <sup>2</sup>
sonstige Grünflächen	6.614,20 m <sup>2</sup>

### 5.2 GRZ und GFZ

**Grundfläche** (Grundfläche Bebauung inkl. private Verkehrsflächen+Stellflächen / Nettobauland)  
**GRZ** 16.619,64 m<sup>2</sup> / 28.051,27 m<sup>2</sup> = **0,59**

**Geschossfläche** (Grundfläche Bebauung x Anzahl Vollgeschosse / Nettobauland)  
**GFZ** 35.679,24 m<sup>2</sup> / 28.051,27 m<sup>2</sup> = **1,27**

### 5.3 Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche intern (A1) tatsächlich anrechenbar	3.014 m <sup>2</sup>	Faktor	x 1,5	=	4.521,00 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche extern (A2) tatsächlich anrechenbar	5.353 m <sup>2</sup>	Faktor	x 1,0	=	5.353,00 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche extern (A3) tatsächlich anrechenbar	2.805 m <sup>2</sup>	Faktor	x 1,0	=	2.805,00 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsflächen anrechenbar gesamt</b>					<b>12.679,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsflächenbedarf (siehe Kap. 4.8.2)</b>					<b>11.220,51 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsüberschuss (Anrechenbar - Bedarf)</b>					<b>+ 1.458,49 m<sup>2</sup></b>

## 6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Töging am Inn hat am 22.10.2020 beschlossen, den Bebauungs- und 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. 31.469 m<sup>2</sup> 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 Errichtung eines Gewerbes auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen führt zu mittleren baulichen Eingriffen und damit verbundenen Konfliktpunkten. 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 die erhöhte Lärmentwicklung. Hinsichtlich der Versiegelung und der Lärmbelastigungen sind entsprechende Minderungsmaßnahmen vorgesehen.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** sind vorhanden, können aber durch geeignete Minimierungsmaßnahmen (bspw. Lärmschutz, Eingrünung) auf ein verträgliches Minimum reduziert werden. Das Schutzgut **Arten und Biotope** wird primär durch nichtstoffliche Einwirkungen, wie Lärm oder Licht, auf die angrenzenden Vegetationsstrukturen beeinträchtigt. Durch geeignete Maßnahmen (bspw. Beleuchtungsplan, Stärkung des Habitatangebots) können diese Beeinträchtigungen stark gemindert werden. Eine Betroffenheit europarechtlich geschützter oder weiterer, planungsrelevanter Arten erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets hat meist großflächige Versiegelung des **Bodens** zur Folge. Diese können durch platzsparende Gebäudeplatzierung und nach Möglichkeit wasserdurchlässige Beläge auf ein Minimum reduziert werden. Durch die Flächenversiegelung gehen auch Auswirkungen auf das **Grundwasser** einher. Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu gewährleisten, wird das unbelastete Regenwasser über Sickerflächen im Geltungsbereich dem Grundwasser zugeführt. Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auswirkungen auf **Klima und Luft** treten nur kleinräumig im Rahmen der Kaltluftentstehung auf. Hier verbleibt jedoch ausreichend offene Fläche, um die betroffene Wohnbebauung zu versorgen. Beeinträchtigungen des Schutzguts **Landschaftsbild** können durch eine angemessene Eingrünung der Fläche entgegengewirkt werden. Bezüglich der **Kultur- und Sachgüter** ist ausschließlich der Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu verzeichnen.

Die Beurteilung beruht auf der Voraussetzung, dass

- die entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden,
- die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung 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.

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