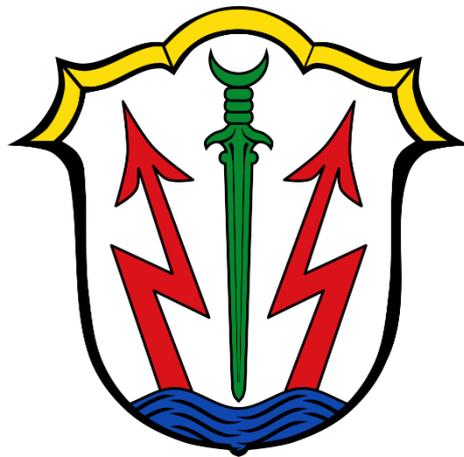


Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 16

Stadt Töging am Inn
Landkreis Altötting



Vorentwurf vom 09.06.2021

Planung:



Beatrice Schötz

Äußere Neumarkter Str. 80

84453 Mühldorf am Inn

Telefon: 08631 / 302 84 50

E-Mail: info@landschafftraum.com

Internet: www.landschafftraum.com

Bearbeitung:

A handwritten signature in cursive script that reads 'Härtl S.'.

.....
Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin

A handwritten signature in cursive script that reads 'Seitz'.

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	5
1.1	Übersichtskarte	5
1.2	Anlass der Änderung	5
1.3	Städtebauliches Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung	6
1.4	Potenzialflächen	6
1.4.1	Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen	6
1.4.2	Mobilisierungsstrategie	13
2.	Beschreibung des Planungsgebietes	15
2.1	Geographische Lage und derzeitige Nutzung	15
2.2	Gelände	15
2.3	Erschließung	16
2.3.1	Verkehr	16
2.3.2	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser	16
2.3.3	Telekommunikation	16
2.3.4	Stromversorgung	16
2.3.5	Abfallentsorgung	16
2.3.6	Immissionsschutz	16
2.3.7	Brandschutz	16
3.	Umweltbericht	17
3.1	Einleitung	17
3.1.1	Rechtliche Grundlagen	17
3.1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	17
3.1.3	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	18
3.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	18
3.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	20
3.2.1	Schutzgut Mensch	20
3.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
3.2.3	Schutzgut Boden	21
3.2.4	Schutzgut Wasser	21
3.2.5	Schutzgut Klima und Luft	22
3.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	22
3.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
3.2.8	Wechselwirkungen	23
3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
3.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
3.5	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	23
3.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	24

3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung24

Anhang

- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan
- Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 16, Stand 09.06.2021

1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

1.1 Übersichtskarte

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Landkreis Altötting, im Nordosten der Stadt Töging am Inn, nördlich der Autobahn A 94, Ausfahrt 21 – Töging. Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.



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

1.2 Anlass der Änderung

Der Bauausschuss der Stadt Töging am Inn hat am 09.06.2021 darüber beraten, den Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 16 zu ändern.

Der Geltungsbereich des Deckblatts mit einer Gesamtgröße von ca. 6,5 ha umfasst die Fl.-Nr. 1938/10, 1939 TF, 1945 TF, 1945/8 TF, 1945/12, 1946, 1947 TF und 1964/1 TF der Gemarkung Töging am Inn mit folgender Flächenverteilung:

Flurstück-Nr.:	Flächengröße
1938/10	14.106 m ²
1939 TF	930 m ²
1945 TF	2.742 m ²
1945/8 TF	461 m ²
1945/12	4.140 m ²
1946	24.885 m ²
1947 TF	17.255 m ²
1964/1 TF	80 m ²
Gesamt:	64.598 m²

Anlass der Planung ist die Absicht der Firma Trinks (Getränkelogistikdienstleister für den Lebensmitteleinzelhandel) ihren bestehenden Standort Holbeinstraße 19 in Töging zu verlagern. Weiterhin werden einige Anpassungen der Bauflächen für die vorhandenen Betriebe Elektro Kaiser und CLAAS Südostbayern vorgenommen.

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Töging am Inn liegt im Nordosten des Stadtbereiches.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit in Teilen bereits als Gewerbegebiet und in Teilen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Um die Voraussetzung für die Verlagerung der Firma Trinks und die Anpassungen an bestehenden Bauflächen zu schaffen, wird der rechtskräftige Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 16 geändert. Das Gebiet wird als Gewerbegebiet dargestellt.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ durch Deckblatt Nr. 2 geändert.

1.3 Städtebauliches Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Das nordöstliche Stadtgebiet von Töging am Inn im Bereich der Autobahn A 94 ist geprägt von Gewerbeansiedelungen sowie landwirtschaftlicher Nutzung in östlicher Richtung.

Ziel des Flächennutzungsplanes ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die wesentlichen Inhalte der 16. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes bestehen in der Ausweisung der Fläche als gewerbliche Bauflächen für die Verlagerung der Firma Trinks und die Anpassung bestehender Bauflächen im Gewerbegebiet. Sie dient unter anderem der Sicherung und weiteren Entwicklung des Gewerbebestands im Norden/Nordosten und der Schaffung und Sicherung von für die Stadt Töging a. Inn und die Region bedeutsamen Arbeitsplätzen.

Die Planung erfolgt unmittelbar angrenzend an bestehende Gewerbebetriebe und kann so über die bereits bestehende Franz-Marc-Straße erschlossen werden.

1.4 Potenzialflächen

1.4.1 Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen

Um auch künftig logistisch und wirtschaftlich planen zu können, benötigt die Firma Trinks für ihre Verlagerung des Betriebes eine zusammenhängende Fläche von etwa 29.300 m².

Die Flächengröße von ca. 2,9 ha ergibt sich aus der geplanten Gebäudeanordnung sowie benötigter Lager- und Verkehrsflächen (inkl. Parkflächen) und nötiger privater Grünflächen.

Eine Verfügbarkeit bestehender Potenzialflächen in der benötigten Größenordnung wurde durch die Stadt Töging nicht bestätigt. Zudem befinden sich diese in privater Hand. Einige

Potenzialflächen im näheren Umfeld an der Autobahn A 94 sollen für die Erweiterung anderer, dort bestehender Betriebe verfügbar bleiben oder stehen aufgrund Privateigentums nicht zur Verfügung.

Folgende Gewerbepotenzialflächen sind der Stadt Töging a. Inn bekannt und werden in Abb. 2 und Abb. 3 bzw. der nachstehenden tabellarischen Übersicht aufgeführt.



Abb. 2 Darstellung möglicher Potenzialfläche 9 im Luftbild. Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV.

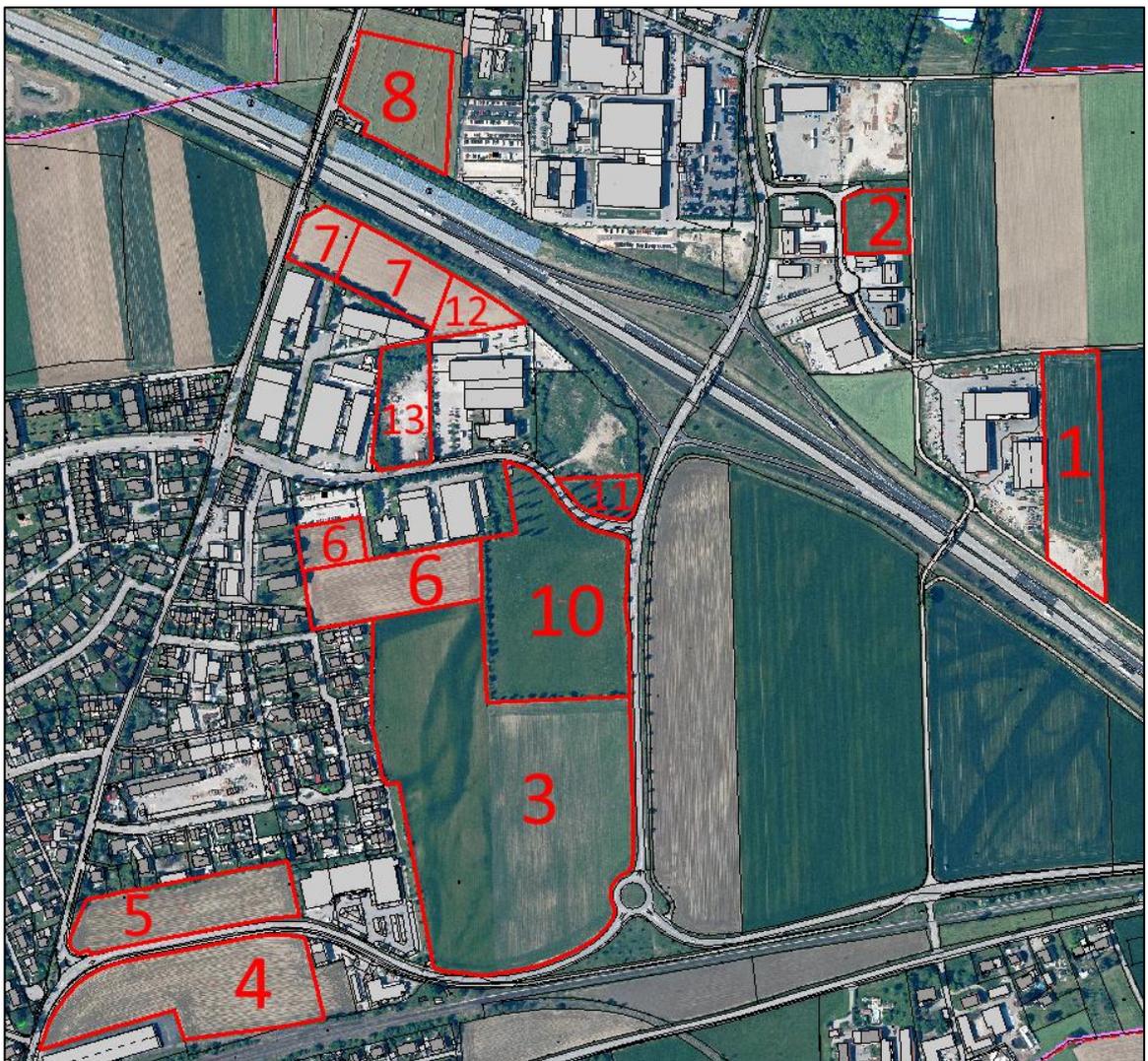


Abb. 3 Darstellung möglicher Potenzialflächen 1-13 (ohne 9) im Luftbild. Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV.

Tab. 1 Tabellarische Übersicht möglicher Potenzialflächen

Pot. Nr.	Flur-Nr.:	Lage	Grundstücksgrößen	Bauleitplan	Grund für fehlende Verfügbarkeit/Nutzbarkeit
1	1938/10	Nähe A 94	14.090	Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 13 Flächennutzungsplan 5. Änderung	Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf. Städtebaulich ist die Potenzialfläche vorrangig als Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb auf dem Grundstück Franz-Marc-Straße 12 vorgesehen. Aus diesem Grund ist der Eigentümer, welcher auch Eigentümer des Grundstücks Franz-Marc-Straße 12 ist, u. a. auch nicht verkaufsbereit.
2	1945/0	Franz-Marc-Straße 3	4.351	Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 13 Flächennutzungsplan Urplan Flächennutzungsplan 2. Änderung Flächennutzungsplan 3. Änderung	Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf. Die Potenzialfläche wird in voraussichtlich naher Zukunft einer gewerblichen Nutzung zugeführt und kann somit als verbraucht gelten. Am 08.10.2020 wurde ein Antrag auf Genehmigungsfreistellung zum Neubau einer Schnellgaststätte gestellt und am 16.10.2020 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde registriert.
3	1965/0	Hart	74.658	Gewerbegebiet ökologische Ausgleichsfläche Flächennutzungsplan 3. Änderung	Die Fläche ist vom Grundstückseigentümer derzeit leider nicht erwerbbar. Mehrere Kaufinteressenten konnten keinen Kauf abschließen.

4	772/0	Nähe Weichselstraße	21.472	Mischgebiet Flächennutzungsplan Urplan	<p>Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf.</p> <p>Die Fläche ist vom Grundstückseigentümer derzeit leider nicht erwerbbar. Mehrere Kaufinteressenten konnten keinen Kauf abschließen.</p>
5	772/10	Nähe Weichselstraße	12.908	Mischgebiet Flächennutzungsplan Urplan	<p>Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf.</p> <p>Die Fläche ist vom Grundstückseigentümer derzeit leider nicht erwerbbar. Mehrere Kaufinteressenten konnten keinen Kauf abschließen.</p> <p>Flächen 4 und 5 würden zusammen zwar nahezu den Bedarf decken, allerdings würde das Betriebsgelände durch eine öffentlich gewidmete Straße – welche zudem stark befahren ist, zerschnitten. Somit kann auch so der Bedarf nicht gedeckt werden.</p>

6	1965/2	Nähe Amperstraße	3.010	Gewerbegebiet FNP Urplan Gewerbegebiet ein- geschränkt Immissionen Flächennutzungs- plan 1. Änderung	Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf. Städtebaulich ist die Potenzial- fläche vorrangig als Erweite- rungsfläche für das bestehende Firmenkonglomerat auf den Grundstücken Amperstraße 4, 5 und 13 vorgesehen, bzw. als Erweiterung des nördlich ge- legenen Parkplatzes (Baugeneh- migung von Ende 2017)
6	1965/3	Nähe Amperstraße	11.413	Gewerbegebiet FNP Urplan Gewerbegebiet ein- geschränkt Immissionen Flächennutzungs- plan 1. Änderung	Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf. Städtebaulich ist die Potenzial- fläche vorrangig als Erweite- rungsfläche für das bestehende Firmenkonglomerat auf den Grundstücken Amperstraße 4, 5 und 13 vorgesehen.
7	1962/4	Nähe Weich- selstraße	7.115	Gewerbegebiet eingeschränkt BP 12, 2. Bauab- schnitt	Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf. Städtebaulich ist die Fläche als Erweiterungsfläche für den Be- trieb auf den Grundstücken Alz- straße 1 und 5 vorgesehen.
7	1962/9	Nähe Weich- selstraße	3.523	Gewerbegebiet eingeschränkt BP 12, 2. Bauab- schnitt	Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf. Die Fläche wurde 2019 veräu- ßert und ist nun städtebaulich als Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb auf dem Grundstück Alzstraße 3 vorge- sehen. Der neue Eigentümer hat sich bei der Stadt bereits über die Bebauungsmöglichkeiten infor- miert.

8	1962/0	Nähe Weichselstraße	11.737	Gewerbegebiet eingeschränkt BP 12, 2. Bauabschnitt	<p>Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf.</p> <p>Derzeit bestehen erste Planungen der Stadt, die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern, um so dem Wohnungsmangel zu begegnen. In einem ersten Schritt wird voraussichtlich das nördlich von der Potenzialfläche gelegene Kleinsiedlungsgebiet in einem Bebauungsplanänderungsverfahren (vorgesehene 8. Änderung) in ein allgemeines Wohngebiet geändert.</p> <p>Der Eigentümer der Fläche ist derzeit allerdings nicht verkaufsbereit und hat signalisiert, dass ein Verkauf auch langfristig eher nicht beabsichtigt ist.</p>
9	310/0	Nähe Traunsteiner Straße	5.752	Gewerbegebiet Flächennutzungsplan Urplan	<p>Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf.</p> <p>Städtebaulich ist die Potenzialfläche vorrangig als Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb an der Engfurter Straße 19 vorgesehen</p>
10	1965/59	Hart	29.591	Gewerbegebiet 7. Änderung BP 12, 2. BA Realisierungsabschnitt 1 + 2 Der Geltungsbereich wird in zwei Realisierungsabschnitte aufgeteilt. Die Realisierung des Abschnittes 2 ist erst zulässig, wenn die Flächenpotentiale im Abschnitt 1 bereits genutzt wurden.	<p>Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf.</p> <p>Städtebaulich ist die Potenzialfläche vorrangig als Erweiterungsfläche für das bestehende Firmenkonglomerat auf den Grundstücken Amperstraße 4, 5 und 13 vorgesehen.</p> <p>Für die Fläche wurde der Bebauungsplan zum 7. Mal geändert (es fehlt zur Wirksamkeit nur die Ausfertigung und die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses).</p> <p>Am 10. Februar 2021 ging bei der Stadt ein Bauantrag über den Neubau von Büros, Hallen, Versetzen einer Leichtbauhalle und Neuanlage der Parkflächen ein, welchem das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde.</p>

					<p>Derzeit liegt der Zur Entscheidung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde.</p> <p>Vorgesehen ist auf der Fläche die Neuanlage von Parkflächen, die Errichtung der versetzten Leichtbauhalle und die Anlegung von extensiven Wiesen.</p> <p>Die Fläche kann in naher Zukunft als verbraucht gelten.</p>
11	1965/91	Hart	2.848	<p>Gewerbegebiet</p> <p>7. Änderung BP 12, 2. BA</p>	<p>Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf.</p> <p>Städtebaulich ist die Potenzialfläche vorrangig als Erweiterungsfläche für das bestehende Firmenkonglomerat auf den Grundstücken Amperstraße 4, 5 und 13 vorgesehen.</p> <p>Für die Fläche wurde der Bebauungsplan zum 7. Mal geändert (es fehlt zur Wirksamkeit nur die Ausfertigung und die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses).</p> <p>Der Bebauungsplan setzt auf der Fläche hauptsächlich Stellplätze fest.</p>
12	1963/24	Nähe Amperstraße	3.419	<p>Gewerbegebiet</p> <p>7. Änderung BP 12, 2. BA</p>	<p>Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf.</p> <p>Städtebaulich ist die Potenzialfläche vorrangig als Erweiterungsfläche für das bestehende Firmenkonglomerat auf den Grundstücken Amperstraße 4, 5 und 13 vorgesehen.</p> <p>Für die Fläche wurde der Bebauungsplan zum 7. Mal geändert (es fehlt zur Wirksamkeit nur die Ausfertigung und die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses).</p> <p>Am 10. Februar 2021 ging bei der Stadt ein Bauantrag über den Neubau von Büros, Hallen, Versetzen einer Leichtbauhalle und Neuanlage der Parkflächen ein, welchem das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde.</p> <p>Derzeit liegt der Zur</p>

					Entscheidung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Vorgesehen ist auf der Fläche der Neubau von Büros und Hallen. Die Fläche kann in naher Zukunft als verbraucht gelten.
13	1963/9	Nähe Amperstraße	7.120	Gewerbegebiet eingeschränkt BP 12, 2. Bauabschnitt	Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf. Die Fläche wird gewerblich als Lagerfläche für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt. Städtebaulich ist die Potenzialfläche vorrangig als Erweiterungsfläche für das bestehende Firmenkonglomerat auf den Grundstücken Amperstraße 4, 5 und 13 vorgesehen. Der Eigentümer der Fläche ist derzeit nicht verkaufsbereit

Die Planung erfolgt im Teilbereich eines bereits im Flächennutzungsplan gewidmeten Gewerbegebiets und im östlichen Anschluss daran. Da es sich bei den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen um Verlagerungs- bzw. Erweiterungsflächen für in diesem Bereich bestehende Betriebe handelt, ist es nicht zielführend, Standorte in anderen Gebieten als Alternative in Erwägung zu ziehen, da diese nicht in unmittelbarer Nähe der bestehenden Betriebe liegen würden. Die Betriebe an einem anderen Standort zu erweitern / auf mehrere Standorte aufzuteilen, würde eine erschwerte Logistik und Minderung der Wirtschaftlichkeit, somit eine Gefährdung von Arbeitsplätzen bedeuten.

1.4.2 Mobilisierungsstrategie

Da die o. g. Potenzialflächen aus Gründen der Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit nicht als bestehende Potenzialflächen gewertet werden können, hat die Verwaltung folgende Mobilisierungsstrategie erstellt:

Der Erste Bürgermeister und die Verwaltung sind generell immer wieder persönlich und telefonisch im Austausch mit den Eigentümern der o. g. Potenzialflächen, um sich hinsichtlich deren beabsichtigten Planungen und eines etwaigen Verkaufswillens auf den aktuellen Stand zu halten.

Zusätzlich werden die o. g. Eigentümer der Potenzialflächen in Zukunft in einem zwei bis dreijährigen Turnus angeschrieben.

In dem Schreiben soll sich proaktiv um beabsichtigten Planungen und deren Verwirklichungszeitraum erkundigt werden. Kontaktdaten von interessierten Gewerbesuchenden können hierbei, falls Interesse besteht, übermittelt werden. Eventuell können in einem

aufgrund des Schreibens vereinbarten Gesprächs andere Verwendungsmöglichkeiten aufgezeigt oder mögliche Hindernisse bzw. Hemmnisse bei der Potenzialflächennutzung besprochen und beseitigt werden.

Weiter plant die Verwaltung schriftlich um die Erlaubnis der Potenzialflächeneigentümer zu bitten, deren Kontaktdaten an interessierte Gewerbesuchende weitergeben zu dürfen. So sollen Gewerbesuchende und Potenzialflächeneigentümer vermittelt werden.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Geographische Lage und derzeitige Nutzung

Das nahezu ebene Planungsgebiet liegt im Nordosten der Stadt Töging am Inn, östlich des bestehenden Gewerbegebiets Unterhart, nordöstlich der Autobahnausfahrt 21 der A 94. Teile des Geltungsbereichs sind bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen und werden überwiegend als Lagerflächen genutzt. Die neu hinzukommenden Flächen befinden sich auf ackerbaulich genutzten Standorten. Abb. 4 zeigt den Umgriff des Bebauungsplans in der Topographischen Karte.

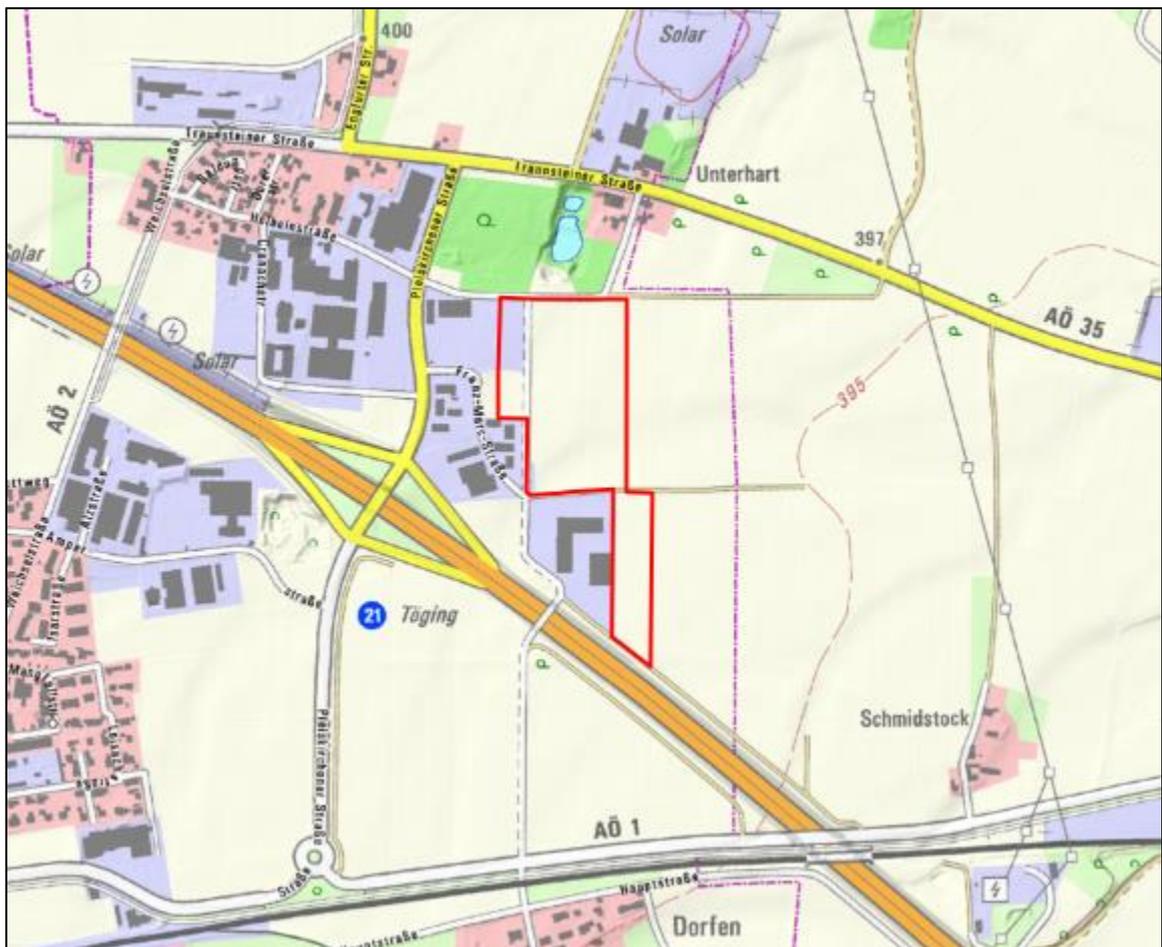


Abb. 4 Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 02.06.2021

2.2 Gelände

Das Planungsgebiet ist nahezu eben, im Süden der Fl.-Nr. 1946 gibt es eine kleine Mulde. Der höchste Punkt liegt im Nordwesten auf ca. 396,5 m ü. NN, der niedrigste in der Mulde auf ca. 394,5 m ü. NN. Im Südosten liegt das Gelände auf ca. 396,0 m ü. NN.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehr

Zur Erschließung der geplanten neuen Gewerbeflächen ist die Fortführung eines bereits existierenden Anschlusses an die Franz-Marc-Straße geplant. Diese hat Anbindung an die Pleiskirchener Straße und dadurch an die Autobahn im Süden und die Traunsteiner Straße im Norden.

2.3.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Das neue Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz, an das vorhandene Wasserversorgungsnetz und an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Die vorhandenen Kapazitäten der Kläranlage sind für die Erweiterung ausreichend.

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.

2.3.6 Immissionsschutz

Es wird auf die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die damit verbundenen jahreszeitlich bedingten für solche Flächen üblichen Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen hingewiesen. Auch auf die vorbeiführende A94 und die damit verbundenen Lärmimmissionen wird hingewiesen.

2.3.7 Brandschutz

Informationen zur nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor und werden im Zuge des Entwurf ergänzt.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Rechtliche Grundlagen

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. Aufgrund der gleichzeitigen Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Eingriffsermittlung im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die vom Bebauungsplan betroffene Fläche liegt im Nordosten der Stadt Töging am Inn im Landkreis Altötting. Konkret befindet sich das Planungsgebiet nordöstlich der Autobahnausfahrt 21 der A94, im Südosten des dort befindlichen „Gewerbegebiets A94 Nord“, auf den Fl.-Nr. 1938/10, 1939 TF, 1945 TF, 1945/8 TF, 1945/12, 1946, 1947 TF, 1964/1 TF, Gmk. Töging am Inn. Der Vorhabensbereich hat eine Fläche von ca. 6,5 ha.

Das Planungsgebiet ist nahezu eben, im Süden der Fl.-Nr. 1946 gibt es eine kleine Mulde. Der höchste Punkt liegt im Nordwesten auf ca. 396,5 m ü. NN, der niedrigste in der Mulde auf ca. 394,5 m ü. NN. Im Südosten liegt das Gelände auf ca. 396,0 m ü. NN.

Die Fläche selbst besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Nordwesten und Süden überlagert sich ein Teil des Geltungsbereichs mit dem bestehenden Gewerbegebiet; hierbei handelt es sich derzeit meist um Lagerflächen. Nördlich des Vorhabens liegt ein größerer Gehölzbestand (Laubgehölze), in dessen Osten sich zwei Teichflächen befinden. Im Westen und Süden grenzt das bestehende Gewerbegebiet an. Im Osten erstreckt sich eine weite, strukturarme Agrarflur. Abb. 5 zeigt den Umgriff des Bebauungsplans im Luftbild.



Abb. 5 Umgriff des Geltungsbereichs im Luftbild (rot). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 27.05.2021.

3.1.3 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes einer landwirtschaftlichen Fläche in ein Gewerbegebiet soll die baurechtliche Grundlage für die Erweiterung bzw. Verlagerung eines bestehenden Betriebes (Fa. Trinks) des Gewerbegebietes Unterhart geschaffen werden.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes (Landschaftsrahmenplan), des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, des ABSP (Arten- u. Biotopschutzprogramm) und der Artenschutzkartierung Bayern berücksichtigt.

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 (siehe Abb. 6).

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“.

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Unteres Inntal“ (Nr. 054) der Inn-Isar-Schotterplatten.

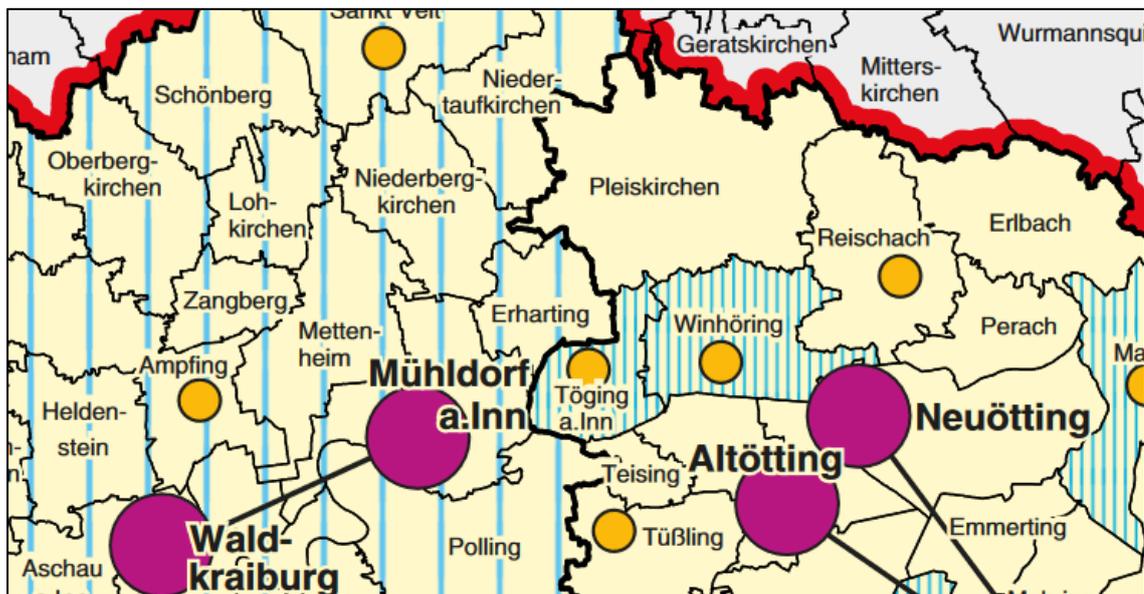


Abb. 6 Auszug aus dem Regionalplan Region 18 Südostoberbayern - Karte Raumstruktur. Ohne Maßstab.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit hauptsächlich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die bereits bestehenden Gewerbeflächen sind als eben solche mit Randeingrünung im Deckblatt Nr. 5 eingezeichnet.

Schutzgebiete

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

Die Ufergehölze des Weihers im Norden sind als amtlich kartiertes Biotop Nr. 7741-0038-001 „Weidenbestände und Altgrasfluren nordöstlich Töging“ erfasst. Ein Abschnitt südwestlich des Vorhabens, nahe der Autobahn, ist im Ökoflächenkataster eingetragen. In beide Flächen wird nicht eingegriffen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Altötting ist veraltet (Stand 1994). Für das Vorhabensgebiet werden darin keine planungsrelevanten Aussagen getroffen. Lediglich der zuvor angesprochene Weiher ist als überdurchschnittlich wertvolles

Feuchtgebiet erfasst, wobei dies noch vor dem Hintergrund des dortigen Kiesabbaus erfolgte (der Bereich ist ebenfalls als wertvoller Trockenbestand aufgeführt).

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und starke negative Beeinträchtigung.

3.2.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Die nächste Wohnbebauung (Weiler) befindet sich im Nordosten (Unterhart), ca. 110 m entfernt. Durch das bestehende Gewerbegebiet ist das Umfeld vorbelastet. Im Umfeld sind keine Wander- oder Radwege vorhanden; es ist keine Erholungsnutzung erkennbar.

Auswirkungen:

Durch eine Gewerbeansiedlung sind bau-, anlage- und betriebsbedingten Erhöhungen von Licht-, Schall- und Schadstoffimmissionen in der Umgebung zu erwarten.

Es ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen während Bau und Betrieb insbesondere an der Pleiskirchener Str. und der Franz-Marx-Str. zu rechnen.

Weitere vorhabensbedingte Auswirkungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abzuklären.

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

3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Vorhaben befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügel-land und Isar-Inn-Schotterplatten“ (SSYMANK zit. nach FIS-Natur) und darin in der Naturraum-Einheit 054 „Unteres Inntal“ (MEYNEN/SCHMITHÜSEN et al. zit. nach FIS-Natur). Bei der Naturraum-Untereinheit handelt es sich laut ABSP Altötting um die „Terrassenlandschaften im Unteren Inntal“ (054-C).

Bei der potenziellen natürlichen Vegetation handelt es sich um einen Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald (M4b). Diese würde sich, bei Ausbleiben des direkten Einflusses des Menschen, als höchstentwickelbare Vegetation im Bereich des Vorhabens etablieren.

Das Planungsgebiet selbst umfasst überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Flächen, auf welchen potenziell Feldvögel (bspw. Feldlerche) vorkommen können. Der Weiher im Norden mit seinen Gehölzen bietet potenziell Lebensraum für Amphibien, Vögel und Fledermäuse.

Im Wirkraum des Vorhabens sind keine Schutzgebiete vorhanden. Das im Norden befindliche Biotop (Nr. 7741-0038-001 „Weidenbestände und Altgrasfluren nordöstlich Töging“) wird vom Vorhaben nicht berührt.

Auswirkungen:

Anlagebedingt kommt es zu einem dauerhaften Verlust von Offenlandlebensräumen. Durch Anlage und Betrieb sind Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen zu erwarten. Diese können durch entsprechende Vorgaben und Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans gemindert werden. Es wird nicht direkt in Gehölze eingegriffen, jedoch sind bau- und betriebsbedingte Lärmemissionen mit Auswirkungen auf das nördliche Gehölz möglich. Weiterhin sind bei der Anlage von Gewerbegebieten Barrieren- und Fallenwirkungen sowie eine Erhöhung des Kollisionsrisikos bei durchsichtigen oder spiegelnden Fassaden möglich. Auch diese können durch entsprechende Vorgaben im Rahmen der Bauleitplanung gemindert bzw. vermieden werden.

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

3.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Untergrund des Planungsgebiets besteht laut Übersichtsbodenkarte von Bayern (ÜBK25) fast ausschließlich aus Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist gem. Hydrogeologischer Karte im Vorhabensbereich sehr gering.

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 kommt zu einem Eingriff in das natürliche Bodengefüge sowie zu Verlusten des Oberbodens. Dieser ist durch entsprechende Vorgaben im Rahmen der Bauleitplanung für eine geeignete Wiederverwendung zu schützen.

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

3.2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Vorhabensbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Grundwasserkörper steht ca. 10 m unter der Geländeoberkante an. Aufgrund der sehr geringen Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung besteht eine große Gefahr durch Einsickerungsmöglichkeiten. Die untergrundbedingten Voraussetzungen für die Grundwasserneubildungsrate sind sehr gut.

Auswirkungen:

Überbauung und Versiegelung führen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Schaffung von Retentionsräumen im Bereich der Gewerbeflächen kann diese Beeinträchtigung vermindert werden.

Die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung hat eine Einstellung des Nitratreintrags zur Folge. Unter Berücksichtigung der geringen Schutzfunktion des Bodens ist dies positiv zu sehen.

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

3.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Die Ackerflächen im Geltungsbereich gelten als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der Topografie sind keine ausgeprägten Kalt- oder Frischluftschneisen vorhanden

Auswirkungen:

Es kommt zu einem Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten; diese haben im vorliegenden Fall jedoch aufgrund der Topografie sowie der verbleibenden Kaltluftentstehungsgebiete im Umfeld keine erhebliche Wirkung auf angrenzende Wohnbebauungen.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung wird der Fläche ein geringer Beitrag zur Sauerstoffproduktion und kein wesentlicher Beitrag zur CO₂-Bindung angerechnet.

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

3.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Landschaftsbild wird durch das bestehende Gewerbegebiet im Osten, die Autobahn im Süden sowie die strukturarme Agrarflur geprägt.

Auswirkungen:

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

Mit Anlage einer Ortsrandeingrünung kann ein harmonischer Übergang in die Feldflur geschaffen werden. Dies führt weiterhin zu einer Strukturanreicherung durch Hecken in einer ansonsten strukturarmen Agrarflur

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

3.2.7 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. Die Ertragsfähigkeit des Bodens ist gem. Bodenschätzung mittel.

Auswirkungen:

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

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

3.2.8 Wechselwirkungen

Bedeutsame Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über das natürliche Maß hinaus sind nicht zu erwarten. 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.

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

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden aufgrund der detaillierteren Aussagekraft im Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 13, 2. Änderung abgehandelt.

3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Analyse potenzieller Alternativflächen ist Kap. 1.4 zu entnehmen.

3.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan, die Biotopkartierung Bayern, der Bayerische Denkmal-Atlas, der BayernAtlas, das FIS-Natur Online und der UmweltAtlas Bayern - Boden zugrunde gelegt.

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.

3.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht möglich.

3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung einer Teilfläche des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Gewerbegebiet führt zu mittleren baulichen Eingriffen und damit verbundenen Konfliktpunkten. Die geplante Maßnahme greift hauptsächlich in Gebiete geringerer bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Erhöhte Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung. Hinsichtlich der Versiegelung sind entsprechende Minderungsmaßnahmen wünschenswert und vorgesehen.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** sind vorhanden, sind aber im Vergleich zur bestehenden Vorbelastung nicht wesentlich erhöht. Das Schutzgut **Arten und Biotope** wird primär durch nichtstoffliche Einwirkungen, wie Lärm oder Licht, auf die angrenzenden Vegetationsstrukturen beeinträchtigt. Durch geeignete Maßnahmen (bspw. Vorgaben zur Beleuchtung, Stärkung des Habitatangebots) können diese Beeinträchtigungen stark gemindert werden. 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 bestehen jedoch keine Luftaustauschbahnen mit Anbindung zu Wohnbebauungen. 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 nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf den verschiedenen Schutzgütern zusammen:

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