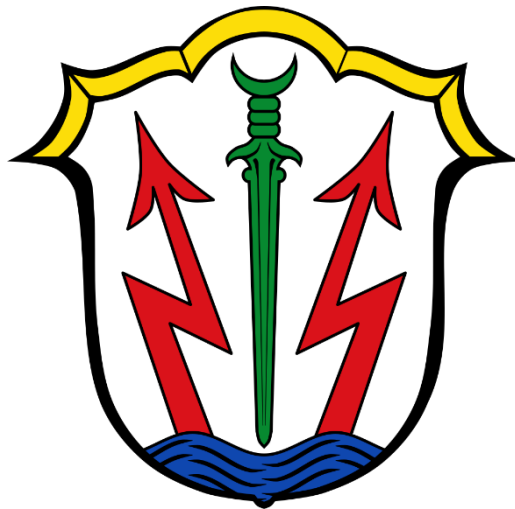


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51a
„Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“
Begründung

Stadt Töging am Inn
Landkreis Altötting



Fassung vom 14.08.2025

Planung:



Innstraße 77
84513 Töging am Inn
Tel.: 08631 3028450
Mail: info@landschafftraum.de
Web: www.landschafftraum.de

Bearbeitung:

Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin
Laura Eberl, B. Sc. Geographie

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung	5
1.1	Übersichtskarte	5
1.2	Anlass der Planung	5
1.3	Zweck und Ziel der Planung.....	5
2.	Gegebenheiten und Planungskonzept.....	6
2.1	Lage und derzeitige Nutzung	6
2.2	Gelände.....	7
2.3	Erschließung	7
2.3.1	Verkehr	7
2.3.2	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser	8
2.3.3	Telekommunikation	8
2.3.4	Stromversorgung	8
2.3.5	Abfallentsorgung	8
2.4	Immissionsschutz	8
2.5	Brandschutz.....	9
2.6	Starkniederschläge.....	9
2.7	Altlastenverdachtsflächen	9
3.	Umweltbericht.....	10
3.1	Rechtliche Grundlagen	10
3.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	10
3.3	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	12
3.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	12
3.4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	12
3.4.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	13
3.4.3	Schutzgebiete	13
3.5	Wirkung des Vorhabens	13
3.5.1	Baubedingte Wirkfaktoren	13
3.5.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren	13
3.5.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	14
3.6	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	14
3.6.1	Schutzgut Mensch	14
3.6.2	Schutzgut Arten und Biotope.....	16
3.6.3	Schutzgut Boden	21
3.6.4	Schutzgut Wasser.....	22

3.6.5	Schutzgut Klima und Luft	23
3.6.6	Schutzgut Landschaftsbild	23
3.6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
3.6.8	Wechselwirkungen	25
3.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung	25
3.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
3.8.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	26
3.8.2	Eingriffsermittlung	26
3.8.3	Ausgleichsberechnung	30
3.8.4	Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen	30
3.9	Alternative Planungsmöglichkeiten	33
3.10	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	34
3.11	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	34
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	34

Anhang

- Schalltechnisches Gutachten Nr. S2206061 Revision 1, GeoPlan GmbH, Stand 05.08.2025
- Bestandsplan, Stand 20.04.2023
- Abschlussbericht zu den Brutvogelkartierungen bei den Gewerbeflächen südöstlich von Töging 27.07.2022
- Maßnahmenplan externe Ausgleichsflächen, Stand 14.08.2025
- Überflutungsnachweis, Stand 07.11.2024
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Stand 22.04.2021

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

1.2 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Absicht der Firma Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG seinen im Bau befindlichen Firmensitz in Töging am Inn zu erweitern.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Firma Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG in der Innstraße 75 + 77 in Töging am Inn.

Hierfür soll der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 51a „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ aufgestellt werden.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 52.485 m².

1.3 Zweck und Ziel der Planung

Das traditionsbewusste Mittelstandsunternehmen Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG ist seit mehr als 30 Jahren im Landkreis Altötting ansässig. Die Firma ist mittlerweile nahezu weltweit als Planer und Hersteller von mobilen und freistehenden Hütten tätig. Aufgrund steigender Nachfrage soll das Firmengelände der Firma Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG erweitert werden.

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Werksgelände der VAW (Vereinigte Aluminium-Werke AG), welches inzwischen von verschiedenen Gewerbebetrieben genutzt wird. Im derzeitigen rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Töging am Inn ist die Fläche des Geltungsbereichs im südlichen Bereich als „Gewerbefläche“ und im nördlichen Bereich größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 18 wird im Parallelverfahren durchgeführt.

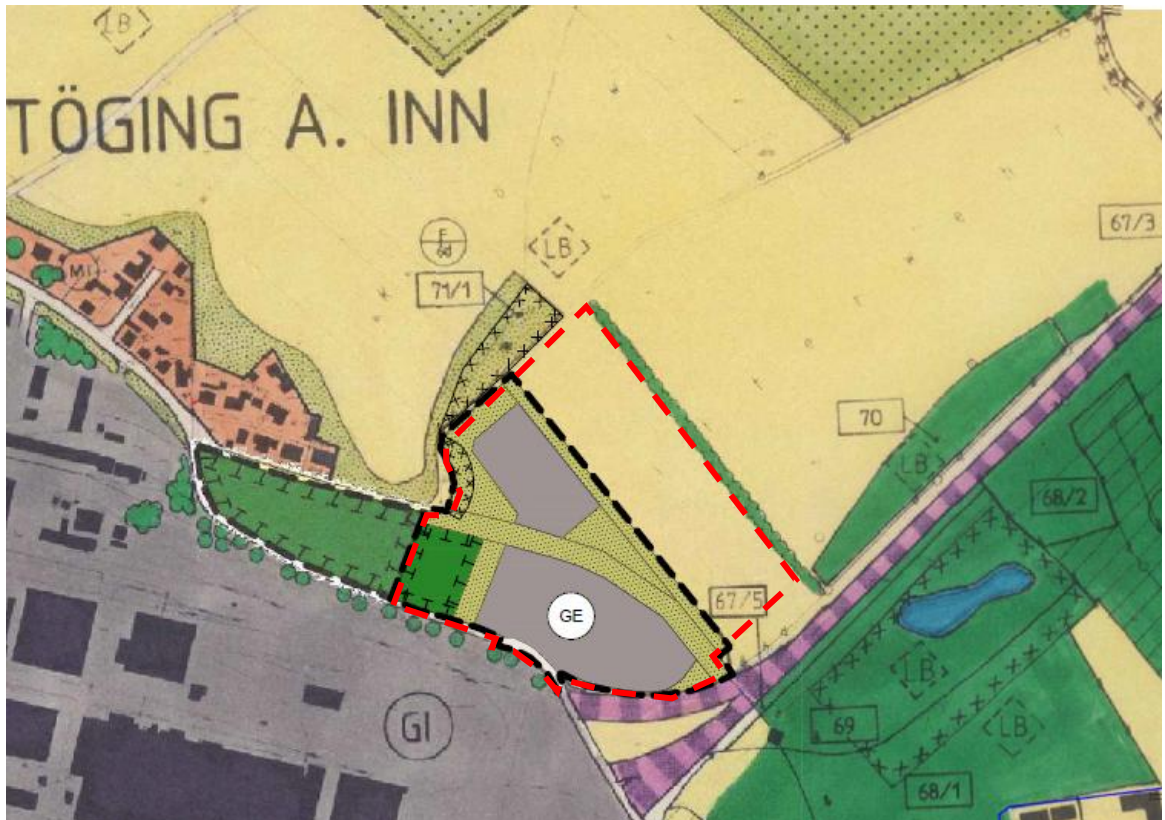


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Töging am Inn. Rote Strichlinie: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab.

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 als Lagerflächen für den Bodenaushub für den Neubau des Innkraftwerks genutzt wurden und derzeit rekultiviert werden. Im (Süd)Osten beginnt der Auwald der Töginger Au.

Im Südwesten bildet die Innstraße die Geltungsbereichsgrenze und wird an der westlichen Ecke von einer bestehenden Ökofläche (Ausgleichsfläche der VAW, Wald) abgelöst. Im Norden wird das Planungsgebiet von einem in Richtung Osten nach Hubmühl führenden

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.

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.

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.

2.4 Immissionsschutz

Das im Bau befindliche 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.

Auch für die Erweiterung des Gewerbegebietes wurde ein schalltechnisches Gutachten von der Firma GeoPlan auf Basis der vorliegenden Planung erstellt.

Die Ergebnisse der Untersuchung (Schalltechnischer Bericht Nr. S2206061 Revision 1 vom 05.08.2025, GeoPlan GmbH, Osterhofen) wurden im Planteil und den textlichen Festsetzungen 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 Verkehrsgereuschen (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).

Ein Teil der Ausgleichsfläche A1 im Südwesten des Geltungsbereichs liegt innerhalb des angemessenen Abstandes für den Betriebsbereich der Firma Speira Recycling Services Germany GmbH gemäß der Seveso-III-Richtlinie.

2.5 Brandschutz

Im Umkreis von 300 m befindet sich ein Überflurhydrant (Aluminiumstraße/Innstraße) mit einer Löschwasserleistung von 145,1 m³/h. Zwischenzeitlich wurde an der Hauptwasserleitung am Abzweig zum Bestandsgebäude ein Unterflurhydrant gesetzt, welcher im Brandfall verwendet werden kann.

2.6 Starkniederschläge

Aufgrund der Klimaveränderung nehmen Starkniederschläge in den letzten Jahren an Häufigkeit und Intensität zu. Diese können flächendeckend überall auftreten. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm auftreten. Um sicherzustellen, dass das Planungsgebiet bei Starkregenereignissen nicht unkontrolliert überflutet wird, wurde ein Überflutungsnachweis erstellt.

2.7 Altlastenverdachtsflächen

Überprüfungen im Altlastenkataster ergaben für das Nachbarsgrundstück (Fl.-Nr. 1676) einen Treffer. Es ist nicht auszuschließen, dass Randbereiche des gegenständlichen Flurstücks (Fl.-Nr. 1678) Auffälligkeiten aufweisen können.

Es handelt sich hierbei um die Altlastenverdachtsfläche „Innwerk II“ (Kat.-Nr.: 17100990; Abfallart: Bauschutt). Der für den Bebauungsplan relevante Bereich wurde am 22.01.2021 untersucht. Das Bodenmaterial wurde als chemisch unauffällig eingestuft.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen werden, ist das weitere Vorgehen mit dem Landratsamt Altötting (Abteilung 2, Bodenschutz) abzustimmen.

Außerdem befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Nachbarschaft zum ehemaligen Industriegelände der Vereinigten-Aluminium-Werke Töging (VAW). In den Jahren 1995/96 wurden durch die Firma UET eine flächendeckende Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Fluorid in relevanter Größenordnung für das gesamte ehemalige Werksgelände der VAW-Töging nachgewiesen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand gibt es keine Hinweise darauf, dass der Boden auch außerhalb des ehemaligen Werksgeländes mit diesen Stoffen belastet wäre. Die Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Altötting kann jedoch nicht ausschließen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Altlasten oder Schadstoffbelastungen vorhanden sind, die ihr lediglich noch nicht bekannt geworden sind.

3. Umweltbericht

3.1 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).

3.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die vom Bebauungsplan Nr. 51a betroffene Fläche liegt südlich der Stadt Töging am Inn im Landkreis Altötting in der Region 18 – Südostoberbayern. Das Stadtgebiet von Töging

3.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung der Firma Schmid Kunstholzbau GmbH geschaffen werden. Der Umfang und die 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

3.4 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.

3.4.1 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.“

3.4.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit hauptsächlich als Gewerbefläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Entlang der nordöstlichen Umgriffsgrenze befindet sich eine „Grünfläche im Ortsbereich“ als Ortsrandeingrünung.

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

3.4.3 Schutzgebiete

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

Im Planungsgebiet selbst sind laut Arten- und Biotopschutzprogramm (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 amtlich kartierte Biotope. Diese werden in Kap. 3.6.2 genauer beschrieben.

3.5 Wirkung des Vorhabens

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

3.5.1 Baubedingte Wirkfaktoren

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

3.5.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme (insb. dauerhafte Versiegelung)
- Veränderung abiotischer Standortfaktoren (Versiegelung, Niederschlagswasser)
- Barriere- oder Fallenwirkung

- Individuenverlust / Kollisionsrisiko
- Nichtstoffliche Einwirkungen

3.5.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

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

3.6 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 Eingriffe 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“. Dieser sieht eine Einteilung der Eingriffsfläche in Biotop- und Nutzungstypen nach Biotopwertliste gem. BayKompV vor, welchen Wertpunkte (WP) zugeordnet werden.

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

3.6.1 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 450 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. 170 m, befindet sich der Reitstall Auwald. Dessen südöstlich angrenzender Koppeln werden lediglich durch einen Wirtschaftsweg vom Plangebiet getrennt.

Das Planungsgebiet selbst hat für die Stadt Töging keine großräumliche Erholungsrelevanz und spielt für die Naherholung eine untergeordnete Rolle. Die Hangleite im Norden mit dem dort fließenden Au- bzw. Mühlbach und das Hartholz im Westen Tögings bildet eine 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, wurden 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. 3). Hierdurch wird gewährleistet, dass die maximal zulässigen Lärmpegel gem. TA-Lärm nicht überschritten werden. Zudem wurden für unterschiedliche Sektoren im Gebiet Lärmkontingente festgesetzt. 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.

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.

Baubedingt ist, während dem Bau der Betriebsanlagen vorübergehend mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen. Besonders während der anfänglichen Bodenarbeiten können hier Lärmemissionen nur bedingt gemindert werden. Die Lärmbeeinträchtigungen während dieser Phase werden jedoch vergleichbar mit den Tätigkeiten im Bereich der Abraumhalden sein. Im Zuge der weiteren Bauarbeiten soll der Lärmschutzwall fertiggestellt werden und sorgt für eine lärm mindernde Wirkung (M2 gem. BBP).

Weitere vorhabenbedingte Auswirkungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abzuklären.

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

3.6.2 Schutzgut Arten und Biotope

Beschreibung:

Das Planungsgebiet selbst umfasst überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und landwirtschaftliche Flächen, die bis 2022 als Lagerflächen für den Bodenaushub des Innkraftwerkneubaus genutzt wurden. 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 bereits 2021 eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, siehe Anhang) durchgeführt. Im Jahr 2022 wurde zur Überprüfung des Status quo eine erneute Brutvogelerfassung mit fünf Begehungen zwischen April und Juni 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 westlichen Grenze befindet sich ein Gehölzbestand (Ausgleichsfläche der VAW). 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 Nordosten grenzen weitere Ackerflächen an das Vorhabengebiet an. Es befinden sich hier einige wenige Feldgehölze und eine lineare Baum-Strauch-Hecke entlang des bestehenden Wirtschaftsweges. Direkt nördlich angrenzend beginnen die Weideflächen eines nahegelegenen Pferdehofs. Die weiträumigen Offenlandbereiche 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 werden von den ehemaligen Industriegleisen durchzogen, wodurch sich vielfältige Saumstrukturen entwickeln konnten. Die Gleistrasse ist außerdem als Biotopverbundachse für wärmeliebende 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

Fischbesatzes, 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. Östlich 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*“, 7741-0067-003 und 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.



Abb. 5 Biotopkartierung Flachland (Bayern) Geltungsbereich im Luftbild (rot). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas

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. Die Heckenstruktur zwischen BA1 und BA2 bleibt 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 Industriegleise 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 Werks Gelände 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 sowie den Abschlussbericht zu den Brutvogelkartierungen 2022). 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 Vorhabenfläche sowie auf dem Damm zwischen BA1 und BA2 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.

3.6.3 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 Vorhabenbereich 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. 70 % der Gesamtfläche als Verkehrsfläche befestigt bzw. versiegelt oder mit Gebäuden überbaut.

Aufgrund der Nutzung als Lagerfläche für den Bodenaushub für den Bau des Innkraftwerks und der ackerbaulichen Nutzung kam es in der obersten Bodenschicht bereits mehrfach zu Störungen.

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

3.6.4 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.“

Das Planungsgebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich (vgl. Abb. 6).



Abb. 6 Lage des Planungsgebietes im wassersensiblen Bereich (braun). Ohne Maßstab.
Geobasisdaten © BvV. Quelle: BayernAtlas

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben sind keine Oberflächengewässer betroffen. Auswirkungen ergeben sich allerdings in Bezug auf das Grundwasser. Die Überbauung und Versiegelung von Böden 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. 11).

Weiterhin wird die landwirtschaftliche Nutzung und in Folge der Nitratreintrag 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.

3.6.5 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 Jahresniederschlagssumme von 789,2 mm an¹. Damit entspricht das Planungsgebiet den im Naturraum üblichen Verhältnissen.

Auswirkung:

Ackerflächen gelten als wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in der Innau 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.

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

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

3.6.6 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

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

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. Bis vor kurzem wurde 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.

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 Lärmschuttwall 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 vorhabenbedingt von einer **geringen Beeinträchtigung** des Schutzgutes Landschaftsbild auszugehen.

3.6.7 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 Vorhabenfläche wird derzeit als Gewerbefläche sowie 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.

3.6.8 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.

3.7 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 & Biotop, 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.

3.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.8.1 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.13.5 gem. BBP)
- Sicherung des Oberbodens vor Ort durch fachgerechte Lagerung und Wiedereinbringung vor Ort (Nr. II.13.4 gem. BBP)
- Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Nutzung vorhandener Straßen und Wege
- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen an den Randbereichen des Geltungsbereiches (Nr. II.13.19 gem. BBP)

Grünordnerische Maßnahmen

- Anlage einer naturnahen Hecke entlang der nordöstlichen Grenze (II.13.6 M1 gem. BBP)
- Vermeidung von Tierfallen durch sockellose Zäune und Ausstiegshilfen / Abdeckungen (Nr. II.8 und II.13.16 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. III.5 gem. BBP)
- Minimierung der Lärm- und Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch Errichten und Bepflanzen eines Erdwalls mit heimischen Bäumen und Sträuchern (Nr. II.13.6 M2 gem. BBP)
- Minimierung der klimatischen Effekte durch Installation von Photovoltaik-Anlagen (Nr. II.2 Solaranlagen gem. BBP)
- Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch Pflanzung von Obstbäumen (Nr. II.13.6 M5 gem. BBP) und Ansaat der privaten Grünflächen mit artenreichen, autochthonen Wiesenmischungen (Nr. II.13.6 M3 gem. BBP) sowie die Anlage einer straßenbegleitenden Baumreihe (Nr. II.13.6 M6 gem. BBP)
- Anlage attraktiver Reptilienhabitats im Bereich der Grünflächen (Nr. II.13.6 M4 gem. BBP)
- Anlage eines Trockenbeets (Nr. II.13.12 gem. BBP)
- Anbringen von mind. 4 Nistkästen (Nr. II.14 gem. BBP)

3.8.2 Eingriffsermittlung

Zur Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB, 2021a) herangezogen.

Dieser sieht eine Einteilung der Eingriffsfläche in Biotop- und Nutzungstypen nach Biotopwertliste gem. BayKompV vor, welchen Wertpunkte (WP) zugeordnet werden. Die Eingriffsschwere entspricht der GRZ, außer bei Biotoptypen, welche 11 oder mehr Wertpunkte aufweisen. Der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten wird dann wie folgt berechnet:

$$\text{Eingriffsfläche [m}^2\text{]} \times \text{Ausgangszustand [WP]} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor}$$

Hiervon können bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bis zu 20 % abgezogen werden.

Durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf des Schutzgut Arten & Biotope werden i. d. R. auch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden & Fläche, Wasser, Klima & Luft mit abgedeckt. Vom Regelfall abweichende Umstände sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

Der Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild wird verbal-argumentativ ermittelt.

Da sich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bereits während der Bauphase ergibt, werden die Berechnungen auf Basis des Ist-Zustandes vor der Aufstellung des Ursprünglichen Bebauungsplanes durchgeführt. Dies geschieht aus mehreren Gründen. Auf der einen Seite wurde in der Zwischenzeit das Bewertungsmodell überarbeitet. Auf der anderen Seite sind die Bauarbeiten des Ursprünglichen Bebauungsplanes noch nicht abgeschlossen. Um eine durchgehend nachvollziehbare Berechnung zu gewährleisten, wurde der Ist-Zustand in das neuen Bewertungsmodell übertragen. Es wurde zudem eine Gegenüberstellung aller bereits festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen vorgenommen, um sicher zu stellen das der ursprünglich festgesetzte Ausgleich weiterhin gesichert ist. Ein Teil des festgesetzten Staudenbeets wird nun als Wiesenfläche erbracht. Siehe nachfolgende Tabelle:

Tabelle 1: Gegenüberstellung GE Mitterwehrt und GE Mitterwehrt 2.0

	Mitterwehrt	Mitterwehrt 2.0
Gewerbegebiet	31.469 m ²	52.485 m ²
Hecke (M1)	2.085 m ²	2.240 m ²
Erdwall mit Hecke (M2)	2.732 m ²	3.304 m ²
Wiesenfläche (M3)	6.322 m ²	6.577 m ²
Staudenbeet	264 m ²	22 m ²
Bäume (M5)	4 Obstbäume	4 Obstbäume
Bäume (M6)	10 Straßenbäume	10 Straßenbäume
Ausgleichsfläche (A1)	3.014 m ² intern	3.014 m ² intern
(A2)	5.353 m ² extern	1.764 m ² extern
(A3)	2.805 m ² extern	2.806 m ² extern

Grundsätzlich entspricht nach neuem Leitfaden der Geltungsbereich der Eingriffsfläche. Im vorliegenden Fall beinhaltet der Geltungsbereich jedoch die Ausgleichsflächen, die von der Maßnahme unberührt bleiben. Diese werden von der Eingriffsfläche abgezogen. Die Eingriffsfläche besteht somit aus den einzelnen Baufenstern, den Zufahrten und Parkplätzen und den technisch nötigen Eingrünungen (Hecken als Sichtschutz) und Grünflächen.

Die GRZ wird auf Basis der Eingriffsfläche berechnet. Es wird ein Eingriffsfaktor (=GRZ) von 0,7 angesetzt. Durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen kann bei allen Flächen ein Faktor von 15 % vom erforderlichen Ausgleich abgezogen werden. Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **43.134 Wertpunkten**.

Details zur Ermittlung können nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten & Biotope

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Code	Bezeichnung	Fläche [m²]	Bewertung [WP]	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
GE 1					9.463
A11	Intensivacker	4.639	2	0,7	6.495
G11	Intensivgrünland	1.279	3	0,7	2.686
O621	Block- und Schutthalden und Halden in Aufschüttungsbereichen, naturfern	371	1	0,7	260
V331	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt und unbewachsen	16	2	0,7	22
GE 2					8.683
A11	Intensivacker	4.996	2	0,7	6.994
G11	Intensivgrünland	434	3	0,7	911
O621	Block- und Schutthalden und Halden in Aufschüttungsbereichen, naturfern	166	1	0,7	116
V11	Straße, versiegelt	362	0	0,7	0
V51	Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen	315	3	0,7	662
GE 3					7.326
A11	Intensivacker	3.447 + 127 = 3.574	2	0,7	5.004
G11	Intensivgrünland	1.043	3	0,7	2.190
O621	Block- und Schutthalden und Halden in Aufschüttungsbereichen, naturfern	189	1	0,7	132
GE 4					8.824
A11	Intensivacker	4.107	2	0,7	5.750
G11	Intensivgrünland	51	3	0,7	107

O621	Block- und Schutthalden und Hal- den in Aufschüttungsbereichen, na- turfern	4.238	1	0,7	2.967
GE 5					5.704
O621	Block- und Schutthalden und Hal- den in Aufschüttungsbereichen, na- turfern	8.149	1	0,7	5.704
GE 6					2.636
O621	Block- und Schutthalden und Hal- den in Aufschüttungsbereichen, na- turfern	3.314	1	0,7	2.320
V331	Rad-/Fußwege und Wirtschafts- wege, unbefestigt und unbewach- sen	226	2	0,7	316
GE 7					4.171
O621	Block- und Schutthalden und Hal- den in Aufschüttungsbereichen, na- turfern	5.959	1	0,7	4.171
GE 8					3.938
O621	Block- und Schutthalden und Hal- den in Aufschüttungsbereichen, na- turfern	4.902	1	0,7	3.431
V331	Rad-/Fußwege und Wirtschafts- wege, unbefestigt und unbewach- sen	362	2	0,7	507
Summe Ausgleichsbedarf [WP]					50.745
Planungsfaktor		Begründung			Sicherung
Durch den hohen Anteil an Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können vom Planungsfaktor 15% (max. 20%) abgezogen werden		Siehe Kapitel 3.8.1 Vermeidungs- Mini- mierungsmaßnahmen			Festsetzung in BP gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Summe (max. 20 %)					15 %
Summe Ausgleichsbedarf (nach Abzug 15 % Planungsfaktor)					
GE 1					8.044
GE 2					7.381
GE 3					6.227
GE 4					7.500
GE 5					4.848
GE 6					2.242
GE 7					3.545
GE 8					3.347
Summe Ausgleichsbedarf gesamt [WP]					43.134

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird verbal-argumentativ ermittelt. Aufgrund der stark beschränkten Einsehbarkeit durch den vorhandenen Lärmschutzwall, die geplanten Hecken- und Gehölzstrukturen sowie teils großflächige Wälder (Fernwirkung) ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

3.8.3 Ausgleichsberechnung

Tabelle 3: Bewertung des Ausgleichsumfanges für das Schutzgut Arten & Biotope

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten & Biotope									
Maßnahmen Nr.	BNT Ausgangszustand			BNT Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP] ²	Fläche [m ²]	Aufwertung [WP]	Ausgleichsumfang [WP]
A1	A11	Intensivacker	2	S132	Eutrophe Stillgewässer bedingt naturnah	9	742	7	5.194
	A11	Intensivacker	2	R123	Sonstige Wasserröhrichte	11	1.485	9	13.365
	A11	Intensivacker	2	B112	Mesophiles Gebüsch	10	787	8	6.296
A2	A11	Intensivacker	2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	1.764	4	7.056
A3	A11	Intensivacker	2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	2.806	4	11.224
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									43.135

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	43.135
Summe Ausgleichsbedarf	43.134

3.8.4 Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf Fl.-Nr. 1678 (TF) der Gemarkung Töging a. Inn (A1) gemäß planlichen und textlichen Festsetzungen (Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51a „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“) und zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches (A2 und A3) erbracht. Die Ausgleichsfläche A2 befindet sich auf den Fl.-Nr. 1238 (TF) und 1239 (TF) der Gemarkung Winhöring und wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Winhöring derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Lage der Ausgleichsfläche A2 im Flächennutzungsplan der Gemeinde Winhöring kann nachfolgender Abbildung entnommen werden. Die Ausgleichsfläche A3 liegt auf Fl.-Nr. 2125 (TF) der Gemarkung Töging a. Inn.

² Abwertungen um 1 WP bzw. 2 WP infolge vorhandener Vorbelastungen bzw. aufgrund einer Entwicklungsdauer von > 25 Jahren werden mit einem bzw. zwei - markiert; Aufwertungen um 1 WP infolge vorhandener bzw. erwarteter Biotopstatus werden mit einem + versehen

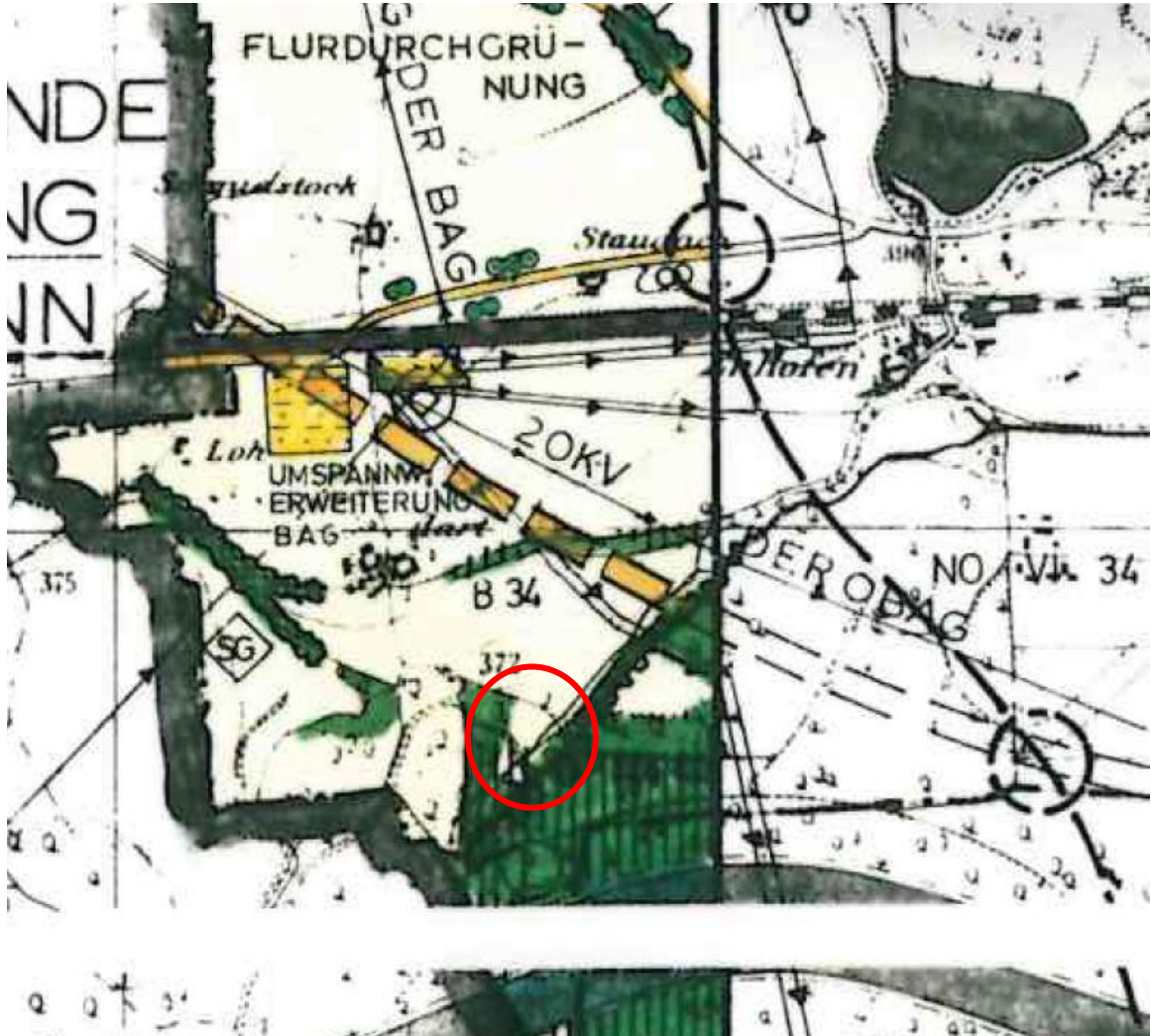


Abb. 7 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Winhöring. Rot: Lage der Ausgleichsfläche A2 (grob). Ohne Maßstab.

Innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche A1:

Entwicklungsziel: Eutrophe Stillgewässer S132 (9 WP)

Der Uferbereich am Rand sowie die Böschung sind von Neophyten freizuhalten. Diese sind mittels Freischneider abzumähen und unverzüglich abzutransportieren.

Entwicklungsziel: Sonstige Wasserröhrichte R123 (11WP)

Zur Herstellung ist die Gewässerfläche der Sukzession zu überlassen. Im Falle, dass die Funktion des Regenrückhaltebeckens nicht mehr gewährleistet werden kann, ist in Absprache mit der UNB der Bestand des Wasserröhrichts zu dezimieren und zu entfernen.

Entwicklungsziel: Mesophile Gebüsche B112 (10 WP)

An der Gewässerböschung, als auch außerhalb des Beckens sind die mesophilen Gebüsche zu pflanzen. Dabei sind die Arten immer in Gruppen von 4 bis 5 Straucharten zu pflanzen.

Dabei sollen aus heimischen Arten, bestehend aus Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Hasel oder Hundsrose hergestellt werden.

Für die Entwicklung dieser Gebüsche ist auf die Verwendung autochthoner Gehölze der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland zu achten. Etwaige Pflegemaßnahmen der Gebüsche sind außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.03., durchzuführen. Sollte ein Aufstocksetzen notwendig sein, so ist dies nur abschnittsweise zulässig.

Außerhalb des Geltungsbereiches auf den Fläche A2 und A3:

Entwicklungsziel: Artenarmes Extensivgrünland G211 (6 WP)

Im ersten Jahr sind die Flächen durch eine Ansaat von Getreide (Hafer, Weizen, Gerste Triticale etc.) auszuhagern. Das Getreide ist frühestens nach Ausbildung der Ähren abzuernten und abzutransportieren. Im zweiten Jahr erfolgt die Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16. In den ersten beiden Jahren nach der Ansaat der Flächen ist diese über eine zweimalige Mahd weiter auszuhagern. Eine Düngung der Fläche sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Die Flächen sind extensiv mit einer 2-schürigen Mahd zu pflegen. Die Schnitthöhe soll mind. 10 cm betragen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15.06. und die zweite Mahd nicht vor dem 01.09. erfolgen. Das Mahdgut soll nach Möglichkeit einige Tage auf den Flächen verbleiben, bevor es abtransportiert wird.

Der Standort der externen Ausgleichsfläche A2 hat sich im Vergleich zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“ verändert, da der Flächeneigentümer auf einer anderen Fläche noch Wertpunkte für die Erbringung des Ausgleichsbedarfs übrig hat. Auf der neuen externen Ausgleichsfläche A2 wird auf 1.764 m² ein Ausgleich von 7.056 WP erbracht. Die Ausgleichsfläche A2 ist eine Teilfläche der Ausgleichsfläche der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“. Die Eingriffsberechnung wurde im Jahr 2021 durchgeführt und basiert deshalb noch auf dem alten Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, in dem mit Kompensationsfaktoren und anrechenbarer Fläche gearbeitet wurde. Insgesamt konnte durch die Aufwertung eine anrechenbare Fläche von 26.000 m² auf der realen Fläche von 20.800 m² erzielt werden. Nach dieser Berechnung verbleiben auf der Ausgleichsfläche nach Abzug des Ausgleichsbedarfs in Höhe von 23.081 m² für die 2. Änderung des BPs Nr. 13 eine anrechenbare Fläche von 2.919 m². Aus der Aufwertung der gesamten Ausgleichsfläche ergab sich damals ein Anerkennungsfaktor von 1,25. Folglich entspricht die anrechenbare Fläche von 2.919 m² einer realen Fläche von 2.335 m². Auf dieser Fläche kann nun der Ausgleichsbedarf des Bebauungsplans Nr. 51a „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ in Höhe von 1.764 m² realer Fläche erbracht werden. Somit verbleibt auf der gesamten Ausgleichsfläche der 2. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ eine reale Fläche von 571 m², die aufgrund des Anerkennungsfaktors einer anrechenbaren Fläche von 714 m² entspricht.

Nachfolgend wird die beschriebene Berechnung zur besseren Nachvollziehbarkeit detailliert in tabellarischer Form dargestellt.

Tabelle 4: Details zur Ausgleichsfläche A2

Reale Gesamtfläche der Ausgleichsfläche der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“	20.800 m ²
Anrechenbare Gesamtfläche der Ausgleichsfläche der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“	26.000 m ²
Ausgleichsbedarf der 2. Änderung des BPs Nr. 13	23.081 m ²
Verbleibende anrechenbare Fläche auf der Ausgleichsfläche der 2. Änderung des BPs Nr. 13	26.000 m ² - 23.081 m ² = 2.919 m ²
Verbleibende reale Fläche auf der Ausgleichsfläche der 2. Änderung des BPs Nr. 13	2.919 m ² / 1,25 = 2.335 m ²
Ausgleichsbedarf des BPs Nr. 51a „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ (reale Fläche)	1.764 m ²
Verbleibende reale Fläche auf der Ausgleichsfläche nach Abzug des Ausgleichsbedarfs des BPs Nr. 51a	2.335 m ² - 1.764 m ² = 571 m ²
Verbleibende anrechenbare Fläche auf der Ausgleichsfläche nach Abzug des Ausgleichsbedarfs des BPs Nr. 51a	2.919 m ² - 2.205 m ² = 714 m ²

Angaben zur Herstellung und Pflege sind den Textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 51a „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ unter II.13.15 zu entnehmen.

3.9 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.

3.10 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 vier Begehungen (Vorhabenfläche: Ende September 2020 und Mitte Januar 2021; Ausgleichsfläche A3: Anfang Oktober 2020 und Mitte März 2023) 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. Da es sich um eine Erweiterung des im Bau befindlichen Gewerbegebietes handelt und sich das Berechnungsmodell in der Zwischenzeit geändert hat, wurde als Grundlage der Neuberechnung der Ausgangszustand vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 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, Weichtieren, Reptilien und Amphibien wurde nicht durchgeführt. Im Jahr 2022 wurde zur Überprüfung des Status quo eine erneute Brutvogelerfassung mit fünf Begehungen zwischen April und Juni durchgeführt.

3.11 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 Anwucherfolg 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.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51a „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden. Der

Geltungsbereich umfasst Flächen der Firma Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG in der Innstraße 75 + 77 in Töging am Inn.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Gewerbefläche und 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 mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Erhöhte Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung und die erhöhte Lärmentwicklung. Hinsichtlich der Versiegelung und der Lärmbeeinträchtigungen sind entsprechende Minderungsmaßnahmen vorgesehen.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** sind vorhanden, können aber durch geeignete Minimierungsmaßnahmen (bspw. Lärmschutz, Eingrünung) auf ein vertragliches 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.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
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