

STADT TÖGING AM INN  
Landkreis Altötting



7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.12,  
2. BAUABSCHNITT

**„GEWERBEGEBIET WEICHSELSTRASSE“**

**UMWELTBERICHT**

STAND NOVEMBER 2019

Auftraggeber:

**Stadt Töging am Inn**  
Hauptstraße 26  
D-84513 Töging am Inn

Auftragnehmer:

**ing** TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10  
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0  
Fax: 08669/ 78 69 50

[traunreut@ing-ingenieure.de](mailto:traunreut@ing-ingenieure.de)  
[www.ing-ingenieure.de](http://www.ing-ingenieure.de)

Stadt Töging am Inn  
Landkreis Altötting

## **7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“**

### **Umweltbericht**

Stand November 2019

#### **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass und Auftrag</b>	<b>3</b>	
<b>2</b>	<b>Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>	
<b>3</b>	<b>Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen des Umweltberichts</b>	<b>5</b>	
<b>4</b>	<b>Verfahren bei der Umweltprüfung; Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b>	<b>5</b>	
<b>5</b>	<b>Gesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>6</b>	
<b>6</b>	<b>Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)</b>	<b>6</b>	
<b>7</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</b>	<b>10</b>	
7.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung		10
7.2	Prognose bei Durchführung der Planung		10
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen; Eingriffsregelung</b>	<b>14</b>	
<b>9</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>17</b>	
<b>10</b>	<b>Erhebliche nachteilige Auswirkungen</b>	<b>18</b>	
<b>11</b>	<b>Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)</b>	<b>18</b>	
<b>12</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>19</b>	

# Umweltbericht

## 1 Anlass und Auftrag

Die Stadt Töging am Inn, Landkreis Altötting, hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ in Teilflächen zu ändern und zu erweitern, um den günstig angebundenen Gewerbestandort sichern und weiterzuentwickeln zu können.

Das beplante Gebiet ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“. Dieser Bebauungsplan ist rechtsgültig seit 09.01.1997.

Zur Anpassung wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Töging am Inn, Landkreis Altötting, hat daher die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ beschlossen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro

*ing Traunreut GmbH*  
*Georg-Simon-Ohm-Str. 10*  
*D-83301 Traunreut*

beauftragt.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach den Grundsätzen des BauGB im Normalverfahren.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 20.07.04 wurde die Umweltprüfung für alle Bauleitpläne eingeführt. Der Umweltbericht als deren wesentlicher Bestandteil bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und stellt eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange dar. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB bildet die Grundlage für die erforderlichen Inhalte und die Struktur.

Die Erstellung des vorliegenden Umweltberichts erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (BaySTMVLU).

## 2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Töging am Inn, Landkreis Altötting, hat die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ beschlossen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ umfasst eine Fläche von **56.248 m<sup>2</sup>** und erfolgt im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 1963/11T, 1963/23, 1963/24, 1965/1T, 1965/59, 1965/91 und 1964T Gemarkung Töging am Inn, Stadt Töging am Inn.

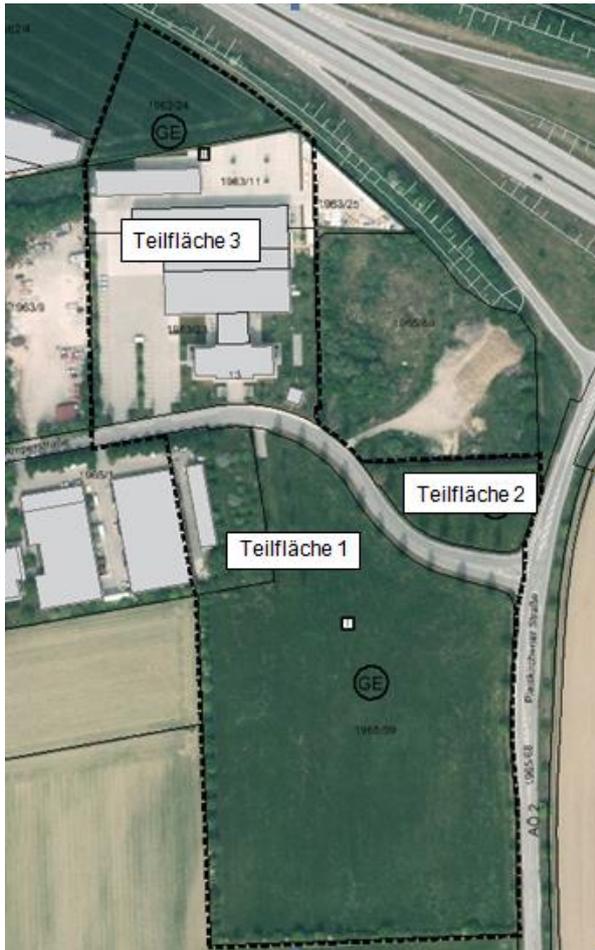


Abb. 1: Änderungsgebiet mit Kennzeichnung der drei Teilflächen im nordöstlichen Bereich der Stadt Töging am Inn (Amtliches Luftbild 2018)

Der rechtsgültige Bebauungsplan wird um die südöstlich angrenzenden Teilbereiche bzw. Nutzungsbereiche 1 und 2 (Fl.-Nrn. 1965/59 und 1965/91) erweitert. Im Teilbereich / Nutzungsbereich 3 (Fl.-Nrn. 1963/23, 1963/24 und 1963/11T) werden überwiegend die Abgrenzungen des Geltungsbereichs angepasst und Textfestsetzungen geändert.

Durch diese Änderung und Erweiterung sollen im Geltungsbereich die Innenentwicklung und die Nachverdichtung in ihrer Höhenentwicklung gefördert werden. Darüber hinaus soll eine flexiblere Nutzbarkeit der verfügbaren Gewerbeflächen ermöglicht werden.

### **3 Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen des Umweltberichts**

Folgende Quellen, Datengrundlagen bzw. Fachpläne wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt:

- Naturschutzfachdaten, Daten Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete nach BayNatSchG, FIN-Web, BayernAtlas, ABSP Landkreis Altötting (Bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU, Stand 2019);
- Fachdaten zu Gewässern, Hochwassergebieten, Grundwasser, Geologie und Böden, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU Stand 2019);
- GIS-Daten Biotop- und Artenschutzkartierung, LfU Stand 2019;
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan Töging am Inn, Planauszug;
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (2019);
- Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ der Stadt Töging am Inn sowie der bisherigen Änderungen;
- Schalltechnische Untersuchung, ACCON GmbH, Bericht-Nr.: ACB-1019-8831/03 vom 18.11.2019;
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Ergänzte Fassung, BaySTMVLU 2003;
- Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, Ergänzte Fassung BaySTMVLU.2007;
- Ortsbegehungen (ing Traunreut GmbH, 2019).

### **4 Verfahren bei der Umweltprüfung; Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichts orientiert sich an dem behördlichen Leitfaden: „Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, ergänzte Fassung (BaySTMVLU 2007).

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt gemäß dem Leitfaden verbal-argumentativ.

Die Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung auf die Schutzgüter waren im Allgemeinen gut prognostizierbar.

## 5 Gesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Folgende Fachgesetze oder Fachpläne und technische Verfahren wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt:

Als wesentliche gesetzliche Grundlagen des Umweltschutzes werden die Vorgaben von BauGB, UVPG, BNatSchG, BayNatSchG, BImSchG und Bundesbodenschutzgesetz berücksichtigt.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan Region Südostoberbayern (18) geben grundsätzliche Zielsetzungen vor.

Gemäß LEP A I 4.1.1 G ist es anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Hierfür sollen ausreichend gewerbliche Siedlungsflächen für bestehende Betriebe bereitgestellt werden, um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen zu schaffen. Dafür soll das Naturpotential nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

Im Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder eine andere zu berücksichtigende Vorbehalts- oder Vorrangfläche ausgewiesen.

Den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms (LEP B VI 1.5 G) bzw. des Regionalplans (RP 18 II 3.1 Z) wird die Planung im Hinblick auf eine schonende Einbindung von Bebauung in die Landschaft insofern gerecht, dass sich die geplante Bebauung an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen anlehnt und angemessen eingegrünt wird. Bereiche mit besonderer landschaftlicher Wertigkeit sind nicht betroffen.

## 6 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

### Naturräumliche Gegebenheiten, PNV

Das Änderungsgebiet liegt in der *naturräumlichen Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“*, *naturräumlichen Einheit 054 „Unteres Inntal“* (Daten LfU 2019).

Es liegt in einer Höhenlage im Bereich von 395 m üNN (Teilflächen 1 und 2) bis 398 m üNN (Teilfläche 3).

Als potentielle natürliche Vegetation (Pflanzengemeinschaft, die unter den heutigen Umweltbedingungen ohne Berücksichtigung anthropogener Einflüsse vorherrschen würde), gilt ein Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald (Daten LfU 2019).

## **Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur**

Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Auch sonstige Naturschutzflächen oder Landschaftsschutzflächen nach BNatSchG und BayNatSchG, Flächen der Biotopkartierung oder Ökoflächen sind nicht vorhanden.

## **Schutzgut Klima/ Luft**

Das Klima ist durch den Einfluss der naheliegenden Alpen feucht und kühl. Die jährliche Durchschnittstemperatur im Untersuchungsraum liegt bei 7,5 Grad Celsius, der durchschnittliche Niederschlag beträgt 750 mm bis 850 mm. Vorherrschend sind westliche Windrichtungen.

Aufgrund seiner derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Intensivfläche und Gewerbefläche hat der Änderungsbereich nur geringe Bedeutung für die Frischluft- und Kaltluftentstehung für die angrenzenden Wohnbereiche.

Für die Lufthygiene kommt dem Gebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Intensivnutzung und der fehlenden Gehölzflächen (keine Filterwirkung für Luftschadstoffe und nur sehr geringe Produktion von Sauerstoff) nur geringe Bedeutung zu.

## **Schutzgut Fläche / Boden**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 56.248 m<sup>2</sup> und beinhaltet auch Flächen, welche bereits gewerblich genutzt werden und Baurecht mit hohem Versiegelungsgrad aufweisen (bestehende Gewerbeflächen, Straßenfläche der Amperstraße). Der überwiegende Teil ist derzeit jedoch noch nicht überbaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Diese zusätzlich für die Erweiterung des Gewerbegebiets in Anspruch genommene Fläche beträgt 32.980 m<sup>2</sup>.

Den geologischen Untergrund bilden im Änderungsbereich alt- bis mittelholozäne Schotter, die als sandige Kiese ausgeprägt sind.

Als Bodentypen tritt fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm; Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000).

Im Änderungsbereich ist gemäß Kataster des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege nicht von Bodendenkmälern auszugehen.

Im Änderungsbereich ist gemäß amtlichen Fachdaten, nach Angabe der Stadt und aufgrund der Vornutzung durch die Landwirtschaft nicht mit Altlasten zu rechnen.

Wegen der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung auf Teilflächen des Änderungsbereichs ist von Vorbelastungen des Oberbodens durch Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln auszugehen.

### **Schutzgut Grundwasser**

Bohrungen im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes zeigen einen Grundwasser-Flurabstand im Bereich von 8 bis 9 m auf.

Aufgrund der Entfernung des Grundwassers und des Bodentyps ist das Grundwasser vor Einträgen von Schadstoffen in den Untergrund relativ gut geschützt.

Wasserschutzgebiete sind im Änderungsbereich oder seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der überwiegenden Fläche des Änderungsbereichs ist von Vorbelastungen des Oberbodens durch Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln auszugehen.

### **Schutzgut Oberflächen- und Niederschlagswasser**

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen (Fachdaten Bayerisches Landesamt für Umwelt). Anfallendes Niederschlagswasser verdunstet bzw. versickert überwiegend unmittelbar vor Ort.

### **Schutzgut Fauna und Flora, biologische Vielfalt**

Der Eingriffsbereich liegt in der Region „Tertiär-Hügelland und voralpine Schotterplatten“ (T) der Bayerischen Roten Liste Fauna bzw. „Molasse-Hügelland“ (H) der Bayerischen Roten Liste Teil Flora.

Im Änderungs- und Erweiterungsbereich befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Auch in der Artenschutzkartierung Bayern sind für das Bearbeitungsgebiet und dessen unmittelbares Umfeld keine bedeutsamen Tier- und Pflanzenarten erfasst.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich wird überwiegend als landwirtschaftliches Grünland bzw. bereits als Gewerbefläche genutzt, Naturnahe Gehölze finden sich lediglich kleinflächig in Form von Heckenpflanzungen, welche der Grundeigner zur Eingrünung von Teilfläche 1 nach Westen bzw. Süden hin bereits vorgezogen angelegt hat; diese Gehölzstrukturen bleiben durch die Planung unberührt. Saumstrukturen sind nicht ausgeprägt. Erhebliche Vorbelastungen und Trennwirkungen bestehen durch die bestehende Gewerbenutzung und durch den Verkehrsbetrieb der unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Autobahn. Im Randbereich der Teilflächen 1 und 2 zur Amperstraße und zur Kreisstraße hin wurden vom Grundeigner Reihen von Pappeln gepflanzt. Aufgrund der Kulissenwirkung dieser bereits hochgewachsenen Bäume besteht im Änderungsbereich auch keine Lebensraumeignung für Wiesenbrüter.

Insgesamt ist daher im Änderungsbereich von einer geringen Lebensraumeignung auszugehen, bedeutsame Lebensstätten oder Biotopverbundstrukturen sind nicht ausgeprägt. Entsprechend gering ist die Bedeutung des Änderungsbereichs für die Fauna, Flora und die biologische Vielfalt.

### **Angaben zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG**

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Änderungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Der Änderungsbereich bietet aber für artenschutzrechtlich prüfrelevante Arten keine nennenswerte Lebensraumeignung.

Aufgrund der im Randbereich zur Amperstraße und Kreisstraße hin vorhandenen Pappelpflanzungen kann eine Eignung für Wiesenbrüter (wie z.B. Kiebitz und Feldlerche) ausgeschlossen werden. Gehölzbrüter werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt, da die vorgezogen angelegten Heckenstrukturen am Süd- und Westrand von Teilfläche 1 erhalten bleiben.

Für andere prüfrelevante Tiergruppen und Pflanzenarten hat der Änderungsbereich keine nennenswerte Lebensraumbedeutung.

Mit artenschutzrechtlichen Konflikten als Folge der Bebauungsplanung ist daher nicht zu rechnen. Durch die Planung werden für im Gebiet potentiell vorkommende und artenschutzrechtlich relevante Arten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

### **Schutzgut Mensch / Lärmimmissionen / Geruchsimmissionen**

In der näheren Umgebung des Änderungsbereichs (insbesondere westlich der Teilfläche 1) befinden sich allgemeine Wohngebiete und ein Mischgebiet als schutzwürdige Bereiche. Aufgrund der Lage der Wohnnutzung südlich der Autobahn und des bestehenden Gewerbegebiets sowie westlich der Kreisstraße / Pleiskirchener Straße ist von bestehenden Lärmvorbelastungen auszugehen (vgl. Schalltechnische Untersuchung).

### **Schutzgut Mensch / Wohnen und Erholung**

Für die Naherholung der Bürger von Töging/ Inn spielt der Änderungsbereich keine nennenswerte Rolle. Die einförmige landwirtschaftliche Fläche und das angrenzende Gewerbegebiet im Nahbereich der Autobahn bieten keinen Anlass, diesen Raum für die Erholungsnutzung aufzusuchen. Radwege als Teil des Wegenetzes der Region Inn-Salzach verlaufen erst in einer Entfernung von einigen hundert Metern zum Änderungsbereich.

### **Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild**

Der Änderungsbereich ist derzeit relief- und strukturarm ausgeprägt (landwirtschaftliches Grünland, weitgehend eben). Er ist aufgrund seiner Lage im/am bestehenden Gewerbegebiet und angrenzend an die Autobahn A94 und die Kreisstraße bereits in den Ortsbereich einbezogen, gegen die offene Landschaft abgegrenzt und hinsichtlich des Landschaftsbilds deutlich vorbelastet.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten sind im Änderungsbereich nicht vorhanden (Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Von den immer vorhandenen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind im Änderungsbereich diejenigen zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Oberflächenwasser / Boden / Grundwasser sowie diejenigen zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Lebensraumeignung / Fauna und zwischen Vegetation und Landschaftsbild (Strukturierung, Ortseingrünung) besonders hervorzuheben. Diese Wechselwirkungen sind im Änderungsbereich negativ besetzt.

## 7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 7.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte es nicht zu einer Umsetzung der Bebauungsplanänderung kommen, sind folgende Entwicklungen denkbar/wahrscheinlich:

- Weitere intensive landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes mit den Belastungen für Gewässer, Grundwasser und Boden.
- Erweiterung von Gewerbeflächen oder Ansiedlung der geplanten Nutzungen an einer anderen Stelle, mit für Natur und Landschaft unter Umständen höheren Belastungen.

### 7.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt bei den Schutzgütern voraussichtlich zu folgenden Beeinträchtigungen:

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
<b>Klima/Luft</b>	Es wird kein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet betroffen. Die Verringerung der Frischluftentstehungsflächen infolge von Versiegelungen wird teilweise durch vorgegebene Pflanzgebote zur Durchgrünung ausgeglichen.			gering
	<b>baubedingt</b>	<b>anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzelerheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung	Gesamterheblichkeit		
<b>Fläche / Boden</b>	<p>Mit der Erweiterung von Betriebsgebäuden, Gewerbe- und Verkehrsflächen (GRZ 0,8) ist eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme über 3 ha mit einem hohen Versiegelungsgrad verbunden.</p> <p>Darüber hinaus kommt es zu Veränderung der Bodenstruktur, die einen Verlust der natürlichen Bodenfunktion mit sich zieht. Dem gewerblichen Flächenbedarf wird durch großzügigere Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude und damit einer Verbesserung der Nachverdichtungsmöglichkeiten entgegen gewirkt.</p> <p>Die Bodenbeeinträchtigungen werden durch die Vorgabe von wasserdurchlässigen Belägen für Parkflächen minimiert.</p> <p>Bodenbeeinträchtigungen durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen des Änderungsbereichs entfallen.</p> <p>Im Bereich der Eingrünungsflächen werden Aufwertungen der Bodenverhältnisse erzielt.</p>	mittel bis hoch		
	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzel-erheblichkeit	hoch	hoch	gering	

Schutzgut	Auswirkung	Gesamterheblichkeit		
<b>Grundwasser</b>	<p>Aufgrund des im Änderungsbereich zu erwartenden großen Grundwasserflurabstandes (ca. 8-9 m) ist nicht mit Eingriffen oder Stoffeinträgen ins Grundwasser zu rechnen.</p> <p>Durch im Änderungsbereich weiterhin geltende Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Behandlung von Abwasser und Oberflächenentwässerung werden Risiken für das Grundwasser minimiert.</p> <p>Mit dem Wegfall der Düngung und des Einsatzes von PSM auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen des Änderungsbereichs kommt es eher zu einer Verringerung der Grundwasserbelastung.</p>	gering		
	<b>baubedingt</b>	<b>anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzel-erheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
<b>Fauna und Flora</b>	<p>Als Vegetationsflächen gehen nur intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit geringer Lebensraumeignung verloren. Die vorhandene Randeingrünung der Teilfläche 1 bleibt erhalten bzw. wird ergänzt, zudem kommt eine Randeingrünung (Teilfläche 2) hinzu.</p> <p>Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht gegeben.</p> <p>Durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Randeingrünung (Baum- und Strauchpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen) werden im Änderungsbereich neue Habitatstrukturen geschaffen.</p>			gering
	<b>baubedingt</b>	<b>anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzelерheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
<b>Mensch / Lärm / Immissionschutz</b>	<p>Durch die Lage des Änderungsbereichs angrenzend an die Kreisstraße AÖ 2 (Autobahnzubringer), die umliegenden Gewerbebetriebe um den Änderungsbereich sowie die Nähe zur Autobahn bestehen bereits erhebliche Lärmbeeinträchtigungen (Vorbelastungen).</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung umgebender Lärmquellen ein schalltechnisches Gutachten durch die Firma ACCON GmbH (Bericht- Nr. ACB-1019-8831/03 vom 18.11.2019) erstellt. Entsprechend wurden Maßnahmen zur Lärmvorsorge (Emissionskontingente, passiver Schallschutz) festgesetzt, welche sicherstellen, dass auch unter Berücksichtigung der o.a. Vorbelastungen die maßgebenden Immissionsgrenzwerte in den benachbarten Wohngebieten nicht überschritten werden.</p> <p>Während der Bauzeiten ist durch den Baulärm mit erhöhten Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.</p>			mittel
	<b>baubedingt</b>	<b>anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzelерheblichkeit	mittel	gering	mittel	

Schutzgut	Auswirkung	Gesamterheblichkeit		
<b>Mensch / Wohnen und Erholung</b>	Die Fläche hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Zeitlich begrenzte Störungen sind während der Bauphase zu erwarten. Aufgrund der Eingrünungsmaßnahmen wird auch die Naherholungseignung im Umfeld kaum beeinträchtigt.	gering		
Einzel- erheblichkeit		gering	gering	gering

Schutzgut	Auswirkung	Gesamterheblichkeit		
<b>Land-schaftsbild</b>	Der Eingriff betrifft einen Bereich, in dem deutliche Vorbelastungen des Landschaftsbilds durch die angrenzenden Gewerbeflächen und die Autobahn A 94 / Anschlussstelle Töging bestehen. Aufgrund seiner Lage zwischen bestehenden Gewerbeflächen, Autobahn und Kreisstraße fügt sich der Änderungsbereich gut in die Randsituation ein und greift nicht erheblich in das Landschaftsbild ein. Durch die festgesetzte Randeingrünung werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds verringert. Das Landschaftsbild wird belebt und der Verlust der Freifläche kann aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht weitgehend kompensiert werden. Während Bauphase ist mit vorübergehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu rechnen.	gering		
Einzel- erheblichkeit		gering	gering	gering

Schutzgut	Auswirkung	Gesamterheblichkeit		
<b>Kultur-/Sachgüter</b>	Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine bedeutsamen Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen. Funde im Baugebiet sind zu melden, um ggf. in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege geeignete Schutz- oder Erhaltungsmaßnahmen abzustimmen.	gering		
Einzel- erheblichkeit		gering	gering	gering

## 8 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen; Eingriffsregelung

Durch die nachfolgenden Maßnahmen (Festsetzungen im Bebauungsplan / Grünordnungsplan, Hinweise) werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. Beeinträchtigungen von Umweltschutzgütern verringert oder vermieden, insbesondere die versiegelten Flächen möglichst gering gehalten:

- Großzügigere Festsetzung der Höhenentwicklung, um eine Nachverdichtung der bestehenden Gewerbeflächen zu ermöglichen und den gewerblichen Flächenbedarf auch mittel- und langfristig so gering wie möglich zu halten;
- Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für die Parkplätze, zur Verminderung des Versiegelungsgrades;
- Pflanzbindungen zur Randeingrünung und zur Durchgrünung des Änderungsbereichs, zur Verminderung der Beeinträchtigung der Lebensräume, des Bodens und der Landschaft;
- Festsetzungen von Emissionskontingenten, zur Minimierung von Lärmauswirkungen.

Verbleibende unvermeidbare Auswirkungen sind vor allem der erhöhte Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung von Flächen.

Die Ermittlung und Bilanzierung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BaySTMVLU):

B-Plan Nr. 12, 2. Bauabschnitt "Gewerbegebiet Weichselstraße" - 7. Änderung und Erweiterung Eingriffsflächen	Fläche m <sup>2</sup>	Derzeitige Bedeutung der Fläche	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf m <sup>2</sup>
Geltungsbereich gesamt	56.248				
Davon:					
Gewerbefläche	29.479	gering - I oW (Intensivgrünland)	hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad	0,45	13.265
Gewerbefläche	108	gering - I oW (Acker)	hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad	0,45	49
Gewerbefläche	20.043	gering - I uW (Gewerbefläche gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt)	kein Eingriff	0	0

Gewerbefläche	95	gering - I uW (Verkehrsfläche)	kein Eingriff	0	0
Gewerbefläche	524	mittel - II oW (Randeingrünung aus 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt)	hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad	0,8	419
Randeingrünung aus 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt	25	mittel - II oW (Randeingrünung aus 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt)	kein Eingriff	0	0
Randeingrünung	2.994	mittel - II uW (Intensivgrünland und Baumreihen aus Schwarzpappeln)	kein Eingriff, zusätzliche naturnahe Gehölzbe-pflanzung	0	0
Öffentliche Verkehrsfläche	2.980	gering - I uW (Öffentliche Verkehrsfläche)	kein Eingriff	0	0
<b>Summe Kompensationsbedarf m<sup>2</sup></b>					<b>13.733</b>

Die naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf für die gesamte 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Weichselstraße“ ergibt demnach ca. 1,4 ha Ausgleichsflächen.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich zur Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG und dem bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird auf Ausgleichsflächen außerhalb des Änderungsbereichs erbracht.

Der Ausgleich erfolgt, gemäß Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Altötting, durch ökologische Aufwertung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen bzw. Schlagfluren mit Neophytenbestand in den Innauen südlich der Stadt Töging. Diese Ausgleichsflächen liegen auf den Fl.-Nrn. 1542T, 1580T, 1547T, 1546T und 1535T, Gmkg. Töging a.Inn, Stadt Töging a.Inn.

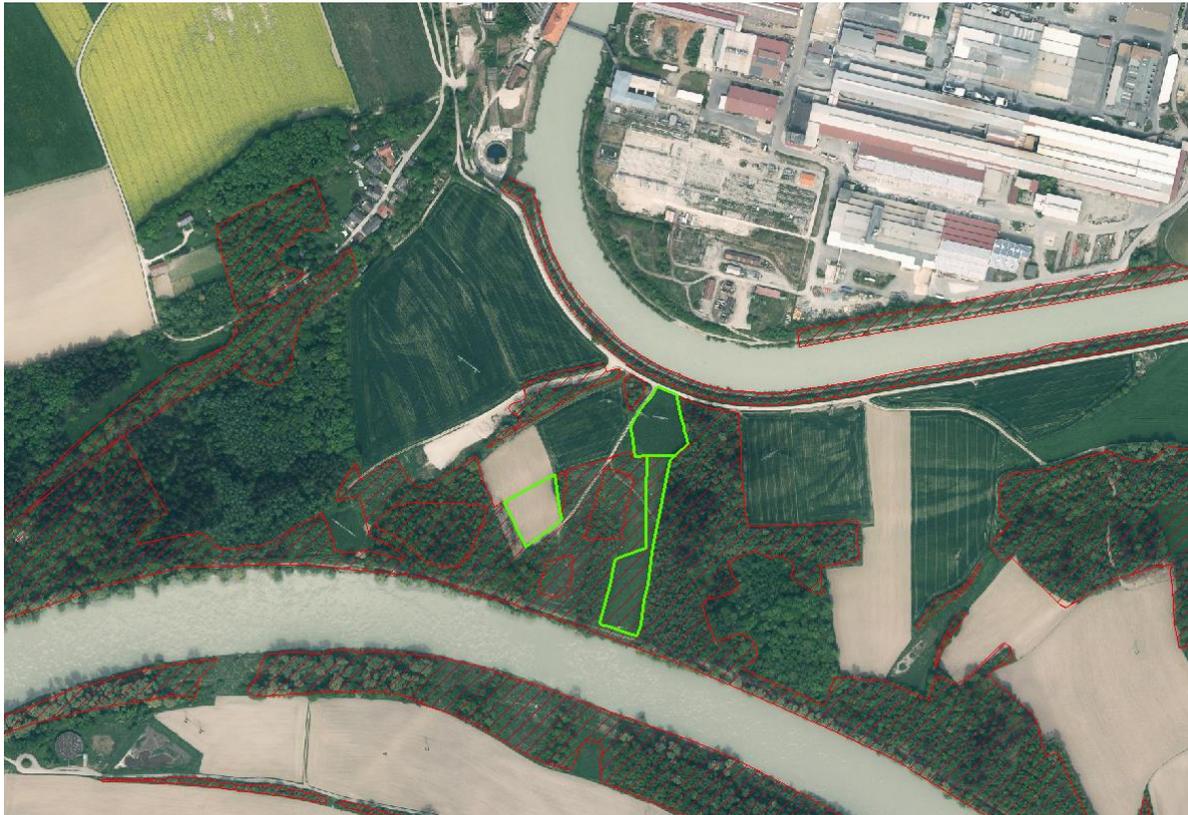
Auf den bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen soll die Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland durch Aushagerung und Ansaat mit Ökotypensaatgut erfolgen. Auf den Schlagfluren mit Neophytenbestand sollen flussnahe auwaldtypische Brennenstandorte durch Oberbodenabschub und Mähgutübertragung entwickelt werden. Die Ausführungsplanung und Umsetzung dieser Maßnahmen sollen gemäß Vorabstimmung nach genauerer Untersuchung der Standortseignung über den Landschaftspflegeverband Altötting erfolgen.

Analog zur Bewertung von kürzlich umgesetzten, vergleichbaren Kompensationsmaßnahmen in den Alzauen bei Emmerting / Seng durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Altötting wird für die gegenständlichen, aufwändigen Ausgleichsmaßnahmen (Brennen) ein etwas erhöhter Ausgleichsfaktor (1,1) angesetzt:

**Kompensationsmaßnahmen:**

Kompensation	Fläche m <sup>2</sup>	Derzeitige Bedeutung der Fläche	ökologische Aufwertung	Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1542T, Gmkg. Töging am Inn, Gemeinde Töging am Inn	3.277	gering - I oW (Acker)	hoch (II) Entwicklung einer innnahen Brenne auf einer Ackerfläche; Oberbodenabschub, Mähgutübertragung;	1,1	3.605
Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1580T und 1547T, Gmkg. Töging am Inn, Gemeinde Töging am Inn	3.946	gering - I oW (Intensivgrünland)	hoch (II) Entwicklung einer innnahen Brenne auf einer Intensivgrünlandfläche; Oberbodenabschub, Mähgutübertragung;	1,1	4.341
Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1546T und 1535T, Gmkg. Töging am Inn, Gemeinde Töging am Inn	6.055	gering - I oW (Schlagflur mit Fast-Reinbestand Goldrute)	hoch (III) Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland; zweijährige Aushagerung durch Getreideanbau ohne Düngung und Pestizide mit vollständiger Aberntung, Ansaat mit geeignetem Ökotypensaatgut	1	6.055
<b>Summe Kompensationsfläche m<sup>2</sup></b>					<b>14.000</b>

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird der Ausgleich gemäß § 1a BauGB für den Bebauungsplan erbracht.



*Abb. 3: Bereich der Ausgleichsflächen (grüne Umrandung) zwischen dem Innwerkkanal (oben) und dem Inn (unten) südlich der Stadt Töging a.Inn*

## **9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der sehr günstigen Verkehrsanbindung und der bereits bestehenden Vorbelastungen am bestehenden Gewerbegebiet, der angrenzenden Autobahn A 94 / Anschlussstelle Töging sowie deren Zubringer Kreisstraße AÖ 5 und aufgrund der verhältnismäßig geringen Wertigkeit des Plangebiets hinsichtlich Landschaftsbild und Natur ist der Änderungsbereich als geeignetster Standort zur Bereitstellung und Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtbereich von Töging am Inn anzusehen.

Die zusätzlich ermöglichte großzügigere Höhenentwicklung der Betriebsgebäude soll dabei zusätzlichen Flächenbedarf auch mittel- bis langfristig begrenzen. Sie erscheint an diesem vorbelasteten Standort ortsplanerisch und hinsichtlich des Landschaftsbilds vertretbar.

Eine großzügigere Höhenentwicklung allein, ohne die Ausweisung der Erweiterungsflächen, würde für die angestrebte Entwicklung des Gewerbebestands und die angestrebte flexible Nutzung der Gewerbeflächen nicht ausreichen.

Die vorliegende Planung stellt demnach die sinnvollste Kompromisslösung hinsichtlich Anforderungen der Gewerbenutzung, Flächenverbrauch und Orts- und Landschaftsbild an diesem Standort dar.

## 10 Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. Beeinträchtigungen von Umweltschutzgütern verringert oder vermieden und die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kompensiert werden.

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird der Ausgleich gemäß § 1a BauGB für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ erbracht.

Es verbleiben somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

## 11 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand dieser Überwachung ist auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Um die Umsetzung der Maßnahmen, welche die Auswirkungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Weichselstraße“ mindern oder ausgleichen sollen, zu überwachen, sind folgende Monitoring-Maßnahmen sinnvoll:

- Naturschutzfachliche Begleitung der Planung und Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Anzeige der Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde mit anschließender Besichtigung sowie Protokoll und nochmaliger Begehung nach ca. 3 Jahren (Veranlassung durch die Stadt Töging am Inn).

## 12 Zusammenfassung

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ der Stadt Töging am Inn verfolgt das Ziel, den steigenden Bedarf an Gewerbeflächen zu decken und den Gewerbestandort und Arbeitsplätze zu sichern.

Dabei sollen aber auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung und Nachverdichtung durch Höhenentwicklung verbessert und eine flexiblere Nutzbarkeit der verfügbaren Gewerbeflächen erzielt werden, um den Flächenbedarf auch mittel- und langfristig zu mindern. Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft werden durch geeignete eingriffsminimierenden Regelungen (Festsetzungen von versickerungsfähigen Belägen, Pflanzbindungen zur Randeingrünung und Durchgrünung, Festsetzungen zum Lärmschutz) vermieden oder minimiert.

Unvermeidbare Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt betreffen überwiegend den Flächen- und Bodenverbrauch. Diese Eingriffe werden durch drei geplante Ausgleichsflächen im Auenbereich des Inns im südlichen Stadtgebiet von Töging/ Inn ausgeglichen. Auf diesen Flächen sollen flussnahe auwaldtypische Brennenstandorte bzw. extensiv genutztes artenreiches Grünland entwickelt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich ergibt sich insgesamt folgende Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Fläche/ Boden	hoch	hoch	gering	mittel-hoch
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Fauna und Flora	gering	gering	gering	gering
Mensch/Lärm	mittel	gering	mittel	mittel
Mensch/ Wohnen und Erholung	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- /Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Töging am Inn, den 15.11.2019

.....

(Dienstsiegel)

Dr. Windhorst,  
1. Bürgermeister