

STADT TÖGING A.INN
Landkreis Altötting



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

„GEWERBEGEBIET WEICHSELSTRASSE“

UMWELTBERICHT

13. JULI 2020

Auftraggeber:

Stadt Töging a.Inn
Hauptstraße 26
D-84513 Töging a.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
www.ing-ingenieure.de

Stadt Töging a.Inn

Landkreis Altötting

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

13. Juli 2020

Inhalt

1	Anlass und Auftrag	3
2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	4
3	Bestehende Umweltziele und deren Berücksichtigung	5
4	Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen des Umweltberichts	6
5	Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)	7
6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	14
6.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
6.2	Prognose bei Durchführung der Planung	14
7	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen; Eingriffsregelung	21
8	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
9	Erhebliche nachteilige Auswirkungen	25
10	Verfahren bei der Umweltprüfung; Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	26
11	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	26
12	Zusammenfassung	27

Umweltbericht

1 Anlass und Auftrag

Die Stadt Töging a.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 a.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 a.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 m²** und erfolgt auf drei Teilflächen (Nutzungsbereiche I, II und III) im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 1963/11, 1963/23, 1963/24, 1965/1T, 1965/59, 1965/91 und 1964T Gemarkung Töging a.Inn, Stadt Töging a.Inn.



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

Der rechtsgültige Bebauungsplan wird um die südöstlich angrenzenden Nutzungsbereiche I und II (Fl.-Nrn. 1965/59 und 1965/91) erweitert. Im Nutzungsbereich III (Fl.-Nrn. 1963/23, 1963/24 und 1963/11) 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 Bestehende Umweltziele und deren Berücksichtigung

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

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

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Töging a.Inn als Unterzentrum im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Raumstrukturell ist es ein ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Gemäß LEP 2.2.5 (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.

Den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms bzw. des Regionalplans 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. Im Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder eine andere zu berücksichtigende Vorbehalts- oder Vorrangfläche ausgewiesen.

4 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 a.Inn, Planauszug;
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (2019);
- Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ der Stadt Töging a.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, 2020).
- Baugrundgutachten, Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Bericht vom 24.08.2005
- Altlastenuntersuchung / Gutachten – Bewertung des Wirkungspfades Boden und Grundwasser, Dr. Rietzler & Heidrich GmbH, vom 09.08.2005 (Anlage 7 des o.g. Baugrundgutachtens);
- Abstimmungen mit Fachbehörden (LRA Altötting, WWA Traunstein).

5 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 (Nutzungsbereiche I und II) bis 398 m üNN (Nutzungsbereich III).

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).

Natura 2000-Gebiete, 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.

Tiere und Pflanzen, 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 Nutzungsbereich I 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 Nutzungsbereiche 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, entgegenstehen (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 Nutzungsbereich I 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.

Fläche

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 56.248 m² 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 m². Gemäß Bodenschätzung handelt es sich dabei um eher durchschnittliche Ackerlandstandorte auf lehmigen Sandböden.

Boden

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

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

Im Geltungsbereich befindet sich im Bereich der Fl.-Nr. 1965/91 und im Nordosten der Fl.-Nr. 1965/59, in den Nutzungsbereichen 1 und 2, die Altlastenverdachtsfläche „Mitterfeld III an der Amperstr“ (Katasternummer 17100991; Abgrenzung siehe Planzeichnung Bebauungsplan). Es handelt sich um eine ehemalige Bauschuttdeponie zur Verfüllung einer früheren Kiesgrube. Im Jahr 2005 wurde für die Anbindung der Amperstraße an die Kreisstraße AÖ 2 im Auftrag der Stadt Töging durch das IB Gebauer ein Baugrundgutachten mit einer darin integrierten Altlastenuntersuchung der Dr. Rietzler & Heidrich GmbH durchgeführt. Mittels zwei Aufschlussbohrungen (BK 1 und 2, vgl. Abb. 2) wurde der Untergrund erkundet und so festgestellt, dass der anstehende Boden unter der künstlichen Auffüllung aus sandigen Kiesen besteht.

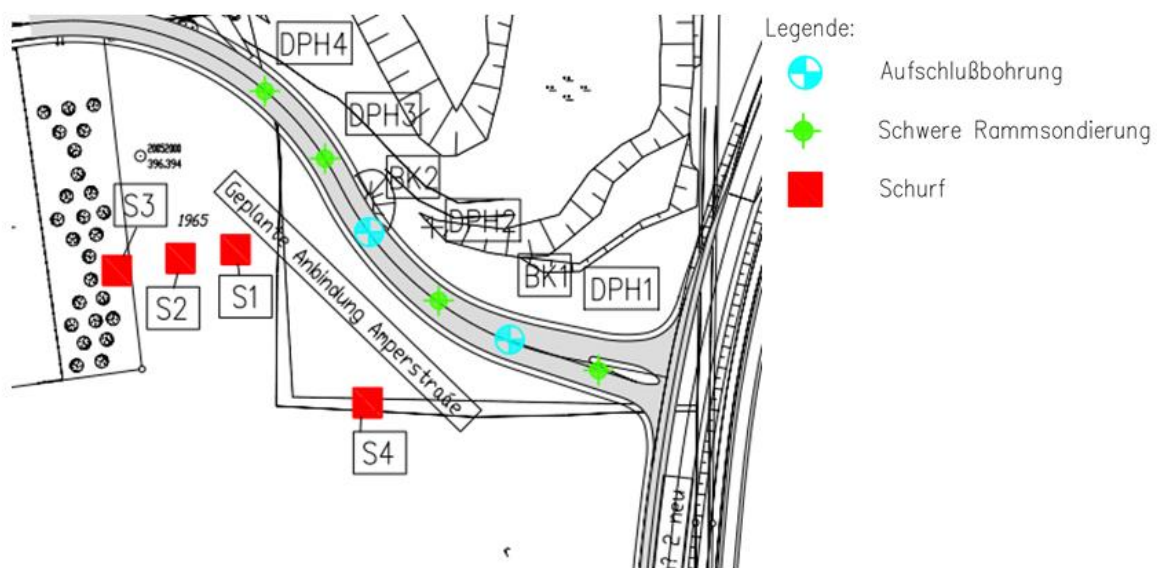


Abb. 2: Untersuchungsstandorte der Baugrund- und Altlastenuntersuchung 2005

Die bis 7-11 m unter der GOK reichende künstliche Auffüllung unter einer schluffigen bis kiesigen Deckschicht besteht überwiegend aus umgelagertem Bodenaushub und unauffälligen mineralischen Abfällen wie Ziegelresten, Betonpflastersteinen und Betonabbruch. Vereinzelt wurden auch (nicht teerhaltiger) Straßenaufbruch,

Holzstücke und Folien angetroffen. Lediglich in der Bohrung BK 1 wurde im Teufenabschnitt 4,5 – 4,6 m eine auffällig dunkel bis schwarz gefärbte Lage erbohrt.

Dabei wurden Überschreitungen von Richtwerten für verschiedene Schadstoffe ermittelt, welche bei Versickerung von Oberflächenwasser durch den Verfüllkörper leicht das Grundwasser verunreinigen können. Deponiegase wurden nicht festgestellt. Hinweise zu Hausmüllablagerungen wurden nicht gefunden. Die Altlastenuntersuchung spricht von "überwiegend mineralischer Zusammensetzung des Auffüllkörpers" und "nur begrenztem Emissionspotential". Von einer zusätzlichen Beaufschlagung des Verfüllkörpers mit Oberflächenwasser wird abgeraten.

Aufgrund der Untersuchungen und des Baugrund- und Altlastengutachtens von 2005 konnte in diesem Bereich die Anbindung der Amperstraße an die Kreisstraße AÖ 2 realisiert werden. Aus Sicht des Landratsamts Altötting (Sachgebiet Bodenschutz, in Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein), wurde diese Altlastenverdachtsfläche aber noch nicht ausreichend orientierend untersucht.

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

Wasser

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.

Gemäß Baugrundgutachten beträgt der Grundwasser-Flurabstand ca. 7,8 m.

Nach der hydrogeologischen Karte fließt das Grundwasser großräumig entsprechend der Fließrichtung des Grundwasserbegleitstroms des Inns etwa nach Südosten. Die Aquiferbasis wurde im Untersuchungsraum nicht aufgeschlossen.

Wasserschutzgebiete sind im Änderungsbereich oder seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Änderungsbereich und der Altlastenverdachtsfläche in Teilbereichen ist von erheblichen Vorbelastungen des

Oberbodens durch Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln und anderen gefährdenden Stoffen auszugehen.

Luft

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.

Klima

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.

Landschaft

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.

Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

In der näheren Umgebung des Änderungsbereichs (insbesondere westlich des Nutzungsbereichs I) 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).

Wohnen und Erholung: Für die Naherholung der Bürger von Töging a 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.

Bevölkerung insgesamt: Die Bevölkerung der Stadt Töging a.Inn wächst seit Jahren kontinuierlich leicht an und wird auch weiter ansteigen (Einwohner in 2017: 9.289, Einwohner prognostiziert in 2024: 9.400).

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.

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

6.1 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.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

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

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt erheblichkeit
Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt	<p>Als Vegetationsflächen gehen nur intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit geringer Lebensraumeignung verloren. Die vorhandene Randeingrünung des Nutzungsbereichs I bleibt erhalten bzw. wird ergänzt, zudem kommt eine Randeingrünung (Nutzungsbereich II) 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
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel-erheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt erheblichkeit
Fläche	<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>Dem gewerblichen Flächenbedarf wird durch großzügigere Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude und damit einer Verbesserung der Nachverdichtungsmöglichkeiten entgegen gewirkt.</p> <p>Gemäß Bodenschätzung handelt es sich dabei um eher durchschnittliche Grünlandstandorte auf lehmigen Sandböden.</p> <p>Durch Festsetzungen von Grünflächen/ Eingrünungsmaßnahmen, von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und von Ausgleichsflächen werden die Beeinträchtigungen und der Versiegelungsgrad gemindert.</p> <p>Darüber hinaus wird zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme das Baugebiet in zwei Realisierungsabschnitte eingeteilt, um eine bedarfsorientierte stufenweise Flächenausweisung zu erzielen.</p>			mittel bis hoch
	Baubedingt	Anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	hoch	hoch	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt erheblichkeit
Boden	<p>Durch Bebauung (GRZ 0,8), Bau- und Erschließungsmaßnahmen kommt es zu Veränderungen der Bodenstruktur. Mit der Versiegelung durch Gebäude- und Verkehrsflächen ist ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion verbunden.</p> <p>Die Bodenbeeinträchtigungen werden durch Beschränkung der Grundflächenzahl, die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge sowie durch Pflanzbildungen gemindert.</p> <p>Bodenbeeinträchtigungen durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereichs entfallen aber.</p> <p>Auf den festgesetzten Eingrünungsflächen und Ausgleichsflächen werden die Bodenqualität / die Bodenfunktionen verbessert.</p> <p>Durch die Ausweisung von Parkflächen und Ableitung des Oberflächenwassers im Bereich der Altlastenverdachtsfläche werden bauliche Eingriffe in den Untergrund und Konflikte bezüglich vorbelasteten Böden vermieden.</p>			mittel bis hoch
	Baubedingt	Anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	hoch	hoch	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt erheblichkeit
Wasser	<p>Aufgrund einer im Änderungsbereich bis ca. 1 m tief reichenden Verwitterungslehmschicht und einem hohem Grundwasserflurabstand von ca. 8 m (Baugrundgutachten) ist bei ordnungsgemäßer Entwässerung nicht mit Eingriffen oder Stoffeinträgen ins Grundwasser zu rechnen.</p> <p>Durch die im Änderungsbereich weiterhin geltende Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Behandlung von Abwasser und Oberflächenentwässerung werden Risiken für das Grundwasser minimiert.</p> <p>Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche erfolgt die Festsetzung von Parkflächen und Festsetzung einer Ableitung des Oberflächenwassers zur Versickerung außerhalb der Verfüllung. Damit werden die Risiken einer Durchsickerung des Verfüllungskörpers und von Verunreinigungen des Grundwassers vermieden und auch gegenüber dem derzeitigen Zustand (landwirtschaftliche Fläche) verringert.</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
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt erheblichkeit
Luft und Klima	<p>Es wird kein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet betroffen.</p> <p>Die Verringerung der Frischluftentstehungsflächen infolge von Versiegelungen wird teilweise durch vorgegebene Pflanzgebote zur Durchgrünung ausgeglichen.</p>			gering
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt erheblichkeit
Landschaft	<p>Der Eingriff betrifft einen Bereich, in dem deutliche Vorbelastungen des Landschaftsbilds durch die angrenzenden Gewerbeflächen und die Autobahn A 94 / Anschlussstelle Töging bestehen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Während Bauphase ist mit vorübergehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu rechnen.</p>			gering
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung	Gesamt erheblichkeit		
Mensch / Immissions-schutz	<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.</p> <p>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		
		baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
		Einzel-erheblichkeit	mittel	gering

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

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt erheblichkeit
Kultur- / Sachgüter	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
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	gering	gering	gering	

7 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;
- Festsetzungen zur Vermeidung von Konflikten bezüglich der Altlastenverdachtsfläche und Verunreinigungen des Grundwassers;
- 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):

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach Bayerischem Leitfaden

B-Plan Nr. 12, 2. Bauabschnitt "Gewerbegebiet Weichselstraße" – 7. Änderung und Erweiterung Eingriffsflächen	Fläche m²	Derzeitige Bedeutung der Fläche	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf m²
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 Gehölzbepflanz ung	0	0
Öffentliche Verkehrsfläche	2.980	gering - I uW (Öffentliche Verkehrsfläche)	kein Eingriff	0	0
Summe Kompensationsbedarf m²					13.733

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

Kompensationsmaßnahmen:

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich zur Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und dem bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird auf Ausgleichsflächen außerhalb des Änderungsbereichs erbracht.

Tab. 2: Kompensationsmaßnahmen

Kompensation	Fläche m ²	Derzeitige Bedeutung der Fläche	ökologische Aufwertung	Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche m ²
Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1140T, Gmkg. Unterpleiskirchen, Gemeinde Pleiskirchen	2.892	gering - I oW (Acker)	Entwicklung von extensiv genutztem artenreichen Grünland	1,0	2.892
Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1140T, Gmkg. Unterpleiskirchen, Gemeinde Pleiskirchen	10.841	gering - I oW (Acker)	Entwicklung von extensiv genutztem artenreichen Grünland	1,0	10.841
Summe Kompensationsfläche m²					13.733

Der Ausgleich erfolgt, gemäß Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Altötting (Frau Krattinger), durch ökologische Aufwertung von zwei landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen im Gemeindebereich Pleiskirchen (Fl.Nr. 1140T, Gmkg. Unterpleiskirchen).

Auf den bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen soll die Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland durch Bodenvorbereitung (Beseitigung der Grasnarbe und Herstellung eines möglichst feinen Saatbetts) durch grubbern und anschließender Einsaat von artenreichem Regio-Saatgut erfolgen. Die Flächen sollen zweimalig im Jahr ab Mitte Juni gemäht werden (mit Abfuhr des Mahdgutes). Ab dem zweiten Jahr späte Mahd mit Abräumen des Mahdgutes oder alternativ extensive Ross- und Schafbeweidung (1,0 GV/ha/a). Verzicht auf Düngung und Pestizide.



Abb. 3: Lage der Ausgleichsflächen (hellgrün) im Gemeindebereich Pleiskirchen

Auf den Ausgleichsflächen werden mit den vorgesehenen Maßnahmen die Flächennutzung extensiviert, die Lebensraumeignung verbessert, die Bodenfunktionen verbessert, die Belastungen des Grundwassers verringert und insgesamt eine Kompensation für Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter erzielt.

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

8 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 a.Inn anzusehen.

Die zusätzlich ermöglichte großzügigere Höhenentwicklung der Betriebsgebäude soll dabei auch zusätzlichen Flächenbedarf 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 für die Gewerbenutzung vorteilhaften Standort dar.

9 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.

10 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 verbalargumentativ.

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

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 a.Inn).

12 Zusammenfassung

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt, „Gewerbegebiet Weichselstraße“ der Stadt Töging a.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.

Konflikte bezüglich einer Altlastenverdachtsfläche und Risiken für das Grundwasser werden in Abstimmung mit den Fachbehörden durch geeignete Festsetzungen (Ausweisung von Parkplatzflächen, Vorgabe zur Oberflächenentwässerung) vermieden.

Unvermeidbare Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt betreffen überwiegend den Flächen- und Bodenverbrauch.

Diese Eingriffe werden durch die ökologische Aufwertung von zwei landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen im Gemeindebereich Pleiskirchen (Fl.Nr. 1140T, Gmkg. Unterpleiskirchen) ausgeglichen. Auf diesen Flächen soll die Entwicklung und dauerhafte Pflege von extensiv genutztem, artenreichem Grünland erfolgen.

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
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Fläche	hoch	hoch	gering	mittel bis hoch
Boden	hoch	hoch	gering	mittel bis hoch
Wasser	gering	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	mittel	gering	mittel	mittel
Kultur- /Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Töging a.Inn, den 14.04.2021

.....

(Dienstsiegel)

Dr. Windhorst,

1. Bürgermeister