

Bebauungsplan Nr. 13
„Gewerbegebiet Töging-Unterhart“
2. Änderung

Begründung und Umweltbericht

Stadt Töging am Inn
Landkreis Altötting



Fassung vom 25.11.2021

Planung:



Beatrice Schötz

Äußere Neumarkter Str. 80

84453 Mühldorf am Inn

Telefon: 08631 / 302 84 50

E-Mail: info@landschafftraum.com

Internet: www.landschafftraum.com

Bearbeitung:

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

.....
Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin

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

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung	5
1.1	Übersichtskarte	5
1.2	Anlass der Planung	5
1.3	Zweck und Ziel der Planung.....	6
2.	Gegebenheiten und Planungskonzept.....	7
2.1	Lage und derzeitige Nutzung	7
2.2	Gelände.....	7
2.3	Erschließung	8
2.3.1	Verkehr	8
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
3.	Kosten und Nachfolgelasten	9
4.	Umweltbericht.....	9
4.1	Einleitung	9
4.1.1	Rechtliche Grundlagen.....	9
4.1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	10
4.1.3	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	11
4.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	11
4.2	Wirkung des Vorhabens	13
4.2.1	Baubedingte Wirkfaktoren.....	13
4.2.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren	13
4.2.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	13
4.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	13
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
4.4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
4.4.2	Ausgleichsberechnung	16
4.4.3	Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen.....	21
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	22

4.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
4.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	22
5.	Flächenbilanzierung	23
5.1	Flächenverteilung.....	23
5.2	GRZ	23
5.3	Ausgleichsflächen	23
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24

Anhang

- Bestandsplan, Stand 25.11.2021
- Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“, 2. Änderung und Erweiterung, Stand 25.11.2021
- Externe Ausgleichsfläche Maßnahmenplan, Stand 25.11.2021
- Schalltechnisches Gutachten Nr. S2109125 rev. 1, GeoPlan GmbH, Stand 16.11.2021

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

1.1 Übersichtskarte

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



Abb. 1 Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 02.06.2021.

1.2 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Töging am Inn hat am 24.06.2021 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ ein zweites Mal zu ändern.

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

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 1938/10, 1939 TF, 1945 TF, 1945/8 TF, 1945/12, 1946, 1947 TF, 1964/1 TF der Gemarkung Töging am Inn.

Die Erschließung erfolgt über die Franz-Marc-Straße. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 54.377 m² bzw. ca. 5,4 ha mit folgender Aufteilung:

Flurstück-Nr.:	Flächengröße
1938/10	5.688 m ²
1939 TF	932 m ²
1945 TF	1.942 m ²
1945/8 TF	3.139 m ²

1945/12	460 m ²
1946	24.885 m ²
1947 TF	17.252 m ²
1964/1 TF	79 m ²
Gesamt:	54.377 m²

1.3 Zweck und Ziel der Planung

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand des Gewerbegebiets Unterhart. Im derzeitigen rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Töging am Inn sind die neu beplanten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft eingetragen. Die bereits bestehenden Gewerbeflächen sind als eben solche mit Randeingrünung im Deckblatt Nr. 5 eingezeichnet (siehe Abb. 2). Das bestehende Gewerbegebiet Unterhart nördlich der A94 soll nach Osten weiterentwickelt und abgerundet werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 16 wird im Parallelverfahren durchgeführt.

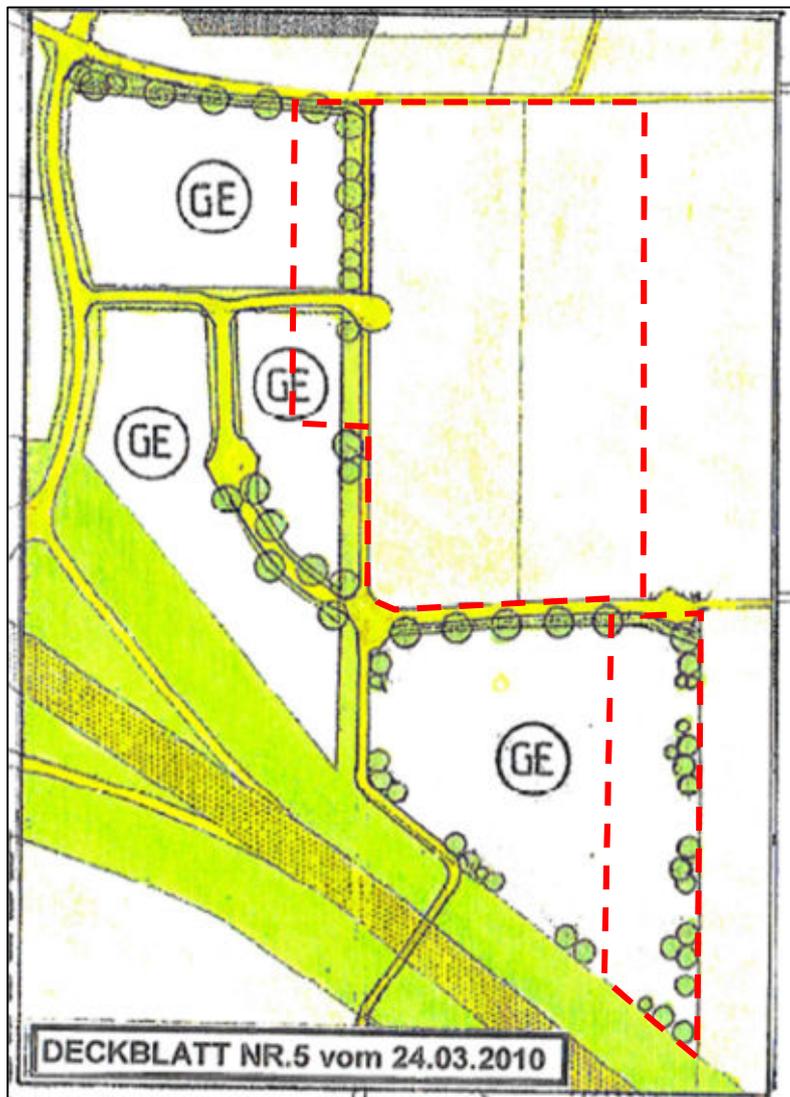


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Töging am Inn. Rote Strichlinie: Geltungsbereich (grob). Stand 24.03.2010. Ohne Maßstab.

2. Gegebenheiten und Planungskonzept

2.1 Lage und derzeitige Nutzung

Das nahezu ebene Planungsgebiet liegt im Nordosten der Stadt Töging am Inn, im Südosten des dort befindlichen „Gewerbebiets A94 Nord“, nordöstlich der Autobahnausfahrt 21 der A94. Teile des Geltungsbereichs sind bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen und werden überwiegend als Lagerflächen genutzt. Die neu hinzukommenden Flächen befinden sich auf ackerbaulich genutzten Standorten. Abb. 3 zeigt den Umgriff des Bebauungsplans in der Topographischen Karte.

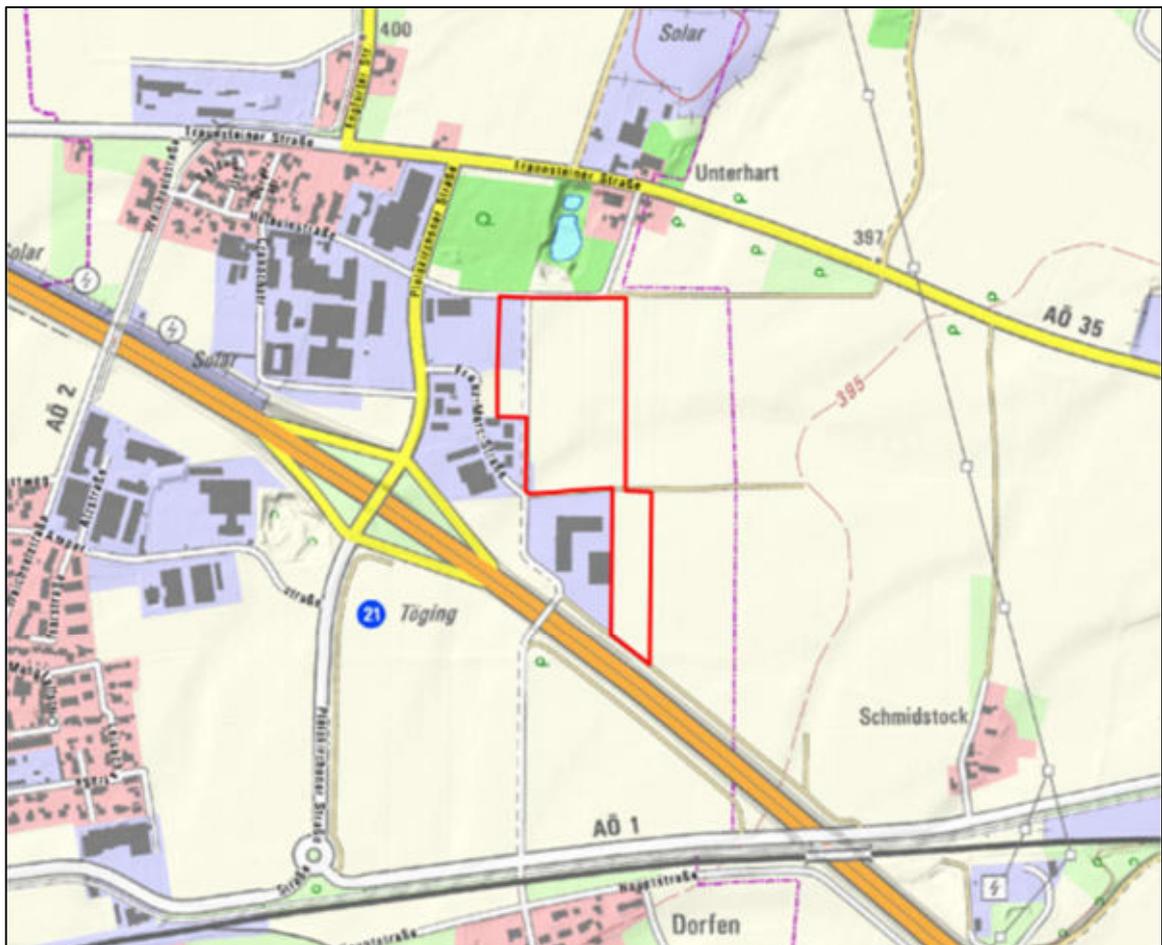


Abb. 3 Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 02.06.2021.

2.2 Gelände

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

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehr

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

2.3.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

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

2.3.3 Telekommunikation

Zur Versorgung des Planungsgebietes mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung von Telekommunikationsanlagen möglich. Die dafür notwendige Trasse ist mit der Telekom abzustimmen.

2.3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Stromleitungsnetz der Strotög GmbH.

2.3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Vorschriften liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Altötting. Die Müllentsorgung in Töging am Inn erfolgt durch den Entsorgungsfachbetrieb Wallisch & Strasser e.K.

2.4 Immissionsschutz

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

Zur immissionsschutzfachlichen Bewertung des geplanten Gewerbegebietes wurde vom Ingenieurbüro GeoPlan aus Osterhofen, eine schalltechnische Untersuchung auf Basis der vorliegenden Planung durchgeführt.

Das Ergebnis der Untersuchung (Schalltechnischer Bericht Nr. S2109125 vom 28.09.2021, GeoPlan GmbH Osterhofen) wurden im Planteil und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan eingearbeitet.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderung 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 nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) sowie der „lautesten Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrsgläuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionschutzorten außerhalb des Bebauungsplanes um mindestens 15dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze).

2.5 Brandschutz

Im Umkreis von 300 m befinden sich mehrere Hydranten, hauptsächlich Unterflurhydranten, zur Sicherung der notwendigen Löschwasserleistung.

Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden. Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Die Feuerwehrezufahrten sind nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

3. Kosten und Nachfolgelasten

Sämtliche Kosten der Maßnahme zum Bau des Gewerbegebietes werden durch den Vorhabenträger getragen. Der Stadt Töging am Inn entstehen keine Folgekosten.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.7.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Bundesnaturschutzgesetz (§ 14 BNatSchG)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung

stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen (§ 15 BNatSchG).

4.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die vom Bebauungsplan betroffene Fläche liegt im Nordosten der Stadt Töging am Inn im Landkreis Altötting. Konkret befindet sich das Planungsgebiet nordöstlich der Autobahnausfahrt 21 der A94, im Südosten des dort befindlichen „Gewerbegebiets A94 Nord“, auf den Fl.-Nr. 1938/10, 1939 TF, 1945 TF, 1945/8 TF, 1945/12, 1946, 1947 TF, 1964/1 TF, Gmk. Töging am Inn. Der Vorhabensbereich hat eine Fläche von ca. 5,4 ha.

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

Die Fläche selbst besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Nordwesten und Süden überlagert sich ein Teil des Geltungsbereichs mit dem bestehenden Gewerbegebiet; hierbei handelt es sich meist um Lagerflächen. Nördlich des Vorhabens liegt ein größerer Gehölzbestand (Laubgehölze), in dessen Osten sich zwei Teichflächen befinden. Im Westen und Süden grenzt das bestehende Gewerbegebiet an. Im Osten erstreckt sich eine weite, strukturarme Agrarflur. Abb. 4 zeigt den Umgriff des Bebauungsplans im Luftbild.



Abb. 4 Umgriff des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“, 2. Änderung im Luftbild (rot, grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 27.05.2021.

4.1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets Unterhart geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist Kap. 2 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.

4.1.4 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 18 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,
- den Zielen Arten- und Biotopschutzprogramms,
- den Aussagen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Töging am Inn und
- den Aussagen des Wasser- und Abfallrechts.

Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern beschreibt das weiträumige Umfeld des Vorhabens als allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

In den Karten des Regionalplans Südostoberbayern (siehe Abb. 5) werden für das Vorhabensgebiet keine relevanten Aussagen getroffen. Im Nordosten befindet sich ein Vorranggebiet für Bodenschätze (lila kariert); die Umgebung von Isen, Inn und Aubach sind als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (grüne Kreuze) eingezeichnet.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Südostoberbayern. Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Geofachdaten © StMWI. Quelle: RISBY, Zugriff am 01.06.2021.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die neu beplanten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft eingetragen. Die bereits bestehenden Gewerbeflächen sind als eben solche mit Randeingrünung im Deckblatt Nr. 5 eingezeichnet. Weitere vorhabensbezogene relevante Aussagen werden nicht getroffen.

Schutzgebiete und ABSP

Im Bereich der auszuweisenden Flächen finden sich kein amtlich kartiertes Biotop, Bau- oder Bodendenkmal, Biosphärenreservat, Natura 2000-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Nationalpark, Naturpark, Naturschutzgebiet, Naturwald, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet, festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet.

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

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Altötting ist veraltet (Stand 1994). Für das Vorhabensgebiet werden darin keine planungsrelevanten Aussagen

getroffen. Lediglich der zuvor angesprochene Weiher ist als überdurchschnittlich wertvolles Feuchtgebiet erfasst, wobei dies noch vor dem Hintergrund des dortigen Kiesabbaus erfolgt (der Bereich ist ebenfalls als wertvoller Trockenbestand aufgeführt).

4.2 Wirkung des Vorhabens

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

4.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren

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

4.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

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

4.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

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

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

Gemäß § 1a BauGB mit § 18 BNatSchG sind die aufgrund des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu erwartenden, zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft zu ermitteln und gegebenenfalls, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Ausgangspunkt und Grundlage für die Eingriffsbewertung bildet eine Erfassung und Bewertung des vorhandenen Zustandes und der Potentiale von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Vorgehensweise für die Ermittlung, Bewertung und Vermeidung sowie Ausgleichsplanung und -bewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

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

Schutzgut Mensch	
Bestand	Auswirkungen gering
<ul style="list-style-type: none"> nächste Wohnbebauung im Nordosten (Unterhart), ca. 110 m entfernt durch bestehendes Gewerbegebiet vorbelastetes Umfeld keine Wander- oder Radwege vorhanden keine Erholungsnutzung erkennbar 	<ul style="list-style-type: none"> bau-, anlage- und betriebsbedingte Erhöhung von Licht-, Schall- und Schadstoffimmissionen erhöhtes Verkehrsaufkommen während Bau und Betrieb insb. an Pleiskirchener Str. und Franz-Marc-Str.
Schutzgut Arten und Biotope	
Bestand	Auswirkungen mittel
<ul style="list-style-type: none"> intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (überwiegend Acker) pot. Vorkommen von Feldvögeln (bspw. Feldlerche) im Bereich Gehölz/Weiher Vorkommen von Amphibien möglich, aber keine Wanderrouten im Bereich des Vorhabens erwartet Vorkommen von Reptilien (bspw. Zauneidechse) aufgrund fehlender Strukturen unwahrscheinlich; unter Umständen im Bereich der Lagerflächen und am südl. Gehölzrand artenreiches Vorkommen von gehölzgebundenen Vogelarten im Norden erwartet Vorkommen von Fledermäusen am Gehölz/Weiher möglich, wenn Baumbestand oder Gebäude in Umgebung geeignete Strukturen aufweisen keine Gehölze im Geltungsbereich vorhanden keine Schutzgebiete im Geltungsbereich vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> anlagebedingt dauerhafter Verlust von Offenlandlebensräumen; u. U. Verlust von Revieren von Feldvögeln Beeinträchtigung durch Licht (anlage- und betriebsbedingt) <ul style="list-style-type: none"> → Vorgaben zur zulässigen Beleuchtung werden gemacht, insb. ein Verbot der Beleuchtung angrenzender Gehölze bau- und betriebsbedingte Lärmemissionen mit möglichen Auswirkungen auf Vögel im nördl. Gehölz kein Eingriff in Gehölze anlagebedingte Barrieren- und Fallenwirkung <ul style="list-style-type: none"> → Vorgaben zu durchlässigen Zäunen sowie Vermeidung von Fallen sind vorgesehen bau- und betriebsbedingtes Kollisionsrisiko bei Nutzung der Franz-Marc-Straße und des neu geplanten Wegs im Norden sehr gering, da kaum Strukturen zur Wanderung im Umfeld anlagebedingtes Kollisionsrisiko bei durchsichtigen oder spiegelnden Fassaden möglich (Vogelschlag) <ul style="list-style-type: none"> → Risiko durch entsprechende Vorgaben und Festsetzungen auf ein Minimum reduzierbar
Schutzgut Boden	
Bestand	Auswirkungen mittel
<ul style="list-style-type: none"> Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (ÜBK25) spätwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (dGK25) Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung sehr gering; große Gefahr durch Einsickerungsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> bisweilen hoher Versiegelungsgrad durch Anlage; aufgrund bereits schlechter Schutzfunktion vermindert (kein Verlust von Boden mit hoher Schutzfunktion) Eingriff in das natürliche Bodengefüge; Verlust von Oberboden <ul style="list-style-type: none"> → Oberboden ist nach Möglichkeit im Geltungsbereich wieder einzubringen (bspw. auf Pflanzflächen)
Schutzgut Wasser	
Bestand	Auswirkungen gering
<ul style="list-style-type: none"> GW bei ca. 387,5 (HK50) Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung sehr gering; große Gefahr durch Einsickerungsmöglichkeiten (HK50 und HK100) Untergrundbedingte Voraussetzung für Grundwasserneubildung sehr gut (HK50) 	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung <ul style="list-style-type: none"> → unbelastetes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit im Geltungsbereich durch Schaffung von Retentionsräumen zu versickern

<ul style="list-style-type: none"> keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich; zwei Weiher im Norden 	<p>→ an diesen Stellen nach Möglichkeit Verbesserung des Bodens für längere Sickerwasser-Verweildauer im Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung und des Nitratreintrags; unter Berücksichtigung der geringen Schutzfunktion des Bodens in diesem Bereich sehr positiv keine Beeinträchtigung der benachbarten Weiher erwartet
Schutzgut Klima und Luft	
Bestand	Auswirkungen sehr gering
<ul style="list-style-type: none"> Offenland (insb. Acker) als Kaltluftentstehungsgebiet aufgrund Topografie keine ausgeprägten Kalt- oder Frischluftschneisen vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten; in diesem Falle jedoch keine direkte Wirkung auf Wohnbebauungen, da keine Bebauung in Fließrichtung der Kaltluft bzw. diese ausreichend Kaltluftentstehungsgebiete im Umfeld haben
Schutzgut Landschaftsbild	
Bestand	Auswirkungen gering
<ul style="list-style-type: none"> ausgeräumte Agrarflur bestehendes Gewerbegebiet im Westen Autobahn im Süden 	<ul style="list-style-type: none"> durch Ortsrandeingrünung im Norden, Osten und Süden harmonischer Übergang in die Feldflur Strukturanreicherung durch Hecken in sonst ausgeräumter Agrarflur
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Auswirkungen gering
<ul style="list-style-type: none"> keine Denkmäler im Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzte Fläche mit mittlerer Ertragsfähigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Ackerflächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit

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

4.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bau- und anlagentechnische Maßnahmen

- Sicherung des Oberbodens vor Ort durch fachgerechte Lagerung und nach Möglichkeit Wiedereinbringung vor Ort (siehe BP II.14.4)

Grünordnerische Maßnahmen

- Vermeidung von Tierfallen durch sockellose Zäune und Bodenabstand der Zäune (siehe BP II.9)
- Reduzierung der Lichtemissionen (siehe BP II.8 und II.13)
- Vermeidung von Bodenverdichtung bzw. Lockerung verdichteter Böden (siehe BP II.14.5)
- Verringerung des Versiegelungsgrads durch Einbau wasserdurchlässiger Beläge wo möglich (bspw. PKW-Stellplätze) (siehe BP II.14.10)
- Minimierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate durch Schaffung von Retentionsvolumen auf den Grundstücken
- Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch Pflanzung von Bau-Strauchhecken und Baumreihen zur Durch- und Eingrünung des Gewerbegebietes

und Ansaat der öffentlichen Grünflächen mit artenreichen, autochthonen Wiesenmischungen (siehe BP II.14.6)

4.4.2 Ausgleichsberechnung

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird sich am bestehenden Bebauungsplan Nr. 13 Gewerbegebiet „Töging-Unterhart“ Änderung und Erweiterung vom 24.03.2010 orientiert. Hier wurde, entsprechend der Arbeitshilfe zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, der Eingriff als Typ A mit hoher Nutzung (GRZ = 0,8) eingestuft. Somit ergab sich ein Kompensationsfaktor von 0,6, welcher aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen auf 0,5 reduziert wurde.

Im vorliegenden Fall handelt es sich ebenfalls um einen Eingriff des Typs A (GRZ = 0,8) und die einzelnen Schutzgüter werden hinsichtlich ihrer Betroffenheit aufgrund der unmittelbaren Nähe gleich eingestuft. Da jedoch die Vermeidungsmaßnahmen nicht so umfangreich sind bzw. die festgesetzten Maßnahmen teils verringert werden, wird der Kompensationsfaktor nicht reduziert und verbleibt damit bei 0,6.

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

Die Bewertung gemäß dem Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sieht folgendermaßen aus:

Einstufung der Bestandskategorien der Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Biotope -> Kategorie I / oberer Wert

intensiv genutztes Grünland bzw. Ackerfläche

Schutzgut Boden -> Kategorie I / oberer Wert

anthropogen überprägter Boden ohne besondere Bedeutung größtenteils **nicht** unter Dauerbewuchs (Kat. I/o)

Schutzgut Wasser -> Kategorie II / unterer Wert

kein Oberflächengewässer, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser vorhanden

Schutzgut Klima und Luft -> Kategorie I / oberer Wert

Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

Schutzgut Landschaftsbild -> Kategorie I / oberer Wert

ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Industrie- und Gewerbegebiete ohne Eingrünung

Damit liegen vier Schutzgüter in Kategorie I / oberer Wert und ein Schutzgut in Kategorie II / unterer Wert. Da in das Grundwasser nicht aktiv eingegriffen wird und das Eintragsrisiko von Nährstoffen durch Aufgabe der Landwirtschaft verringert wird, wird dieses Schutzgut geringer gewichtet. Somit liegt die Gesamteinstufung in Kategorie I / oberer Wert

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 wird der Eingriff als Typ A (Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) eingestuft. Zusammen mit der Bestandseinstufung ergibt sich einen Faktorensparnis von 0,3 - 0,6 mit Tendenz zum höheren Wert.

Aufgrund der Verkleinerung der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Eingrünung wird ein Kompensationsfaktor von 0,6 angesetzt. Als Eingriffsfläche gilt der gesamte Umgriff des Bebauungsplans abzüglich der bereits festgesetzten Gewerbeflächen ohne Änderung, der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie - in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan - der Flächen zur Eingrünung mit Mindestbreite von 5 m. Die neu zu errichtende öffentliche Verkehrsfläche wird als vollständige Versiegelung mit einem Faktor von 1,0 angerechnet. Ausnahmen bilden hierbei die im bestehenden Bebauungsplan bereits als Gewerbeflächen festgesetzten Bereiche. Hier kommt es zu einer Erhöhung des Kompensationsfaktors von 0,5¹. Zudem werden stellenweise neue Eingrünungen festgesetzt, wo zuvor Gewerbeflächen festgesetzt waren. An diesen Stellen kommt es - sofern die Eingrünungen eine Mindestbreite von 5 m aufweisen - zu einer Verringerung des Eingriffs mit einem Faktor von 0,5². Eine Übersicht über die verschiedenen Flächentypen sowie ihrer jeweiligen Kompensationsfaktoren ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen. Die vollständige Flächenbilanzierung findet sich in Kapitel 5.

¹ da im bestehenden Bebauungsplan die Gewerbeflächen mit einem Faktor von 0,5 angerechnet wurden, ergibt sich bei einem Faktor von 1,0 für die Straße eine Erhöhung von 0,5

² da im bestehenden Bebauungsplan die Gewerbeflächen mit einem Faktor von 0,5 angerechnet wurden, ergibt sich bei einem Faktor von 0,0 für die Eingrünungen eine Verringerung von 0,5

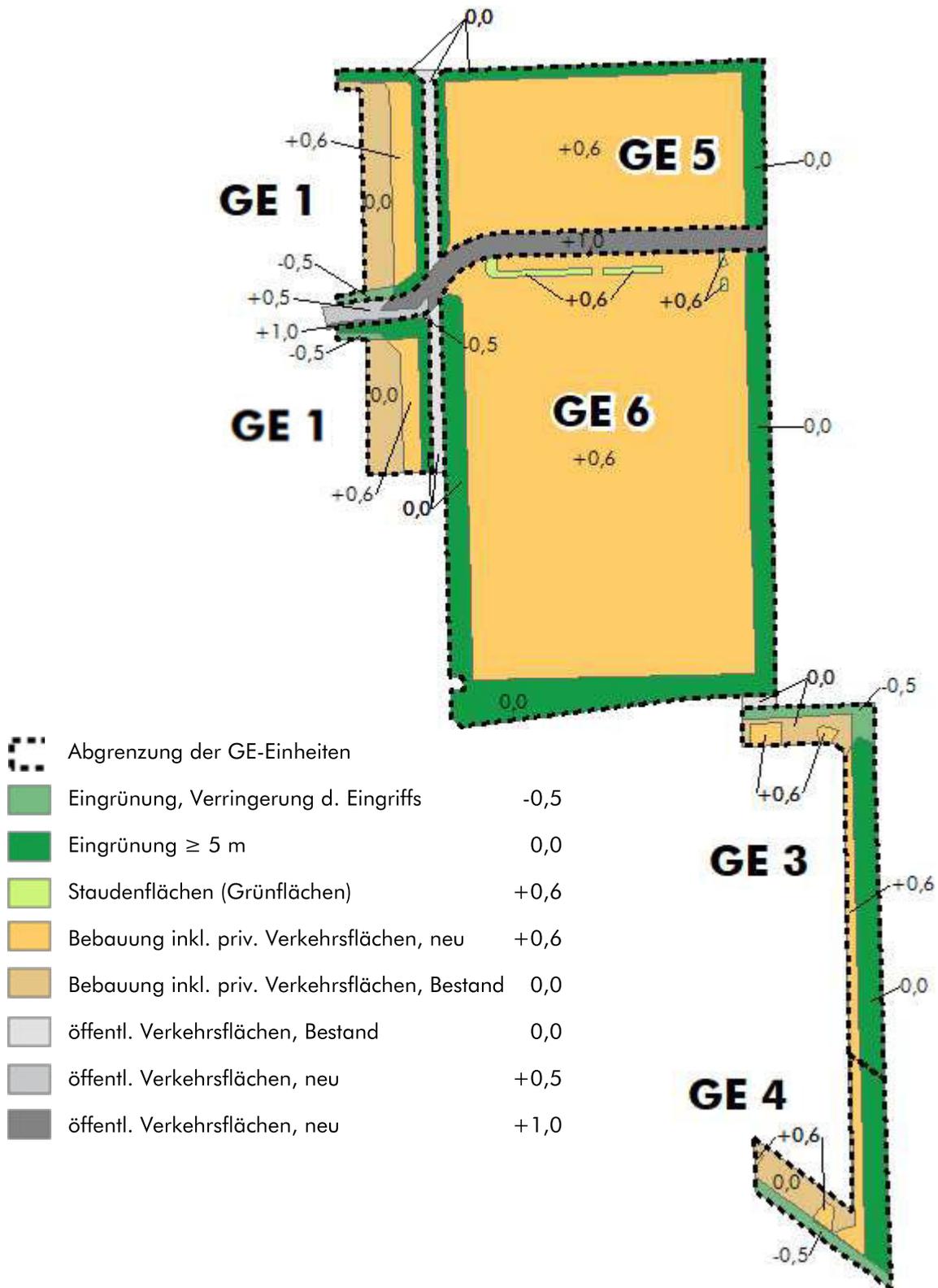


Abb. 6 Übersicht der verschiedenen Flächentypen im Geltungsbereich zur Ermittlung der Eingriffsfläche. Ohne Maßstab.

Ausgleichsflächenberechnung GE gesamt:

Eingriffsfläche ges.

$$\begin{aligned} &= \text{Geltungsbereich} - \text{Bestand Straßen} - \text{Bestand Gewerbeflächen} - \text{Eingrünung} \geq 5 \text{ m} \\ &= 54.377 \text{ m}^2 - 919 \text{ m}^2 - 3.261 \text{ m}^2 - 12.073 \text{ m}^2 \\ &= 38.124 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Eingriff Gewerbeflächen}^3 & \times \text{ Kompensationsfaktor} & = \text{Ausgleichsbedarf} \\ 36.039 \text{ m}^2 & \times 0,6 & = 21.623,4 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Eingriff öffentl. Straßen} & \times \text{ Kompensationsfaktor} & = \text{Ausgleichsbedarf} \\ 1.767 \text{ m}^2 & \times 1,0 & = 1.767 \text{ m}^2 \\ 318 \text{ m}^2 & \times 0,5^4 & = 159 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Verringerung Eingriff Eingrünung} & \times \text{ Kompensationsfaktor} & = \text{Ausgleichsbedarf} \\ 936 \text{ m}^2 & \times -0,5 & = -468 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{Ausgleichsbedarf GE gesamt} = 23.081,4 \text{ m}^2$$

Ausgleichsflächenberechnung GE 1:

Eingriffsfläche ges.

$$\begin{aligned} &= \text{Geltungsbereich} - \text{Bestand Gewerbeflächen} - \text{Eingrünung} \geq 5 \text{ m} \\ &= 2.977 \text{ m}^2 - 1.250 \text{ m}^2 - 809 \text{ m}^2 \\ &= 918 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Eingriff Gewerbeflächen}^3 & \times \text{ Kompensationsfaktor} & = \text{Ausgleichsbedarf} \\ 918 \text{ m}^2 & \times 0,6 & = 550,8 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Verringerung Eingriff Eingrünung} & \times \text{ Kompensationsfaktor} & = \text{Ausgleichsbedarf} \\ 115 \text{ m}^2 & \times -0,5 & = -57,5 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{Ausgleichsbedarf GE 1} = 493,3 \text{ m}^2$$

Ausgleichsflächenberechnung GE 2:

Eingriffsfläche ges.

$$\begin{aligned} &= \text{Geltungsbereich} - \text{Bestand Gewerbeflächen} - \text{Eingrünung} \geq 5 \text{ m} \\ &= 2.062 \text{ m}^2 - 919 \text{ m}^2 - 627 \text{ m}^2 \\ &= 516 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Eingriff Gewerbeflächen}^3 & \times \text{ Kompensationsfaktor} & = \text{Ausgleichsbedarf} \\ 516 \text{ m}^2 & \times 0,6 & = 309,6 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Verringerung Eingriff Eingrünung} & \times \text{ Kompensationsfaktor} & = \text{Ausgleichsbedarf} \\ 72 \text{ m}^2 & \times -0,5 & = -36 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{Ausgleichsbedarf GE 2} = 273,6 \text{ m}^2$$

³ inkl. priv. Verkehrsflächen und Staudenflächen (Grünflächen)

⁴ im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbefläche mit Faktor 0,5 bereits angerechnet; dadurch lediglich Erhöhung um 0,5

Ausgleichsflächenberechnung GE 3:

Eingriffsfläche ges.

$$\begin{aligned} &= \text{Geltungsbereich} && - \text{Bestand Gewerbeflächen} && - \text{Eingrünung} \geq 5 \text{ m} \\ &= 3.206 \text{ m}^2 && - 444 \text{ m}^2 && - 1.944 \text{ m}^2 \\ &= 818 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Eingriff Gewerbeflächen}^3 & & \times \text{Kompensationsfaktor} & = \text{Ausgleichsbedarf} \\ 818 \text{ m}^2 & \times & 0,6 & = 490,8 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Verringerung Eingriff Eingrünung} & & \times \text{Kompensationsfaktor} & = \text{Ausgleichsbedarf} \\ 413 \text{ m}^2 & \times & -0,5 & = -206,5 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Ausgleichsbedarf GE 3} = 284,3 \text{ m}^2$$

Ausgleichsflächenberechnung GE 4:

Eingriffsfläche ges.

$$\begin{aligned} &= \text{Geltungsbereich} && - \text{Bestand Gewerbeflächen} && - \text{Eingrünung} \geq 5 \text{ m} \\ &= 2.480 \text{ m}^2 && - 648 \text{ m}^2 && - 1.310 \text{ m}^2 \\ &= 522 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Eingriff Gewerbeflächen}^3 & & \times \text{Kompensationsfaktor} & = \text{Ausgleichsbedarf} \\ 522 \text{ m}^2 & \times & 0,6 & = 313,2 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Verringerung Eingriff Eingrünung} & & \times \text{Kompensationsfaktor} & = \text{Ausgleichsbedarf} \\ 336 \text{ m}^2 & \times & -0,5 & = -168 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Ausgleichsbedarf GE 4} = 145,2 \text{ m}^2$$

Ausgleichsflächenberechnung GE 5:

Eingriffsfläche ges.

$$\begin{aligned} &= \text{Geltungsbereich} && - \text{Eingrünung} \geq 5 \text{ m} \\ &= 11.041 \text{ m}^2 && - 1.785 \text{ m}^2 \\ &= 9.256 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Eingriff Gewerbeflächen}^3 & & \times \text{Kompensationsfaktor} & = \text{Ausgleichsbedarf} \\ 9.256 \text{ m}^2 & \times & 0,6 & = 5553,6 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Ausgleichsbedarf GE 5} = 5553,6 \text{ m}^2$$

Ausgleichsflächenberechnung GE 6:

Eingriffsfläche ges.

$$\begin{aligned} &= \text{Geltungsbereich} && - \text{Eingrünung} \geq 5 \text{ m} \\ &= 29.607 \text{ m}^2 && - 5.598 \text{ m}^2 \\ &= 24.009 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Eingriff Gewerbeflächen}^3 & & \times \text{Kompensationsfaktor} & = \text{Ausgleichsbedarf} \\ 24.009 \text{ m}^2 & \times & 0,6 & = 14.405,4 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Ausgleichsbedarf GE 6} = 14.405,4 \text{ m}^2$$

Ausgleichsflächenberechnung öffentliche Verkehrsflächen:

Eingriffsfläche ges.

= Geltungsbereich - Bestand öffentl. Verkehrsflächen

= 3.004 m² - 919 m²

= 2.085 m²

Eingriff öffentl. Verkehrsflächen x Kompensationsfaktor = Ausgleichsbedarf

1.767 m² x 1,0 = 1.767 m²

318 m² x 0,5⁴ = 159 m²

Ausgleichsbedarf öffentl. Verkehrsflächen = 1.926 m²

4.4.3 Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken Nr. 1238 & 1239, Gmk. Winhöring, erbracht.

Außerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.-Nr. 1238 & 1239, Gmk. Winhöring (20.800 m² / anrechenbar: 26.000 m²):

Entwicklungsziel: Extensivwiese mit Teichen

Die Fläche befindet sich am Rand der Auegehölze des Inns und wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. In den ersten zwei Jahren werden stickstoffzehrende Pflanzen (z. B. Sonnenblumen, Hafer) zur Aushagerung angebaut (kein Düngereinsatz). Der Aufwuchs ist abzufahren. Im dritten Jahr ist die Fläche vor der Neuansaat umzubrechen. Anschließend erfolgt die Ansaat einer Grundmischung (Frischwiese für Standorte ohne extreme Ausprägung / Herkunftsregion 16) und/oder eine Mähgutübertragung.

Im Nordwesten der Fläche sind nach Aushagerung des Ackers fünf Teiche anzulegen. Drei Teiche sollen eine Größe von ca. 100 m² haben und als möglichst dauerhaft wasserführend ausgebildet werden. Zwei Teiche soll ca. 25-40 m² groß sein und soll gelegentlich trockenfallen. Die maximale Tiefe beträgt einen Meter (60 cm beim kleinen Teich), die Mindesttiefe 30 cm. Am Rand der Gewässer sind initial Röhrichte und Seggen zu pflanzen.

Die Extensivwiese ist in den ersten 10 Jahren nach Ansaat 2-schurig alternierend auf jew. 50 % der Fläche zu mähen. 1. Schnitt Mitte / Ende Juni (nicht vor dem 15.6), 2. Schnitt Ende August / Anfang September. Anschließend erfolgt die Mahd 1schurig, ebenfalls alternierend, mit Schnitt im Juli (je nach Phänologie). Mahd mit Balkenmäher, Schnitthöhe mind. 10 cm. Mahdgut einige Tage liegen lassen und anschließend abtransportieren. Mahd von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen. Auch Streifenmahd möglich.

Die Gewässer sind nach Bedarf in Absprache mit der UNB zu entlanden. Schnitt des Wasserröhrichts nach Bedarf, um ein Zuwachsen der Wasserfläche zu vermeiden, jedoch max. alle 5-6 Jahre; Schnitthöhe mind. über dem Wasserspiegel. Der Landröhricht ist alle 3-5 Jahre zu schneiden; Schnittzeitpunkt zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Schnitt

stets auf max. 50 % der gesamten Röhrichtfläche. Der Schnitt der Feuchtwiese erfolgt gemeinsam mit der Extensivwiese.

Verzicht auf Düngung sowie Verzicht auf Pflanzenschutzmitteln auf der gesamten Fläche.

Die Maßnahme kommt mit einem Anerkennungsfaktor von 1,25 auf eine anrechenbare Fläche von 26.000 m².

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht betrachtet, da sich die Aufteilung und Anordnung des Geltungsbereichs an den örtlichen Gegebenheiten orientiert. Die Gewerbegebiete GE 1-4 sind Erweiterungsflächen der bestehenden Betriebe. Die Fortführung des bereits existierenden Anschlusses an die Franz-Marc-Straße gibt den Verlauf für die Erschließung der Bereiche GE 5 + 6 vor. Im Osten auf gesamter Länge bildet die geplante Ortrandeingrünung einen klaren Abschluss.

4.6 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.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ herangezogen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild, Vegetation, Boden und Wasser wurden die Flächen augenscheinlich betrachtet und in ihrem Bestand entsprechend dokumentiert. Eine detaillierte Kartierung der Flora und Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Weichtieren, Reptilien und Amphibien wurde nicht durchgeführt.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Grünflächen beschränken. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 4-5 Jahre nach der Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle, z. B. durch unvorhersehbare Klimaextreme oder Wildverbiss, mittels Pflegemaßnahmen oder Ersatzpflanzungen zu kompensieren. In diesem Zuge ist auch die Entwicklung der weiteren Grünflächen

(Artenreichtum) zu überprüfen. Außerdem ist die Entwicklung der vorgesehenen Ausgleichsflächen nach einem mehrjährigen Turnus zu kontrollieren.

5. Flächenbilanzierung

5.1 Flächenverteilung

<u>Geltungsbereich</u>	<u>54.377 m²</u>
davon: Öffentliche Verkehrsflächen Bestand	919 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen neu	2.085 m ²
<u>Nettobauland (Gewerbeflächen 1-5)</u>	<u>51.373 m²</u>
davon: Staudenflächen (Grünflächen)	289 m ²
Eingrünung ≥ 5 m	12.073 m ²
<u>Grundfläche Bebauung (inkl. priv. Verkehrsflächen)</u>	<u>39.011 m²</u>
davon: Baufelder 1-6 Bestand (ohne Änderung)	2.091 m ²
Baufelder 1-6 neu	19.558 m ²
private Verkehrsflächen inkl. Stellplätze Bestand	1.170 m ²
private Verkehrsflächen inkl. Stellplätze neu	16.192 m ²

5.2 GRZ

Grundfläche (Grundfläche Bebauung inkl. priv. Verkehrsflächen / Nettobauland)

$$\text{GRZ} = 39.011 \text{ m}^2 / 51.373 \text{ m}^2 = 0,76$$

5.3 Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche extern tatsächlich anrechenbar	20.800 m ²			
	Faktor	x 1,25	=	26.000,0 m ²
Ausgleichsflächen anrechenbar gesamt				26.000,0 m²
Ausgleichsflächenbedarf (siehe Kap. 4.4.2)				23.081,4 m²
Ausgleichsüberschuss (Anrechenbar - Bedarf)				+ 2.918,6 m²

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Töging am Inn plant die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten und der immer wachsenden Nachfrage an Gewerbeflächen gerecht zu werden. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 5,4 ha umfasst die Fl.-Nr. 1938/10, 1939 TF, 1945 TF, 1945/8 TF, 1945/12, 1946, 1947 TF, 1964/1 TF der Gemarkung Töging am Inn.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan etwa zu 25 % bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die restlichen ca. 75 % sind als Flächen für die Landwirtschaft beschrieben.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 führt zu hohen baulichen Eingriffen und damit verbundenen Konfliktpunkten. Die geplante Maßnahme greift hauptsächlich in Gebiete geringerer Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Erhöhte Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung bzw. die Flächeninanspruchnahme.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** sind während der Bauphase vorhanden (Lärm), welche sich auf tagsüber werktags beschränken. Betriebsbedingt kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Vorhabens. 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 direkte Betroffenheit planungsrelevanter Arten wird nicht erwartet. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets hat Versiegelungen des **Bodens** zur Folge. Diese können durch wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Parkplätze etwas reduziert werden. Durch die Flächenversiegelung gehen auch Auswirkungen auf das **Grundwasser** einher. Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu gewährleisten, wird unbelastetes Regenwasser im Geltungsbereich dem Grundwasser zugeführt. Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auswirkungen auf **Klima und Luft** treten im Rahmen der Kaltluftentstehung auf. Hier verbleibt jedoch ausreichend offene Fläche, um die umliegende Bebauung zu versorgen. Beeinträchtigungen des Schutzguts **Landschaftsbild** können durch eine angemessene Eingrünung der Fläche entgegengewirkt werden. Bezüglich der **Kultur- und Sachgüter** ist 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 eingehalten werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Arten und Biotope	mittel	mittel	mittel	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	mittel	keine	gering