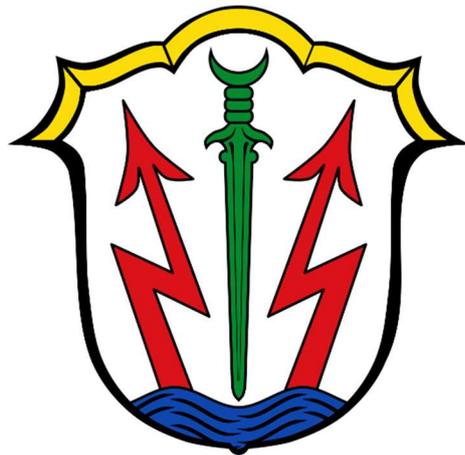


Bebauungsplan Nr. 13
„Gewerbegebiet Töging-Unterhart“
3. Änderung
gemäß § 13 a BauGB

Begründung

Stadt Töging am Inn
Landkreis Altötting



Fassung vom 22.02.2024

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 black ink that reads 'Härtl S.'.

.....
Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Bebauungsaufstellung	5
1.1	Übersichtskarte	5
1.2	Anlass der Planung	5
1.3	Zweck und Ziel der Planung.....	6
2.	Gegebenheiten und Planungskonzept.....	8
2.1	Lage und derzeitige Nutzung	8
2.2	Gelände.....	8
2.3	Erschließung	8
2.3.1	Verkehr	8
2.3.2	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser	9
2.3.3	Telekommunikation	9
2.3.4	Stromversorgung	9
2.3.5	Abfallentsorgung	9
2.4	Immissionsschutz	9
2.5	Brandschutz.....	10
2.6	Altlasten	10
3.	Kosten und Nachfolgelasten	10
4.	Planungskonzept	11
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.2	Bauweise.....	11
4.3	Gestaltung des Geländes und der Gebäude.....	11
4.4	Verkehr	11
4.5	Niederschlagswasserbeseitigung.....	12
4.6	Sturzfluten/wild abfließendes Wasser	12
5.	Grünordnung.....	13
5.1	Umweltbericht und Umweltbelange.....	13
5.2	Grünordnerische Maßnahmen.....	13
5.3	Artenschutz / Schutzgebiete	14
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich.....	14
5.4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
5.4.2	Eingriff und Ausgleich	14
5.4.3	Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen	16
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
5.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17

Anhang

- Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“, 3. Änderung und Erweiterung, Stand 22.02.2024
- Maßnahmenplan Externe Ausgleichsfläche, Stand 22.02.2024
- Schalltechnische Stellungnahme S2212101, GeoPlan GmbH, Stand 14.12.2022

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

1.1 Übersichtskarte

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Landkreis Altötting, im Nordosten der Stadt Töging am Inn. Bei der Betrachtungsfläche handelt es sich um bereits als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1940/7 und 1945/12, sowie Teilflächen der Flurnummern 1945/8 und 1945 der Gemarkung Töging am Inn.

Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

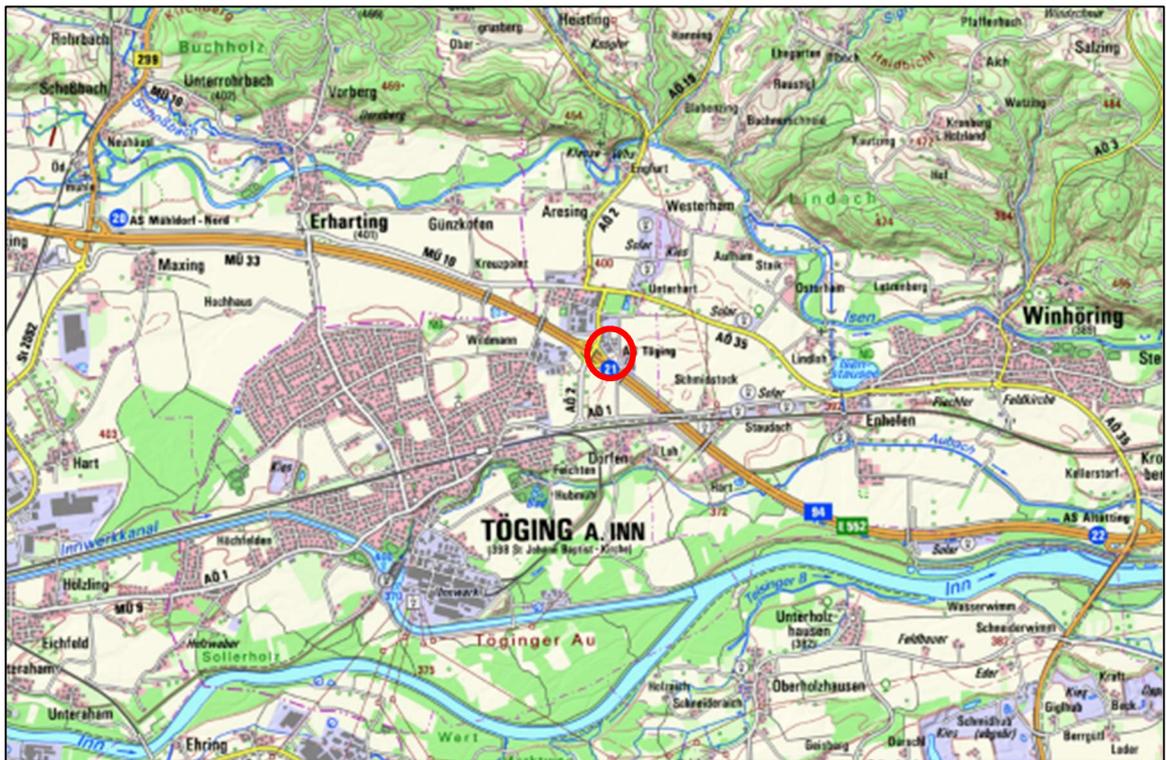


Abb. 1 Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 02.06.2021.

1.2 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Töging am Inn hat am 29.09.2022 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ ein drittes Mal zu ändern. Die 3. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung, oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB sind:

- Festgesetzte Grundflächen < 20.000 m²

- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder nach Landesrecht.
- Beeinträchtigungen im Sinne der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie sind nicht zu befürchten

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben sind, kann die Änderung nach § 13 a BauGB erfolgen.

Anlass der Planungsänderung ist die wirtschaftliche Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes. Durch geringe Anpassungen der bereits vorhandenen Baufenster und der Bauweise soll ein Lückenschluss erfolgen. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll durch Festsetzungen der Baugrenzen ein größerer Spielraum für eine Bebauung und die Voraussetzung für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Durch die Erlaubnis zusätzlicher Baukörper und neuer Baukörperlängen auf ausreichend großen Grundstücken soll die Möglichkeit der Nachverdichtung zulässig werden. Somit kann ein wichtiger Beitrag zum Flächensparen geleistet werden. In diesem Zuge muss auch eine Anpassung der grünordnerischen Maßnahmen erfolgen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 1940/7, 1945/8, 1945/12 und 1945 der Gemarkung Töging am Inn.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Franz-Marc-Straße. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 25.115 m².

1.3 Zweck und Ziel der Planung

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen und südlichen Rand des Gewerbegebiets Unterhart. Im derzeitig rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Töging am Inn sind die Flächen bereits als Gewerbegebiet dargestellt (siehe Abb. 2). Das bestehende Gewerbegebiet Unterhart nördlich der A94 soll nach Osten weiterentwickelt und abgerundet werden.

Der Flächennutzungsplan wird nicht mittels Deckblatts geändert. Nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

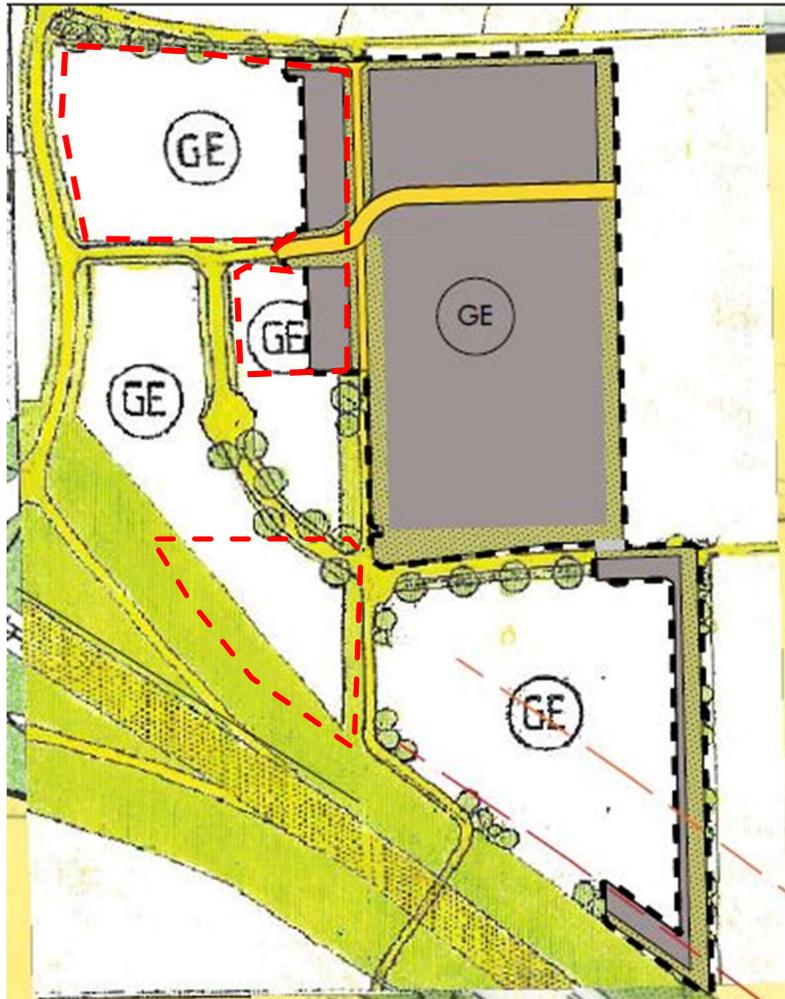


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Töging am Inn. Rote Strichlinie: Geltungsbereich (grob). Stand 25.11.2021. Ohne Maßstab.

2. Gegebenheiten und Planungskonzept

2.1 Lage und derzeitige Nutzung

Das nahezu ebene Planungsgebiet liegt im Nordosten der Stadt Töging am Inn, im Norden und Süden des dort befindlichen „Gewerbegebiets A94 Nord“, nordöstlich der Autobahnausfahrt 21 der A94. Das Plangebiet ist vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen. Abb. 3 zeigt den Umgriff des Bebauungsplans in der Topographischen Karte.

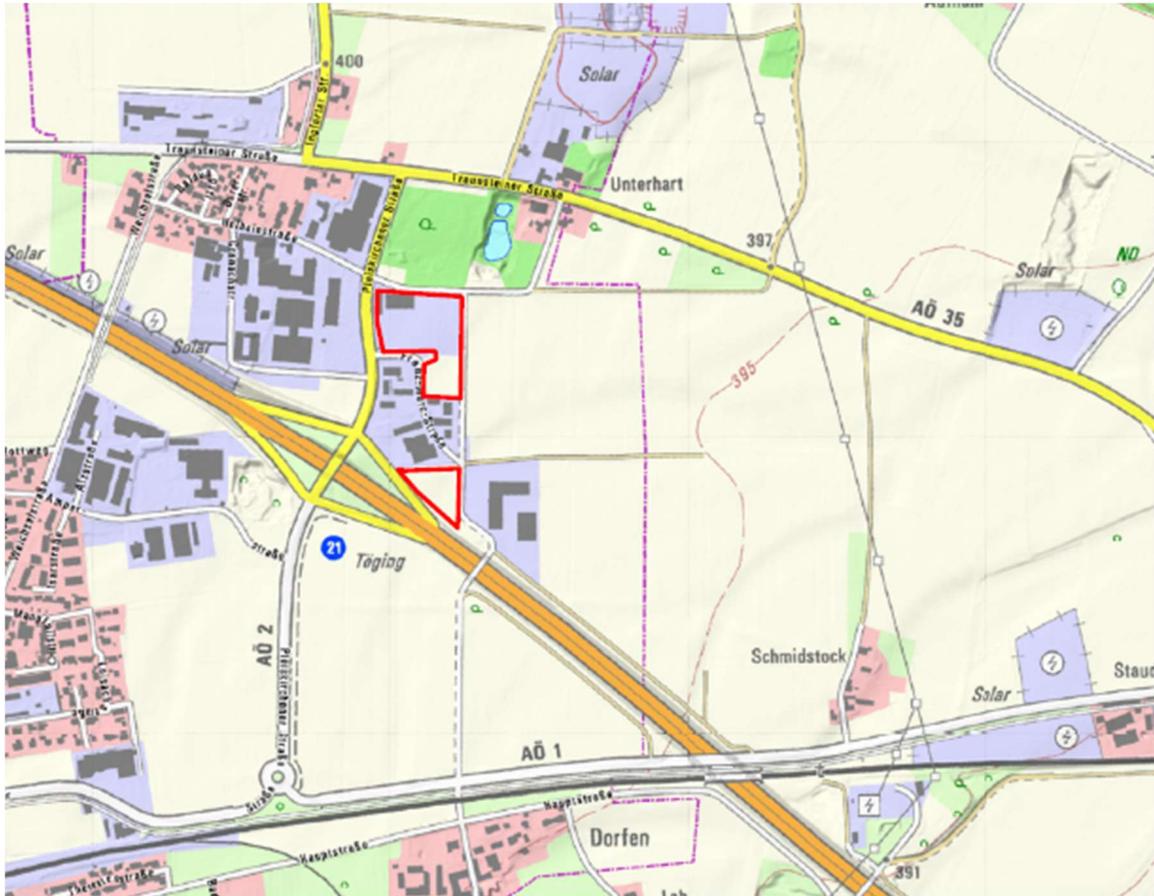


Abb. 3 Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 20.09.2022.

2.2 Gelände

Das Planungsgebiet ist nahezu eben. Der höchste Punkt liegt im Norden auf ca. 396,5 m ü. NN, der niedrigste in Süden auf ca. 395 m ü. NN.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehr

Die Gewerbefläche wird durch die bereits existierende Franz-Marc-Straße erschlossen. 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 Plangebiet ist bereits bzw. 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 Bayernwerk Netz 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 A 94 und die damit verbundenen Lärmimmissionen sind zu berücksichtigen.

Zur immissionsschutzfachlichen Bewertung des geplanten Gewerbegebietes wurde vom Ingenieurbüro GeoPlan aus Osterhofen, eine schalltechnische Stellungnahme auf Basis der vorliegenden Planung abgegeben, um die Verträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen:

Die auf der Fläche (Gewerbeflächen) GE /2 mögliche flächenbezogene Intensität des Lärms wird im Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ Änderung und Erweiterung vom 24.03.2010 mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, mit typischen Werten für eine Gewerbefläche, festgesetzt. Nunmehr ist im Zuge der Deckblattänderung angestrebt die bestehende Parzelle GE /2 zu teilen und die Größe der daraus resultierenden zweiten Gewerbefläche zu ändern. Die Unterteilung der Parzelle GE /2 resultiert in den Teilflächen GE /2 und GE 7. Parzelle GE /2 wird zu Gunsten von GE 7 verkleinert, bleibt jedoch sonst in Form und Lage unverändert. Die abgetrennte Fläche GE 7 wird in südwestlicher Richtung vergrößert und rückt näher an die Bundesautobahn A94 heran. Die Vergrößerung der Fläche GE 7 macht eine Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit, an den im Umgriff liegenden Immissionsorten, notwendig.

Das Ergebnis der im Anhang beigefügten schalltechnischen Stellungnahme wurde in die 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 Verkehrsgereuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

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.

2.6 Altlasten

Es sind keine Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens (z.B. bei Erdarbeiten) Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/Altlasten (z.B. auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial) bekannt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Anhaltspunkte sind unverzüglich dem Landratsamt Altötting mitzuteilen.

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. Planungskonzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung für die Änderungsflächen GE 1 und GE 2 bleibt gegenüber des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Unterhart-Töging“ – 2. Änderung vom 25.11.2021 unverändert.

Auf der Fl.-Nr. 1940/7 soll ein Baufeld zur Nachverdichtung entstehen (GE7). Nicht zulässig sind in diesem Bereich Betriebswohnungen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird, wie auch schon bei der 2. Änderung, eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 8,00 m.

4.2 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 in der Fassung vom 21.06.2006 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es gilt die offene Bauweise, welche jedoch eine Länge von maximal 100 m bei Gewerbebauten betragen darf.

4.3 Gestaltung des Geländes und der Gebäude

Das Gelände ist relativ eben. Daher soll diese in seinem vorhandenen Verlauf so wenig wie möglich verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind maximal bis 1,00 m ab natürlichem Gelände zulässig.

Zum Schutz vor Wassereintritt wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante auf 25 cm über dem angrenzenden Geländeniveau zu setzen.

Die Gebäude sind unter Berücksichtigung der angrenzenden ortsüblichen Bauweise an die Umgebung, insbesondere das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anzupassen. Weitere Regulierungen werden durch Angaben zu Dachformen und Dachdeckungen im Bebauungsplan vorgenommen.

Die Bauhöhe für die Bereiche GE 1 - GE 3 wird, wie beschrieben, auf maximal 8,00 m Wandhöhe ab Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, beschränkt. Als unterer Bezugspunkt wird der Schachtdeckel (gem. planliche Festsetzungen im Bebauungsplan) an der Franz-Marc-Straße festgesetzt. Die Oberkante Fertigfußboden darf maximal 25 cm über dem Kanaldeckel liegen.

4.4 Verkehr

Die Erschließung der Bereiche GE 1 und GE 2 bleibt gegenüber dem derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert.

Für den Bereich GE 3 im Süden erfolgt die Erschließung bzw. Zufahrt zum Grundstück an der nordöstlichen Ecke. Über die Franz-Marc-Straße besteht eine gute Anbindung zur Autobahn und das weiterführende Verkehrsnetz.

4.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes, unbelastetes Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Fahr- und Lagerflächen soll über Sickermulden und offene Entwässerungsflächen breitflächigen dem Untergrund zugeführt werden.

Entsprechende Sickerflächen sind in den Randbereichen vorgesehen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Dimensionierung der Sickerflächen ist ein Überflutungsnachweise zu erbringen.

4.6 Sturzfluten/wild abfließendes Wasser

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

Als vorbeugende Maßnahme gegen Sturzfluten wird empfohlen alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten sowie außenliegende Gebäudeabgänge, soweit möglich, etwa 25 cm höher als die umliegende Geländeoberfläche zu errichten. Zudem sollen Vorkehrungen getroffen werden, die einen Rückstau aus der Kanalisation vermeiden.

5. Grünordnung

5.1 Umweltbericht und Umweltbelange

Gemäß §§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich, also die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit UPV-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten des Netzes „Natura 2000“ gegeben.

Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach 10a Abs. 1 abgesehen werden.

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichts sind aufgrund der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

5.2 Grünordnerische Maßnahmen

Für die geplante Bebauung bzw. Erweiterung des Baufeldes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1940/7 sind folgende grünordnerische Maßnahmen zu erbringen:

Anlage einer Baumreihe mit Ansaat mit artenreichen, autochthonen Wiesenmischungen (M2)

Zur Autobahn hin ist auf einem 5 m breiten Grünstreifen eine Baumreihe aus Hochstämmen mit Wiesenfläche anzulegen.

Die Anzahl und Artenwahl erfolgt gemäß planlichen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Einzelbäume sind in wiederkehrendem möglichst regelmäßigem Abstand zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen werden als artenreiche autochthone Wiesenflächen angelegt. Im Bereich von Sickermulden (südöstlicher Grundstücksbereich) ist auf eine feuchtetolerante Artenauswahl zu achten.

Sofern möglich, soll die Anlage der Wiesenfläche punktuell durch eine Mähgutübertragung erfolgen. Die Flächen sind zweimal pro Jahr zu mähen, möglichst alternierend auf 50 % der Fläche. Der 1. Schnitt erfolgt Mitte/Ende Juni, der 2. Schnitt Ende August/Anfang September.

Anlage von niederwüchsigen Strauchhecken (M3)

Entlang der östlichen Grenze ist, wie auch bereits im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes, die Anlage einer naturnahen, niedrigwüchsigen (1,50 – 2,50 m) Strauchhecke vorgesehen. Bei der Auswahl der Arten ist auf die Verwendung autochthoner Gehölze zu achten. Die restlichen Grünflächen sind als Magerwiese mit autochthonem standortgemäßem Saatgut anzusäen. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 2 m, zwischen den Reihen 1,5 m. Es sind je mindestens 3 Stück einer Art in Gruppen und im Wechsel zu pflanzen.

5.3 Artenschutz / Schutzgebiete

Biotope und Habitatstrukturen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Des Weiteren liegt das Planungsgebiet in keinem Schutzgebiet.

Durch die Deckblattänderung sind keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

5.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bau- und anlagetechnische Maßnahmen

- Sicherung des Oberbodens vor Ort durch fachgerechte Lagerung und nach Möglichkeit Wiedereinbringung vor Ort (siehe BP III.13.4)

Grünordnerische Maßnahmen

- Vermeidung von Tierfallen durch sockellose Zäune und Bodenabstand der Zäune (siehe BP III.8)
- Reduzierung der Lichtemissionen (siehe BP III.7 und III.12)
- Vermeidung von Bodenverdichtung bzw. Lockerung verdichteter Böden (siehe BP III.13.5)
- Verringerung des Versiegelungsgrads durch Einbau wasserdurchlässiger Beläge wo möglich (bspw. PKW-Stellplätze) (siehe BP III.13.10)
- Minimierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate durch Schaffung von Retentionsvolumen auf den Grundstücken
- Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch Pflanzung von Strauchhecken und Baumreihen zur Durch- und Eingrünung des Gewerbegebietes und Ansaat der öffentlichen Grünflächen mit artenreichen, autochthonen Wiesenmischungen (siehe BP III.13.6)

5.4.2 Eingriff und Ausgleich

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist aufgrund der Verwendung des § 13 a nicht erforderlich. Allerdings wurden im ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ (Stand: 21.06.2006) auf der Fl.-Nr. 1940/7 im Süden des Grundstücks (damals:

GE/2) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Diese müssen nun im Zuge der 3. Änderung verlegt und an anderer Stelle umgesetzt werden. Das Defizit an ausstehenden Maßnahmen soll nun in Oberau in Pleiskirchen durchgeführt werden (vgl. Kap. 5.4.3).

Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden im Folgenden Auszüge aus den Begründungen der bisherigen Bebauungspläne aufgeführt:

Auszug aus der Begründung Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ (Ur-Plan)

Kap. 6.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Eingriffsregelung):

"Neben der Festsetzung von Baumpflanzungen und einer großzügigen Randeingrünung wird innerhalb des Geltungsbereiches im süd-östlichen Spitz eine 4.410 m² große Fläche als Vermeidungsmaßnahme ausgewiesen. Die Fläche ist zur Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke vorgesehen. Ein Teilbereich der Fläche ist als wechselfeuchter Muldenbereich zu gestalten. Diese Fläche soll hauptsächlich von Norden her zuwandernden Tierarten als Ersatzbiotop für die von der Autobahn abgeschnittenen Kiesgrube dienen. Diese Funktion kann noch durch die Schaffung weiterer wechselfeuchter Mulden in der angrenzenden Randeingrünung verstärkt werden."

Auszug aus der Begründung Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ (1. Änderung)

Kap. 6.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Abschnitt Flora und Fauna:

"Im Bereich der direkten Eingriffsflächen werden die bisherigen Lebensgemeinschaften weitestgehend verdrängt oder zumindest stark reduziert. Es sind jedoch keine Flächen von hoher ökologischer Wertigkeit betroffen; es handelt sich ausschließlich um Flächen mit geringer Wertigkeit. Im Bereich der Flächen für Randeingrünung kann die Qualität und Quantität von Flora und Fauna sogar wesentlich verbessert werden. Als Verbindungs- bzw. Wanderungsfläche spielt der Planungsbereich wegen der trennenden Wirkung der Autobahn keine bedeutende Rolle. Die trennende Wirkung der Autobahn übersteigt die eines Gewerbegebietes bei weitem. Hier könnte das Gewerbegebiet mit einem gewissen Anteil von Grünstrukturen sogar ein größeres Vernetzungspotential als die ausgeräumte Agrarlandschaft darstellen."

Kap. 6.2.4.2 Erfassen der Auswirkung des Eingriffes und Weiterentwicklung der Planung

"Im Bereich der Bebauungsplanänderung wurde durch die veränderte Erschließungssituation und durch den Wandel von einer Randlage zu einer Innenlage eine vorgesehene noch nicht bepflanzte Grünfläche [...] um 1.200 m² verringert. Diese Fläche wurde beim ursprünglichen Bebauungsplan als Vermeidungsmaßnahme anerkannt. Da es sich bei dieser Maßnahme um eine von vielen handelte, ist diese Fläche bei der Bilanzierung als zusätzliche Eingriffsfläche

nur zum Teil zu berücksichtigen. Es werden hierfür 850 m² als zusätzliche Eingriffsfläche angesetzt."

Aufgrund von zahlreichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Ur-Bebauungsplans, u.a. die vorliegende Maßnahme, die nun im Zuge der 3. Änderung verlegt werden soll, waren Grundlage für die Senkung des Kompensationsfaktors von 0,6 auf 0,5. Die ursprünglich 4.410 m² große Fläche (Vermeidungsmaßnahme) des Ur-Bebauungsplans wurde im Zuge der 1. Änderung bereits um 1.200 m² verringert (Differenz: 3.210 m²). Da es sich bei der Maßnahme lediglich um eine von vielen handelte, wurde die Fläche bei der Bilanzierung als zusätzliche Eingriffsfläche nur zum Teil berücksichtigt (Faktor 0,7). Es wurden 850 m² als zusätzliche Eingriffsfläche angesetzt (vgl. Auszug aus Begründung P 13 1. Änderung).

Im Zuge der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 wird die Fläche nun nochmals um 1.482 m² (Rest: 1.718 m²) reduziert. Konsequenterweise müssen nun 1.037 m² als zusätzliche Eingriffsfläche erbracht werden. In Summe ist also ein Defizit von 1.887 m² der ursprünglichen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme an anderer Stelle zu erbringen.

Hinzukommt der zusätzliche Eingriff in Höhe von 2.917 m², der sich im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans - gegenüber der 1. Änderung - durch die Vergrößerung des Baufeldes, ergibt. Bei Heranziehung des bisher verwendeten Eingriffsfaktors von 0,5 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.459 m².

In Summe sind also 3.346 m² auf der Fl.-Nr. 422, Gemarkung Unterpleiskirchen, herzustellen.

5.4.3 Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Die Verlegung der bisherigen Minimierungsmaßnahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ wird auf der Flurnummer 422 der Gemarkung Unterpleiskirchen erbracht.

Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit artenreichen Wiesenflächen

Die Fläche befindet sich in direktem Anschluss an eine bestehende Obstwiese. Derzeit befindet sich darauf landwirtschaftliche Nutzung (Grünland).

Für die Entwicklung der Streuobstwiese ist auf eine Verwendung von gebietseigenen robusten Arten/Sorten zu achten. Die Fläche unter den Gehölzen wird als artenreiche Extensivwiese angelegt und gepflegt. Zur Anlage wird gebietsheimisches Saat- oder Mähgut verwendet. Die Wiesenfläche ist in den ersten 5 Jahren 3-schürig zu mähen, anschließend 1-2-schürig. Das Mahdgut wird stets abtransportiert. Weitere Details sind dem Maßnahmenplan zur externen Ausgleichsfläche zu entnehmen.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht betrachtet, da sich die Aufteilung und Anordnung innerhalb des Geltungsbereichs an den örtlichen Gegebenheiten orientiert. Im Süden entlang der Autobahn bildet die geplante Eingrünung einen klaren Abschluss.

5.6 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.