

STADT TÖGING A. INN  
Landkreis Altötting



**BEBAUUNGSPLAN NR. 50**  
**„SONDERGEBIET ANSCHLUSSSTELLE**  
**TÖGING A. INN A 94 - WEST“**  
mit Grünordnungsplan

**UMWELTBERICHT**

10. MÄRZ 2021

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

Stadt Töging a. Inn, Landkreis Altötting

## **Aufstellung Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“ mit Grünordnungsplan**

### **Umweltbericht**

10. März 2021

#### **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass und Auftrag</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Bestehende Umweltziele und deren Berücksichtigung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen des Umweltberichts</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</b>	<b>14</b>
<b>6.1</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>14</b>
<b>6.2</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen; Eingriffsregelung</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Erhebliche nachteilige Auswirkungen</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>Verfahren bei der Umweltprüfung; Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b>	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)</b>	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>26</b>

## 1 Anlass und Auftrag

Im östlichen Anschluss an das „Gewerbegebiet Weichselstraße“ südlich der BAB A 94 (Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt) soll an der Autobahnanschlussstelle Töging a. Inn A 94-West ein Sondergebiet mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und sehr günstiger Verkehrsanbindung angesiedelt werden.

Bei der Ausweisung dieses Sondergebiets sollen auf einem bereits vorbelasteten Standort (ehemalige Kiesgrube, Lage zwischen Gewerbeflächen und Autobahn) die Möglichkeiten einer flächensparenden Bauweise durch Höhenentwicklung genutzt werden, um dem Flächenverbrauch mittel- und langfristig entgegen zu wirken.

Der Stadtrat der Stadt Töging a. Inn, Landkreis Altötting, hat in seiner Sitzung am 23.01.2020 beschlossen, den **Bebauungsplan Nr. 50, „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“** aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro

*ing Traunreut GmbH*

*Georg-Simon-Ohm-Str. 10*

*D-83301 Traunreut*

beauftragt.

Die Aufstellung 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“ beschlossen. Das geplante Sondergebiet befindet sich im Nordosten von Töging a. Inn.

Im Osten grenzt die Kreisstraße AÖ 2 und im Norden/Nordosten die Autobahn A 94 an. Westlich/südwestlich davon liegen die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ (vgl. Abb. 1).

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 1965/69, Gemarkung Töging a. Inn und weist eine Fläche von ca. 1 ha auf. Er befindet sich im Bereich einer rekultivierten Kiesgrube /Bauschuttdeponie, derzeit eine Rekultivierungsfläche/landwirtschaftliche Nutzfläche.



Abbildung 1: Plangebiet im Nordosten von Töging a. Inn; digitale Flurkarte (2020), amtliches Luftbild (2018)

Das Plangebiet wird als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, mit den zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke, Anlagen für die Verwaltung, der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie

Schnellgaststätten (Fast-Food-Restaurants). Nicht zugelassen sind Tankstellen aller Art, Vergnügungsstätten aller Art und Wohnen aller Art.

Zur Regelung für das Maß der baulichen Nutzung wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgelegt. Weitere Festsetzungen, insbesondere zur Höhenentwicklung der Bebauung, zur Gestaltung der Bauten, zur Begrenzung der Bodenversiegelung sowie zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung, dienen der Vermeidung von Umweltbeeinträchtigungen und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Das Sondergebiet wird über die bestehende Amperstraße und die Kreisstraße AÖ 2 an die Autobahnanschlussstelle Töging a. Inn A 94-West und somit sehr günstig an das Verkehrsnetz angebunden.

### **3 Bestehende Umweltziele und deren Berücksichtigung**

Als wesentliche **gesetzliche Grundlagen** des Umweltschutzes werden die einschlägigen Vorgaben des Baurechts (BauGB) und der Umweltgesetzgebung (insbesondere UVPG, BNatSchG, BayNatSchG, WHG, BayWG, BImSchG, BBodSchG, BayBodSchG, BayDschG) mit Rechtsverordnungen und behördlichen Leitfäden bei der Planung und im Umweltbericht berücksichtigt.

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

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. Hierzu zählt die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raumes mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot. Dafür soll das Naturpotential nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Überdies sind gemäß LEP 2.2.4 (Z) sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. Dabei sollen arbeitsmarkt-, ausbildungs- und sozialpolitische Belange besonders berücksichtigt werden.

Gemäß LEP 3.1. Flächensparen sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten

angewendet werden. Gemäß LEP 3.2 (Z) sind vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Gemäß LEP 3.3 (Z) soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Der Regionalplan (Fortschreibung 2018) weist zusätzlich die Stadt Töging als Grundzentrum aus. In den Grundzentren sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden.

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

Den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms bzw. des Regionalplans wird die Planung im Hinblick auf das Anbindegebot und eine schonende Einbindung von Bebauung in die Landschaft dadurch gerecht, dass die geplante Bebauung an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen (Lage zwischen Gewerbegebieten und Autobahnanschlussstelle) anbindet und dass das Plangebiet angemessen eingegrünt wird.

Den Erfordernissen des Flächensparens (LEP 3.1. G, 3.2 Z) entspricht die Planung, weil eine hinsichtlich Landschaftsbild und Immissionen vorbelastete Konversionsfläche / Brachfläche (ehemalige Kiesgrube, mit Bauschutt verfüllt und rekultiviert) und Restfläche im Siedlungsgebiet zwischen Gewerbeflächen und Autobahnanschlussstelle baulich wieder nutzbar gemacht wird, welche aufgrund ihrer Lage, Ausdehnung und Vorbelastung z.B. für Wohnbebauung oder Landwirtschaft kaum mehr nutzbar ist, sowie weil in dem landschaftlich bereits vorbelasteten Bereich flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Damit wird ein vorhandenes Flächenpotential sinnvoll genutzt.

Durch die ermöglichten Sondernutzungen wird das Arbeitsplatzangebot verbessert und werden Wirtschaft und Versorgung der Stadt Töging a. Inn gestärkt.

## 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, BayernAtlasPlus, Fachdachten zu Gewässern, Hochwassergebieten, Geologie, Boden, Bodenschätzung, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU Stand 2019).
- Daten Biotop- und Artenschutzkartierung, LfU Stand 2018.
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Altötting, LfU 1996.
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan Stadt Töging a. Inn, Planauszug.
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (2019).
- Umweltzustandsbericht für den Landkreis Altötting, Landratsamt Altötting Stand 2018.
- Auszug Altlastenkataster ABuDIS und Angaben zu Altlastenverdachtsflächen im Vorhabensgebiet, Landratsamt Altötting 10.01.2020.
- BauGB, UVPG, BNatSchG, BayNatSchG, WHG, BayWG, BImSchG, BBodSchG, BayBodSchG, BayDschG.
- 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.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan Region Südostoberbayern (18).
- Ortsbegehungen (ing Traunreut GmbH, 2020).
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50 „SO Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“ der Stadt Töging a. Inn (Büro ACCON, Bericht Nr. ACB-0121-9157/04 vom 26.01.2021).
- Baugrundgutachten und Altlastengutachten (Bewertung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser) zum südlich angrenzenden Bauvorhaben Anschluss Amperstraße an Kr. AÖ2 neu (IB Gebauer / IB Dr. Rietzler & Heidrich, 2005).
- Angaben des Landratsamts Altötting zur Vornutzung als Kiesgrube / Bauschuttdeponie und zum Genehmigung der Verfüllung (Akte K1972/0010).

## 5 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

### ***Naturräumliche Gegebenheiten***

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen **Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“**, naturräumlichen Einheit 054 „Unteres Inntal“ (Daten LfU 2019) auf einer Höhenlage von ca. 396 m.

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***

Der Geltungsbereich und auch sein Umfeld befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebietes.

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 Geltungs- 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 Geltungsbereich (Rekultivierungsfläche) wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt, naturnahe Gehölze finden sich lediglich kleinflächig in Form von Heckenpflanzungen am südlichen und östlichen Randbereich. Diese Gehölzstrukturen

bleiben durch die Planung unberührt. Saumstrukturen sind nicht ausgeprägt. Erhebliche Vorbelastungen und Trennwirkungen bestehen durch die angrenzende Gewerbenutzung und durch den Verkehrsbetrieb der unmittelbar angrenzenden Autobahn, Kreisstraße und Amperstraße. Aufgrund der Kulissenwirkung des bestehenden Gehölzgürtels besteht im Geltungsbereich auch keine Lebensraumeignung für Wiesenbrüter.

Durch die umgebenden Verkehrs- und der Gewerbeflächen ist der Bereich vom Naturraum abgeschnitten. Insgesamt ist daher im Geltungsbereich von einer geringen Lebensraumeignung auszugehen, bedeutsame Lebensstätten oder Biotopverbundstrukturen sind nicht ausgeprägt. Entsprechend gering ist die Bedeutung des Geltungsbereichs 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 Geltungsbereich 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 isoliert zwischen Verkehrs- und Gewerbeflächen, im Auswirkungsbereich der Autobahn liegende, nach Kiesgrubennutzung rekultivierte Geltungsbereich bietet aber für artenschutzrechtlich prüfrelevante Arten keine nennenswerte Lebensraumeignung.

Im unmittelbaren Auswirkungsbereich der Autobahn sind Brutvorkommen prüfrelevanter Vogelarten nicht zu erwarten. Aufgrund der im Randbereich zur Amperstraße und Kreisstraße hin vorhandenen Heckenstrukturen kann eine Eignung für Wiesenbrüter ausgeschlossen werden. Da die Heckenstrukturen am Nord- und Ostrand des Grundstücks (Straßenbegleitgrün der Autobahn) erhalten bleiben, werden auch Gehölzbrüter durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Auch für bodengebundene prüfrelevante Tiergruppen und für prüfrelevante Pflanzenarten hat der Geltungsbereich aufgrund seiner isolierten Lage und Vorbelastung 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 Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Es handelt sich dabei um eine bereits vorgenutzte Konversionsfläche (Kiesgrube, mit Bauschutt verfüllt und rekultiviert).

Gemäß Bodenschätzung handelte es sich ursprünglich um Ackerstandorte mit durchschnittlicher Ertragsfähigkeit auf lehmigen Sandböden. Durch die Vornutzung als Kiesgrube kam es aber zu einer völligen Veränderung der Bodenstruktur des ursprünglichen Ackerstandorts. Die für das Sondergebiet in Anspruch genommene Fläche und Entnahme aus der Landwirtschaft entspricht der Größe des Geltungsbereichs (ca. 1 ha).

### **Boden**

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

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

Erhebliche Vorbelastungen bestehen aber durch die vorherige Nutzung als Kiesgrube. Durch den Aushub und die anschließende Wiederverfüllung kam es zu einer völligen Veränderung der Bodenstruktur und einen Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

Südlich des Geltungsbereichs ist gemäß Mitteilung des Landratsamts Altötting und ABuDIS-Flächenbericht im amtlichen Altlastenkataster eine zusammenhängende rekultivierte Altablagerung, die Altlastverdachtsfläche „Mitterfeld III an der Amperstr.“ (Katasternummer 17100991) erfasst, welche laut Angabe des Landratsamts auf Fl.-Nr. 1965/59 und wahrscheinlich auch 1965/91 der Gemarkung Töging a. Inn liegt. Im Zuge einer Baugrund- und Altlastenuntersuchung 2005, mit Aufschlussbohrungen und

Bodenluft-Sondierungen, wurden dort Überschreitungen von Richtwerten für verschiedene Schadstoffe ermittelt, welche bei Durchsickerung leicht das Grundwasser verunreinigen können. Deponiegase wurden aber nicht festgestellt. Die Altlastenuntersuchung spricht von "überwiegend mineralischer Zusammensetzung des Auffüllkörpers" (Bauschutt) und "nur begrenztem Emissionspotential".

Während die südlich des Geltungsbereichs erfasste Altlastverdachtsfläche wohl auf wenig kontrollierte frühere Verfüllungen dieser Kiesgrubenbereiche zurückzuführen ist, erfolgte die Verfüllung der Kiesgrube im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 gemäß Angaben des Landratsamts Altötting (Referate Bodenschutz und Naturschutz) erst auf Basis eines Genehmigungsverfahrens (Akte K1972/0010), unter Auflagen und Kontrollen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass im Geltungsbereich ein schadstoffbelasteter Auffüllungskörper vorliegt. Die Verfüllungsgenehmigung beinhaltete als Auflagen die Rekultivierung und Nachnutzung als landwirtschaftliche Fläche.

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

### **Wasser**

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und im näheren 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.

Baugrunduntersuchungen / Bohrungen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs zeigten einen Grundwasser-Flurabstand im Bereich von 8 bis 9 m auf.

Trotz des relativ hohen Grundwasser-Flurabstands bestehen im Bereich des eher durchlässigen Auffüllungskörpers der ehemaligen Kiesgrube und den darunter folgenden stark durchlässigen sandigen Kiesen Risiken, hinsichtlich Einträgen von Schadstoffen in den Untergrund und das Grundwasser (Baugrundgutachten/Altlastengutachten BV Amperstraße 2005).

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich oder seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

### ***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 relativ geringen Ausdehnung und seiner Nutzung als Rekultivierungsfläche / landwirtschaftliche Fläche hat der Geltungsbereich nur eine geringe Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung.

Zudem bestehen Vorbelastungen durch Schadstoffemissionen des angrenzenden Verkehrs auf der Autobahn A 94 und der Kreisstraße der AÖ 2 und umliegender Gewerbenutzungen.

### ***Landschaft***

Im Bereich der geplanten Gewerbeflächen ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage zwischen der Autobahn A94, der Anschlussstelle Töging, der Kreisstraße AÖ 2 und der angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen bereits in den Ortsbereich einbezogen, gegen die offene Landschaft abgegrenzt und hinsichtlich des Landschaftsbilds deutlich vorbelastet.

Der Geltungsbereich hat somit nur geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

### ***Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung insgesamt***

Lärmimmissionen: Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der östlich angrenzenden Kreisstraße AÖ 2 (DTV laut Verkehrszählung 2015: 2.803 Kfz/24h;), der nördlich gelegenen Autobahn A 94 (DTV laut Verkehrszählung 2015: 17.535 Kfz/24h; Prognose-DTV für 2035: 26.060 bis 30.670 Kfz/24h) und der Amperstraße. Vorbelastungen hinsichtlich Verkehr und Immissionen bestehen auch durch das westlich angrenzende Gewerbegebiet.

Wohnen und Erholung: In der näheren Umgebung des Planungsbereichs liegen keine Wohnsiedlungen. Für die Naherholung der Bürger von Töging a. Inn spielt der Geltungsbereich als Restfläche zwischen Autobahn, Kreisstraße und Gewerbe sowie aufgrund der fehlenden Erholungsinfrastruktur keine Rolle.

Bevölkerung insgesamt: Die Bevölkerung der Stadt Töging a. Inn ist in den letzten Jahren gewachsen (Anstieg von 9.119 Einwohnern am 31.12.2011 auf 9.289 Einwohner 31.12.2017) und soll gemäß Vorausberechnung (Demographie-Spiegel für Bayern) weiter auf 9.400 Einwohner ansteigen.

### ***Kultur- und Sachgüter***

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht bekannt (Denkmal-Atlas Bayern Stand 2020).

### ***Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern***

Von den immer vorhandenen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind im Geltungsbereich 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 Geltungsbereich 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.
- 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 voraussichtlich zu der folgenden Entwicklung des Umweltzustandes / zu folgenden Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern:

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
<b>Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt</b>	<p>Mit Umsetzung der Planung gehen lediglich vorbelastete Flächen mit geringer Lebensraumeignung verloren. Die vorhandene Randeingrünung bleibt erhalten bzw. wird ergänzt, sodass artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu besorgen sind.</p> <p>Durch grünordnerische Festsetzungen zur Randeingrünung (Baum- und Strauchpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen) und durch die Ausgleichsmaßnahmen werden Habitatstrukturen neu geschaffen bzw. aufgewertet.</p>			gering
	<b>baubedingt</b>	<b>anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzel- erheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
<b>Fläche</b>	<p>Für die vorgesehene Sonderbebauung (GRZ 0,8) und Erschließung werden unvermeidbar ca. 1 ha Rekultivierungsfläche in Anspruch genommen.</p> <p>Durch Nutzung einer Konversionsfläche und die großzügige Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude wird jedoch zur Nachverdichtung beigetragen und einem Flächenverbrauch an anderer Stelle entgegengewirkt.</p> <p>Durch Festsetzungen von Grünflächen / Eingrünungsmaßnahmen, von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und von Ausgleichsflächen werden die Beeinträchtigungen und der Versiegelungsgrad gemindert.</p>			mittel
	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzel- erheblichkeit	mittel	hoch	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
<b>Boden</b>	<p>Aufgrund der Vornutzung als Kiesgrube und Verfüllung mit Bauschutt ist die Bodenstruktur bereits durch Abgrabungen und Aufschüttungen wesentlich verändert und somit stark beeinträchtigt. Bodenbeeinträchtigungen werden durch die Vorgabe von wasserdurchlässigen Belägen für Parkflächen minimiert.</p> <p>Im Bereich der Eingrünungsflächen und der Ausgleichsfläche und durch die Ausgleichsmaßnahmen werden Aufwertungen der Bodenverhältnisse erzielt.</p>			mittel
	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzel- erheblichkeit	mittel	mittel	gering	

Schutzgut	Auswirkung	Gesamterheblichkeit		
<b>Wasser</b>	<p>Durch das Vorhaben werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt.</p> <p>Aufgrund des im Geltungsbereich zu erwartenden großen Grundwasserflurabstandes (ca. 8-9 m) ist bei ordnungsgemäßer Entwässerung nicht mit Eingriffen oder Stoffeinträgen ins Grundwasser zu rechnen.</p> <p>Durch im Geltungsbereich geltende Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Behandlung von Abwasser und Oberflächenentwässerung werden Risiken für das Grundwasser minimiert.</p>	gering		
	<b>baubedingt</b>	<b>anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzel- erheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung	Gesamterheblichkeit		
<b>Klima und Luft</b>	<p>Es wird eine durch angrenzende Nutzungen bereits vorbelastete Fläche genutzt.</p> <p>Es ist kein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet betroffen.</p> <p>Siedlungsrelevante Beeinträchtigungen der Lufthygiene sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten.</p> <p>Die Verringerung der Frischluftentstehungsflächen infolge von Versiegelungen wird teilweise durch vorgegebene Pflanzgebote im Geltungsbereich und die Neuanlage von Ausgleichsflächen kompensiert.</p>	gering		
	<b>baubedingt</b>	<b>anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzel- erheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
<b>Landschaft</b>	<p>Der Eingriff betrifft einen Bereich, in dem deutliche Vorbelastungen des Landschaftsbilds durch die angrenzenden Nutzungen (Autobahn A 94, Anschlussstelle Töging, Kreisstraße AÖ 2, PV-Anlagen, westlich des Plangebiets sowie nördlich der Autobahn angrenzende Gewerbeflächen) bestehen.</p> <p>Aufgrund der Lage als Restfläche zwischen diesen bereits bestehenden Gewerbe- und Verkehrsflächen greift das geplante Sondergebiet auch hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude 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
	<b>baubedingt</b>	<b>anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzel- erheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
<p><b>Mensch/ Gesundheit/ Immissions- schutz</b></p>	<p>Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs angrenzend an die BAB A 94, die Kreisstraße AÖ 2 (Autobahnzubringer) und die umliegenden Gewerbebetriebe bestehen bereits erhebliche Immissions-Vorbelastungen. Zum Bebauungsplan wurde daher ein schalltechnisches Gutachten durch die Firma ACCON GmbH (Bericht- Nr. ACB-0121-9157/04 vom 26.01.2021) erstellt.</p> <p>Es wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm als auch die von der möglichen Nutzung des Grundstückes ausgehenden Schallemissionen und Immissionen in der Nachbarschaft berechnet und beurteilt.</p> <p>Durch den Verkehrslärm (insbesondere des Verkehrs auf der BAB A 94) werden demnach die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet überschritten, insbesondere an der BAB A 94 zugewandten Fassaden und in oberen Geschossen. Entsprechend wurden im Gutachten Maßnahmen zur Lärmvorsorge wie lärmabschirmende Grundrissorientierung, passiver Schallschutz (z. B. schalldämmende Außenbauteile Schallschutzfenster, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen) vorgeschlagen und im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die bei Gewerbelärm maßgebenden Orientierungswerte werden gemäß dem Gutachten eingehalten.</p> <p>Um sicherzustellen, dass in den angrenzenden Wohngebieten durch die Schallemissionen aus dem Plangebiet die maßgebenden Orientierungswerte nicht überschritten werden, werden die dafür in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Emissionskontingente festgesetzt.</p> <p>Während der Bauzeiten ist durch den Baulärm mit erhöhten Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.</p>			mittel
	<b>baubedingt</b>	<b>anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzel- erheblichkeit	mittel	gering	mittel	

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

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
<b>Mensch/ Bevölkerung insgesamt</b>	<p>Für die Bevölkerung ergeben sich keine erkennbaren erheblichen negativen Auswirkungen. Durch die sehr günstige Verkehrsanbindung an der Autobahn werden Verkehrsbelastungen an anderer Stelle vermieden.</p> <p>Für die Bevölkerung der Stadt Töging a. Inn und die umliegenden Gemeinden wird ein Angebot für mögliche Sondernutzungen geschaffen. Es können dadurch neue Arbeitsplätze geschaffen werden.</p>			gering
	<b>baubedingt</b>	<b>anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzel- erheblichkeit	gering	gering	gering	

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkung</b>			<b>Gesamt- erheblichkeit</b>
<b>Kultur- /Sachgüter</b>	Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine bedeutsamen Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.			gering
	<b>baubedingt</b>	<b>anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
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 den Flächenbedarf mittel- und langfristig so gering wie möglich zu halten;
- Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für die Parkplätze zur Verminderung des Versiegelungsgrades;
- Pflanzbindungen zur Randeingrünung und zur Durchgrünung des Geltungsbereichs zur Verminderung der Beeinträchtigung der Lebensräume, des Bodens und der Landschaft;
- Festsetzung eines Emissionskontingents 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):

**Ermittlung des Kompensationsbedarfs:**

<b>B-Plan Nr. 50 "Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West" Eingriffsflächen</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Derzeitige Bedeutung der Fläche</b>	<b>Eingriffsschwere</b>	<b>Kompensationsfaktor</b>	<b>Kompensationsbedarf m<sup>2</sup></b>
Geltungsbereich gesamt	10.004				
Davon:					
Gewerbeflächen neu	8.158	gering - I oW (Intensivgrünland)	hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad	0,45	3.671
Randeingrünung neu	1.846	gering - I oW (Intensivgrünland)	kein Eingriff, zusätzliche Bepflanzung	0	0
<b>Summe Kompensationsbedarf</b>					<b>3.671 m<sup>2</sup></b>

Die naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf für den Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“ ergibt demnach ca. 0,37 ha Ausgleichsflächen.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich zur Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und gemäß dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird auf einer Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

Der Ausgleich erfolgt, gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Altötting, durch Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Stadtgebiet von Töging a. Inn (Fl.-Nr. 2002T, Gmkg. Töging a. Inn).

Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche soll die Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland durch einschürige Mahd ab September sowie den Verzicht von Düngung und Bioziden erfolgen.

Da das Grundstück Fl.-Nr. 2002T im Stadtgebiet von Töging a. Inn ursprünglich zwar landwirtschaftlich intensiv genutzt wurde, seit einiger Zeit jedoch durch den Landschaftspflegeverband Altötting gepflegt wird, ist gemäß Abstimmung mit der UNB Altötting für die gegenständlichen Ausgleichsmaßnahmen ein niedrigerer Ausgleichsfaktor (0,6) anzusetzen:

### Kompensationsmaßnahmen:

Kompensation	Fläche m <sup>2</sup>	Derzeitige Bedeutung der Fläche	ökologische Aufwertung	Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 2002T, Gmkg. Töging a. Inn, Gemeinde Töging a. Inn	6.424	gering - I oW (landwirtschaftliche Fläche)	hoch (II) Entwicklung von Extensivgrünland, Pflegemahd 1x/Jahr frühestens ab September	0,6	3.854
<b>Summe Kompensationsfläche m<sup>2</sup></b>					<b>3.854 m<sup>2</sup></b>

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



Abbildung 2: Lage der Ausgleichsfläche im Bereich „Hubmühl“ östlich der Stadt Töging a. Inn

## 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 2 und als ehemalige Abgrabungsfläche / Konversionsfläche und durch Immissionen vorbelasteten Restfläche ist dieser bereits vorbelastete Landschaftsteil als geeignetster Standort für das geplante Sondergebiet im Stadtbereich von Töging a. Inn anzusehen.

Die angedachten Nutzungen können auch nicht auf Flächen des angrenzenden, sich derzeit im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 12 umgesetzt werden, da dessen Erweiterungsflächen im Besitz mehrerer bereits ansässiger

Industriebetriebe sind und die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ ausschließlich dem konkreten, nachvollziehbaren Bedarf der von diesen Betrieben beantragten Erweiterungen dient.

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

## **9 Erhebliche nachteilige Auswirkungen**

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgeglichen werden.

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird der Ausgleich gemäß § 1a BauGB für den Bebauungsplan 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 der Anlage 1 BauGB sowie 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 des Bebauungsplans Nr. 50 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

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“ der Stadt Töging a. Inn verfolgt u. a. das Ziel, im Nordosten von Töging a. Inn ein Sondergebiet mit vielfältigen Nutzungen auszuweisen.

Durch das geplante Sondergebiet sollen auf einer vorbelasteten Konversionsfläche an einem verkehrlich besonders attraktiven Standort (Autobahnanschlussstelle) Möglichkeiten für Sondernutzungen und damit auch neue Arbeitsplatzmöglichkeiten geschaffen werden.

Dabei werden durch Zulassen von Höhenentwicklung flächensparende Bauweisen ermöglicht, um dem Flächenverbrauch mittel- und langfristig entgegen zu wirken. Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft werden durch geeignete eingriffsminimierende Regelungen (Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen, Pflanzbindungen zur Randeingrünung und Durchgrünung, Festsetzungen zum Lärmschutz) vermieden oder minimiert.

Unvermeidbare Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt betreffen überwiegend den Flächen- und Bodenverbrauch. Diese Eingriffe werden durch Festsetzung einer Ausgleichsfläche im östlichen Stadtgebiet von Töging a. Inn ausgeglichen. Auf dieser Fläche soll extensiv genutztes artenreiches Grünland entwickelt werden.

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamterheblichkeit</b>
<b>Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Fläche</b>	mittel	hoch	gering	mittel
<b>Boden</b>	mittel	mittel	gering	mittel
<b>Wasser</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Luft und Klima</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Landschaft</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung</b>	mittel	gering	mittel	mittel
<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	gering	gering	gering	gering

Töging a. Inn, den 10. März 2021

.....

Dr. Windhorst,

(Dienstsiegel)

1. Bürgermeister