

# Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 14

## Begründung und Umweltbericht

Stadt Töging am Inn  
Landkreis Altötting



Fassung vom 30.04.2020

Planung:



Beatrice Schötz  
Hochstraß 1A  
84568 Pleiskirchen  
Tel.: 08635/8399960  
Mail: [info@landschafttraum.com](mailto:info@landschafttraum.com)

Landshuter Straße 40  
84109 Wörth an der Isar  
Tel.: 08702/5689777  
Fax: 08702/5689778  
Mail: [info@landschafttraum.com](mailto:info@landschafttraum.com)

Bearbeitung:

Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin

.....  
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1 ANLASS DER ÄNDERUNG .....	4
1.2 STÄDTEBAULICHES ZIEL DER PLANUNG.....	4
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>5</b>
2.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN UND REGIONALPLAN SÜDOSTOBERBAYERN.....	5
2.2 RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
<b>3. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....</b>	<b>7</b>
3.1 LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG.....	7
3.2 VORHANDENE NUTZUNG.....	7
3.3 VERKEHR.....	8
3.4 VER- UND ENTSORGUNG .....	8
<b>4. STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT UND INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>8</b>
4.1 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG.....	8
4.2 VERKEHRERSCHLIEßUNG.....	8
4.3 VER- UND ENTSORGUNG .....	8
4.4 GRÜNORDNUNG.....	8
4.5 OBERFLÄCHENWASSER UND NIEDERSCHLAGSWASSER .....	9
4.6 IMMISSIONSSCHUTZ .....	9
4.7 DENKMALSCHUTZ .....	9
<b>5. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
5.1 EINLEITUNG .....	10
5.1.1 <i>Rechtliche Grundlagen.....</i>	<i>10</i>
5.1.2 <i>Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....</i>	<i>10</i>
5.1.3 <i>Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes.....</i>	<i>10</i>
5.1.4 <i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....</i>	<i>10</i>
5.2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	10
5.2.1 <i>Schutzgut Mensch .....</i>	<i>11</i>
5.2.2 <i>Schutzgut Tiere und Pflanzen.....</i>	<i>11</i>
5.2.3 <i>Schutzgut Boden.....</i>	<i>12</i>
5.2.4 <i>Schutzgut Wasser.....</i>	<i>12</i>
5.2.5 <i>Schutzgut Klima.....</i>	<i>12</i>
5.2.6 <i>Schutzgut Landschaftsbild.....</i>	<i>12</i>
5.2.7 <i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....</i>	<i>13</i>
5.3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	13
5.4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG .....	13
5.4.1 <i>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....</i>	<i>13</i>
5.4.2 <i>Artenschutzrechtliche Prüfung.....</i>	<i>13</i>
5.5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	13
5.6 KOSTEN UND NACHFOLGELASTEN.....	13
5.7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) .....	13
5.8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	14

## 1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

### 1.1 Anlass der Änderung

Der Stadtrat der Stadt Töging a. Inn hat am 20.02.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 14 zu ändern.

Anlass für die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters NORMA in der Wolfgang-Leeb-Straße in Töging am Inn. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche von etwa 750 m<sup>2</sup> auf 1.050 m<sup>2</sup> liegt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vor. Das BVerwG hat mit Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 entschieden, dass Einzelhandelsbetriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten, großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind. Für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist eine Geschossfläche von 1.400 m<sup>2</sup> geplant, sodass der Schwellenwert von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche des § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO überschritten wird und dessen Vermutungsregel greift. Somit ist eine Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Fl.-Nr. 851/5 TF und 851/6 TF der Gemarkung Töging am Inn und hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Um die Voraussetzungen zur Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscounters zu schaffen, soll dieser als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß §11, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 „östlich der Wolfgang-Leeb-Straße“ wird entsprechend im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 3 geändert.

### 1.2 Städtebauliches Ziel der Planung

Ziel des Flächennutzungsplanes ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters NORMA geschaffen werden.

Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes im Allgemeinen Wohngebiet dient der Verbesserung und Sicherung der bedarfsgerechten Warenversorgung der Bevölkerung, insbesondere der angrenzenden Wohngebiete.

## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Südostoberbayern

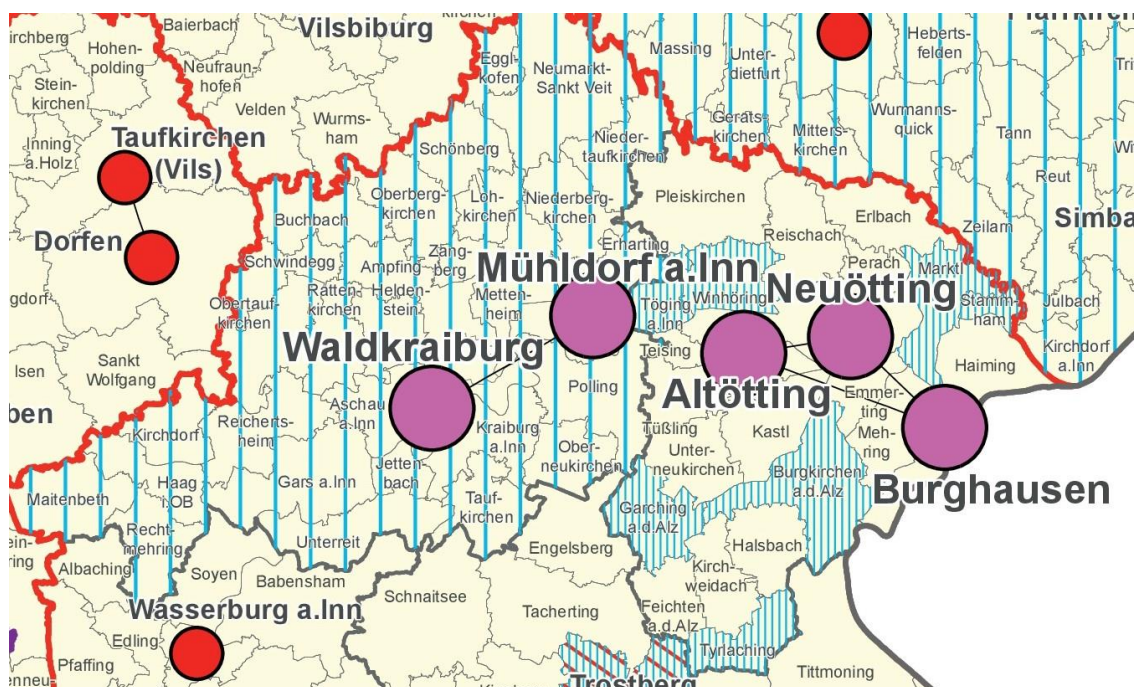


Abb.: Landesentwicklungsprogramm 2018 - Strukturkarte

Gemäß dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm (LEP) 5.3.1 (Z) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Ausnahmsweise sind in allen Gemeinden Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes Norma liegt mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup> unter dem Schwellenwert. Des Weiteren hat nach LEP 5.3.2 (Z) die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage. Damit wird den Zielen des Landesentwicklungsprogramm entsprochen.

Durch die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes auf bereits versiegelten Flächen werden zudem die Erfordernisse des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) berücksichtigt.

Laut der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes liegt die Stadt Töging im Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Einwohnerzahlen des einzelhandelspezifischen Verflechtungsbereiches liegen bei 10.686.

Gemäß dem Regionalplan Südostoberbayern ist als Ziel unter Teil A III „Zentrale Orte und Entwicklungsachsen“ Punkt 1.2 „Ausbau der Unterzentren“ formuliert: „Die Unterzentren sollen Ihre Versorgungsaufgaben in ihrem Verflechtungsbereich verstärkt wahrnehmen. (...) Insbesondere sollen in Töging a. Inn die unterzentrale Ausstattung ergänzt und die Einkaufsmöglichkeiten verbessert werden.“ Gemäß aktuellem Landesentwicklungsprogramm werden die Unterzentren einem Grundzentrum gleichgestellt.

Diesem Ziel ist durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters NORMA entsprochen.

## 2.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Östlich grenzt eine Fläche für die Landwirtschaft an.

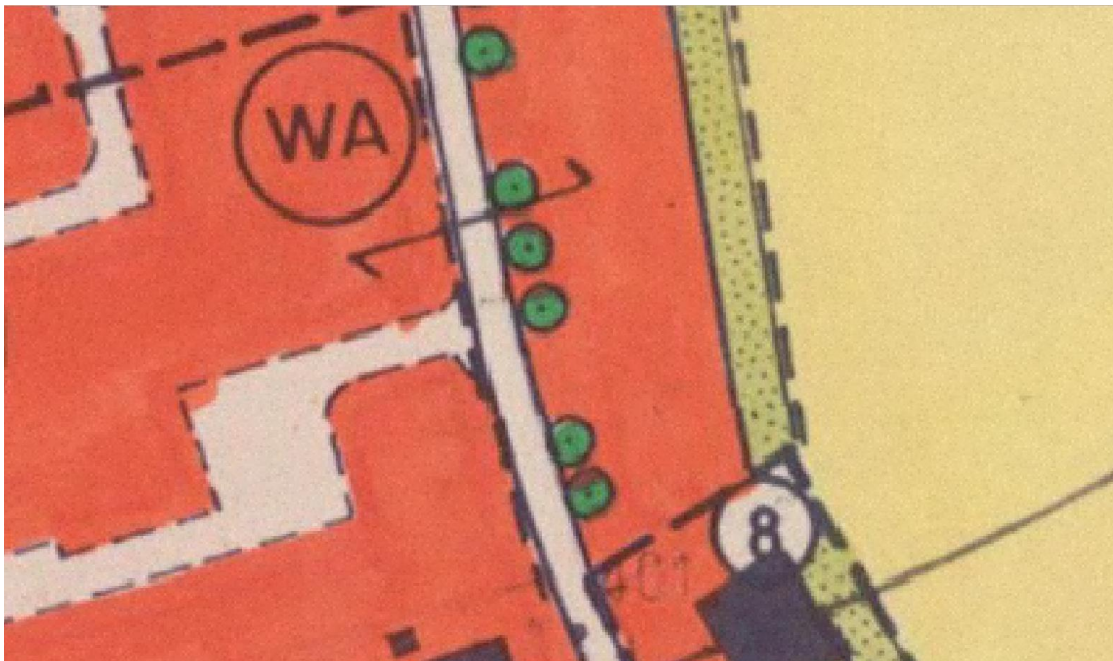


Abb.: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Töging am Inn

### 3. Beschreibung des Planungsgebietes

#### 3.1 Lage im Ortszusammenhang



Abb.: Topographische Karte Töging am Inn mit Lage Planungsgebiet (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Töging am Inn im Landkreis Altötting.  
Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Wolfgang-Leeb-Straße.

Östlich des Geltungsbereiches grenzt nahtlos eine landwirtschaftliche Ackerfläche an, westlich ebenfalls, lediglich getrennt durch die Wolfgang-Leeb-Straße, von der aus bisher und auch künftig das Planungsgebiet erschlossen wird. Im Norden und Süden befindet sich Wohnbebauung.

Das Änderungsgebiet betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich beinhaltet die Fl.Nr. 851/5 TF und 851/6 TF der Gemarkung Töging am Inn. Die restlichen Flächen der Fl.Nr. 851/5 und 851/6 des Geltungsbereichs bleiben von der Änderung unberührt.

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

#### 3.2 Vorhandene Nutzung

Neben dem vorhandenen NORMA-Gebäude ist der Großteil des restlichen Geltungsbereiches bereits durch private Verkehrsflächen und Stellplätze sowie einer Anlieferungszone versiegelt. In den Randbereichen befinden sich private Grünflächen mit abschnittswisen Anpflanzungen von

Bäumen und Sträuchern. Die derzeitige Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters NORMA beläuft sich auf etwa 750 m<sup>2</sup>.

### **3.3 Verkehr**

Die Erschließung (Zu- und Abfahrt) des Änderungsbereichs erfolgt wie bisher an der westlichen Gebietsgrenze über die Wolfgang-Leeb-Straße. Eine fußläufige Anbindung über öffentliche Verkehrsmittel (Bus) ist durch die Bushaltestellen ‚Dortmunder Straße‘ und ‚Stieß‘ gegeben. Die Verkehrserschließung bleibt gegenüber dem Bestand unverändert erhalten.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits erschlossenen und genutzten Baukörpers (Lebensmittelmarkt NORMA) unter Beibehaltung der Nutzung. Mit der baulichen Änderung im Geltungsbereich sind keine Änderungen an den öffentlichen Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom-, Trinkwasser, Telekommunikation, Straßenbeleuchtungs- sowie der Abwasseranlage) verbunden.

## **4. Städtebauliches Planungskonzept und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

### **4.1 Geplante bauliche Nutzung**

Der im Planungsgebiet bereits vorhandene Lebensmitteldiscounter NORMA beabsichtigt eine Erweiterung seines Gebäudes um die Verkaufsfläche von aktuell ca. 750 m<sup>2</sup> auf 1.050 m<sup>2</sup>. Das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Allgemeine Wohngebiet muss daher als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel ausgewiesen werden. Die Nutzung erfüllt die Anforderungen an größere Verkaufsflächen.

### **4.2 Verkehrserschließung**

Die Erschließung bleibt entsprechend dem Bestand unverändert erhalten.

### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist entsprechend dem Bestand gewährleistet und bleibt unberührt.

### **4.4 Grünordnung**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist entlang der Ostseite des Geltungsbereiches ein 10 m breiter Grünstreifen dargestellt. Dieser wird im Zuge der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 14 an den tatsächlichen Bestand und den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 – 2. Änderung angepasst. Der Flächennutzungsplan wird hier redaktionell berichtigt.



#### 4.5 Oberflächenwasser und Niederschlagswasser

Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser und Oberflächenwasser auf diesen Grundstücken zur Verdunstung und/oder Versickerung zu bringen. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.

#### 4.6 Immissionsschutz

In Nachbarschaft zu dem geplanten Sondergebiet befindet sich Wohnbebauung, deren Schutzbedürftigkeit sich aus den Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet ableitet. Diese Gegebenheiten wurden bereits bei den bisherigen Bau- und Betriebsgenehmigungen für den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb im Geltungsbereich berücksichtigt.

Die Anlieferzone befindet sich am östlichen Rand, direkt angrenzend an die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, abgewandt von Wohnbebauung.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich ausschließlich um die Erweiterung des bestehenden Gebäudes, ohne dass Stellplatzflächen und private Verkehrsflächen inkl. Zufahrten erweitert oder verlegt werden. Der Kunden- und Anlieferverkehr wird im bisherigen Umfang weiterbestehen und beschränkt sich auf die Betriebszeiten sowie die festgesetzten Zeiten des Lieferverkehrs: „Lieferverkehr und Ladetätigkeit sind in der Zeit von 22:00 bis 6:00 nicht gestattet.“

Vor diesem Hintergrund werden in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes keine Darstellungen zum Schallschutz getroffen.

#### 4.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler oder Baudenkmäler im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Es ist jedoch nicht vollkommen auszuschließen, dass sich im Erweiterungsbereich des Lebensmittelmarktes oberirdisch nicht sichtbare oder unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass eventuell zu Trage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

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

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

#### 5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Töging am Inn im Landkreis Altötting.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Wolfgang-Leeb-Straße.

Östlich des Geltungsbereiches grenzt nahtlos eine landwirtschaftliche Ackerfläche an, westlich ebenfalls, lediglich getrennt durch die Wolfgang-Leeb-Straße, von der aus bisher und auch künftig das Planungsgebiet erschlossen wird. Im Norden und Süden befindet sich Wohnbebauung.

Das Änderungsgebiet betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich beinhaltet die Fl.Nr. 851/5 TF und 851/6 TF der Gemarkung Töging am Inn. Die restlichen Flächen der Fl.Nr. 851/5 und 851/6 des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bleiben von der Änderung unberührt.

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

#### 5.1.3 Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bauleitplanerische Voraussetzung für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters NORMA geschaffen werden.

#### 5.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

### 5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 5.2.1 Schutzgut Mensch

#### Beschreibung:

Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage sind das gesunde Wohnen und Arbeiten sowie Erholungsmöglichkeiten als Ziel zu betrachten.

Durch den bereits bestehenden Lebensmittelmarkt NORMA hat die Fläche keine Bedeutung für die naturbezogene Erholung und ist durch den Anfahrts- und Lieferverkehr bereits vorbelastet. Die Umsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes unter Beibehaltung des derzeitigen Nutzungszustandes hat keine umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Erholung.

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase ergeben sich zusätzliche Lärm- und Abgasbelastungen aufgrund an- und abfahrendem LKW-Verkehrs. Es ist davon auszugehen, dass durch die Erweiterung der Verkaufsfläche mit gering erhöhtem Zuliefer- und Parkierungsverkehr zu rechnen ist.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

### 5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Schutzgebiete

Im Geltungsbereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete oder andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Amtlich kartierte Biotopie liegen ebenfalls nicht vor.

#### Beschreibung:

Durch die bereits bestehende Nutzung (Lebensmitteldiscounter inklusive privater Verkehrs- und Parkflächen) und die damit verbundenen Vorbelastungen hat das Planungsgebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Flächen sind bereits im Bestand nahezu vollständig überbaut und versiegelt.

#### Auswirkungen:

Eine Zerstörung von wichtigen Lebensräumen für Tiere ist aufgrund der bisherigen und künftigen Nutzung als Einzelhandel und der bestehenden Vegetation nicht zu erwarten.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. mit der geplanten baulichen Erweiterung der Verkaufsfläche sind keine Verluste von naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen (Gehölze) verbunden.

#### Spezieller Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob europarechtlich streng geschützte Arten betroffen sein könnten. Es ist zu prüfen, ob dem Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen und ob entsprechende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden müssen.

Die Flächen haben aufgrund der bestehenden Nutzung (Versiegelung, Bebauung, Straßenverkehr) nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit sogenannten Allerweltsarten, insbesondere Vögel der Siedlungsbereiche zu rechnen ist. Besondere, artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen sind nicht zu erwarten, da keine geeigneten Habitate vorhanden sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als gering einzustufen.

### 5.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Böden im Planungsgebiet sind anthropogen stark überprägt (Auffüllungen, Versiegelung und Überbauung). Dementsprechend ist die Bedeutung für den Naturhaushalt sehr gering.

Auswirkungen:

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche befindet sich im Bereich von bereits versiegelten Flächen, die bisher als zusätzliche Parkplätze zur Verfügung stehen. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Verlust von Bodenfunktionen) sind somit nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering eingestuft.

### 5.2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer oder wasserrechtlich bedeutsame Schutzgebiete. Es liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt, insbesondere für das Schutzgut Wasser ist nur gering.

Auswirkungen:

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche befindet sich im Bereich von bereits versiegelten Flächen, die bisher als zusätzliche Parkplätze zur Verfügung stehen. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Verlust von Bodenfunktionen) sind somit nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering eingestuft.

### 5.2.5 Schutzgut Klima

Beschreibung:

Das Plangebiet ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der gewerblichen Nutzung (Überbauung, Versiegelung) ohne besondere Bedeutung für das Klima.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden keine Flächen neu versiegelt oder überbaut. Auswirkungen auf das Geländeklima sind daher nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind als gering einzustufen.

### 5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet wird bereits gewerblich genutzt. Landschaftsbild- bzw. ortsbildprägende Strukturen (v. a. Gehölze) sind nicht vorhanden. Die vorhandene Bepflanzung besteht in erster Linie aus gepflanzten Einzelbäumen in den Randflächen der Parkplätze.

Auswirkungen:

Es ist keine Rodung der vorhandenen Gehölze geplant.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering einzustufen.

### **5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Beschreibung:

Auf der gesamten Fläche des Geltungsbereiches befinden sich keine Bodendenkmäler.

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen auf etwaige Bodendenkmäler zu erwarten.

Keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter vorhanden.

### **5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würde der bestehende Lebensmittel-discounter nicht erweitert werden und bliebe in seinem Bestand erhalten. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind sowohl bei Nichtdurchführung als auch bei Durchführung gleichbleibend.

### **5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

#### **5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Der im Planungsbereich vorhandene Gehölzbestand entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie die Einzelbaumstandorte in den Parkflächen sind von dem Vorhaben nicht betroffen; sie sind zu schützen und zu erhalten.

#### **5.4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Weitergehende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig, da keine artenschutzrechtlich relevanten Arten vorhanden oder vom Vorhaben betroffen sind (vgl. Punkt 5.2.2)

### **5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Ziel des Vorhabens ist es, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan so zu ändern, dass der bestehende Lebensmittel-discounter NORMA in seiner Verkaufsfläche erweitert sowie kundenfreundlich angepasst werden kann und die Nahversorgung der Bevölkerung, insbesondere der umliegenden Wohnbebauung gewährleistet ist. Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich durch das bestehende Gebäude und die umliegenden Abstandsflächen nicht.

### **5.6 Kosten und Nachfolgelasten**

Sämtliche Kosten der Maßnahme werden durch den Maßnahmenträger getragen. Der Stadt Töging am Inn entstehen keine Folgekosten.

### **5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da vom Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind keine Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen notwendig.

## 5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Änderung einer Teilfläche des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes eines Allgemeinen Wohngebietes in ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel in der Wolfgang-Leeb-Straße in Töging am Inn. Dazu wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB geprüft und beschrieben.

Mit der Flächennutzungsplanänderung soll die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes NORMA ermöglicht werden.

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscounters auf bereits versiegelten Flächen (Parkierungs- und Verkehrsflächen) unter Erhaltung der vorhandenen Grünflächen und Gehölzstrukturen, führt nur zu minimalen baulichen Eingriffen. Aufgrund der Vorbelastung durch den Bestand sind keine erheblichen und nachhaltigen Umweltwirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten und der Eingriff ist insgesamt als gering anzusehen.

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

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Gering
Tiere und Pflanzen	Gering
Boden	Gering
Wasser	Gering
Klima und Luft	Gering
Landschaft	Gering
Kultur- und Sachgüter	Gering