

Stadt Töging am Inn
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern



Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Stadtrat Töging am Inn hat in seiner Sitzung vom 21.03.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ für Teilbereiche der Flur-Nr. 1649 zu ändern.

Die Änderungsplanung dient der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen entlang der Innstraße nordwestlich anschließend an die Bestandsbebauung.

Für die Realisierung der Bauvorhaben ist eine Bebauungsplanänderung / -erweiterung erforderlich, da die betreffenden Flächen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Mit der Änderung wurde das Büro

MW Architekten
aus 84489 Burghausen

beauftragt.

B. Planungsrechtliche Situation

Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Stand 01.06.2023 ist die Stadt Töging am Inn als „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ und als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Einzelgemeinde“ eingestuft. Die Stadt Töging am Inn soll als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen so entwickelt und geordnet werden, dass sie (vgl. LEP 2.2.6): ihre Funktion als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichert und weiter entwickeln kann, auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie auf ein umweltfreundliches Verkehrsangebot und den

Ausbau der dazu erforderlichen Infrastruktur hinwirkt, sowie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördert. Zudem sollen die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Als Raum mit besonderem Handlungsbedarf soll die Stadt Töging am Inn vom Vorrangprinzip (vgl. LEP 2.2.4) profitieren. Dies gilt für Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte und Fördermaßnahmen als auch für die Verteilung der Finanzmittel.^[1]

Regionalplanung

Die Stadt Töging am Inn ist raumordnerisch der Region 18 Südostoberbayern zugeordnet. Als Grundzentrum sollen für den Planungsbereich u.a. folgende Ziele und Grundsätze verfolgt werden:

In den Grundzentren der Region sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung sollen in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte gebündelt werden. Eine gute Erreichbarkeit der Grundzentren, insbesondere mit dem öffentlichen Personennahverkehr, soll gewährleistet werden.^[2]

Der Bebauungsplanung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Die Änderung steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Töging am Inn. Die überplante Fläche ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt.

Im Nordosten des Änderungsbereichs schließen sonstige Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft an, im Süden ein Industriegebiet.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

C. Beschreibung des Planungsgebiets

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Räumliche Situation

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung nach Ssymank liegt das Planungsgebiet in der naturräumlichen Haupteinheit D 65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotter-Platten“ und nach Meynen-Schmithüsen et.al. zur naturräumlichen Einheit 054 „Unteres Inntal“ (Fachdaten LfU).

Der Geltungsbereich liegt auf ca. 380 m Höhe im südlichen Stadtgebiet der Stadt Töging a. Inn, östlich der Einmündung der Badstraße in die Innstraße. Südlich schließt sich das Industriegebiet Inntal, östlich ein Mischgebiet mit überwiegender Wohnbebauung und einzelnen Kleinbetrieben und nördlich landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) an. Der Mehrzweckplatz (Volksfestplatz) befindet sich nordwestlich jenseits der Badstraße und das städtische Freibad Hubmühle in ca. 600 m in nordöstlicher Richtung.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets

Die für die Bestandserfassung und -bewertung relevanten Schutzgüter innerhalb des Untersuchungsraums bestehen aus den für den Naturhaushalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern sowie dem Landschaftsbild.

Die Einstufung des Zustands des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgt nach Maßgabe des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“^[6] und basiert auf einer Ortseinsicht am 08.02.2024.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche der geplanten Bebauung stellt eine Grünfläche mit Grünland (Mähwiese) dar. Kraut- oder Strauchsäume fehlen. Geschützte Biotope sowie Arten der Roten Listen wurden nicht kartiert. Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG wurde am 13.07.2024 für die Teilfläche MI I ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt (Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl). Eine im MI I stehende Trauerweide wies infolge der Schneelast Anfang Dezember 2023 und nachfolgender Stürme erhebliche Astbruchschäden im gesamten Kronenbereich auf. Aus Gründen der Verkehrssicherung sollte der Baum bis Ende Februar 2024 gefällt werden.

→ Einstufung geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Schutzgut Boden

Im östlichen Baufeld befinden sich überbaute bzw. versiegelte Flächen (vier Garagen mit Zufahrten).

→ Einstufung geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden

Die übrigen Flächen im Planungsgebiet sind Grünland. Es handelt sich damit um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

→ Einstufung mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Genaue Kenntnisse über den Grundwasserstand bestehen nicht. Wegen der in der Nähe vorgefundenen Verschwemmungsablagerungen des Inns (Auensedimente) ist jedoch von einem relativ geringen Flurabstand auszugehen. Einwaschungen von Nähr- und Schadstoffen ins Grundwasser sind aufgrund der Vornutzung nicht zu erwarten.

→ Einstufung geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser

Schutzgut Klima/Luft

Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Osten an bestehende Bebauung. Nach Westen und Norden schließen sich gut durchlüftete offene Flächen im Randbereich von Luftaustauschbahnen an.

→ Einstufung mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft

Schutzgut Landschaftsbild

Großräumig wird das Landschaftsbild durch die Ortsrandlage mit nördlich angrenzenden strukturarmen Ackerflächen und der bewaldeten, teilweise bebauten Hangkante im Nordwesten geprägt.

Die Flächen für die geplante Bebauung grenzen an bestehende Bebauung an und sind an jeweils drei Seiten von Straßen umgeben. Die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme noch landschaftsbildprägende Trauerweide ist zwischenzeitlich gefällt worden (Erläuterung siehe Schutzgut Arten und Lebensräume). Weitere prägende Strukturen sind nicht vorhanden.

→ Einstufung geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild

Gesamtbewertung

Aufgrund der Zustandserfassung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird dem Gebiet der geplanten Bebauung geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zugeordnet.

Im Sinne der „Abschichtung“ wird auf eine ausführliche Beschreibung der umweltbezogenen Standortbedingungen im Umweltbericht (s. Punkt I) verwiesen.

D. Erschließung

Das Planungsgebiet wird über das bestehende Straßennetz erschlossen. Die Anbindung an die Bad- und Innstraße erfolgt über eine private Verkehrsfläche. Die Erschließung der bestehenden Bebauung mit den Flur-Nrn. 1649/3, 1649/4 und 1643/9 ist durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem Grundstück Flur-Nr. 1649 gewährleistet. Hiermit ist die Anbindung der Parzellen an die vorbeiführende Innstraße gesichert.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Grundstück im Geltungsbereich durch den Anschluss an die städtische Wasserversorgung sichergestellt. Das Schmutzwasser wird über die zentrale Kanalisation entsorgt, das Grundstück ist an die städtische Kanalisation (Mischsystem) angeschlossen.

E. Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzung als Mischgebiet soll eine gegenläufige Entwicklung verhindert und das Gebiet in seiner Entwicklung gefördert werden. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll einem ortansässigen Dienstleistungsunternehmen die Errichtung von u.a. Bürogebäuden ermöglicht werden, um einer Abwanderung entgegenzuwirken.

Durch die geplante Errichtung von Gebäuden mit überwiegender Büronutzung soll ein ausgewogener Charakter im Mischgebiet gestärkt werden. Mit verschiedenen Nutzungen wie z.B. Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetriebe oder Gewerbebetriebe wird das Mischgebiet stabilisiert und eine übermäßige Verlagerung hin zur Wohnnutzung eingeschränkt.

Die Festsetzung als Mischgebiet dient der Sicherung des Trennungsgrundsatzes des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes. In der näheren Umgebung liegt das im Flächennutzungsplan dargestellte Industriegebiet Inntal und das durch Bebauungsplan Nr. 51 festgesetzte Gewerbegebiet Mitterwehrt sowie das im Bebauungsplan Nr. 48 festgesetzte Sondergebiet Mehrzweckplatz (Volksfestplatz). So soll sowohl eine Verfestigung und Entwicklung des Mischgebiets, als auch des Industrie- und Gewerbegebiets möglich werden.

F. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Er umfasst Teilflächen der Flur-Nr. 1649 der Gemarkung Töging am Inn und weist eine Größe von 3.072,00 m² auf, unterteilt in Teilflächen MI I (1972,70 m²) und MI II (1099,30 m²).

Die Stadt bedient sich gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO der darin vorgesehenen Steuerungsmöglichkeiten, indem die städtebaulich nicht erwünschten Anlagen nicht zugelassen werden. Hierunter fallen Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten), da diese in der Stadt Töging bereits an anderer Stelle in ausreichender Zahl vorhanden sind. Zudem werden nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässige Vergnügungsstätten, Tankstellen und Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen, da diese im Stadtgebiet bereits ausreichend vorhanden sind und nicht zum längerfristigen städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Töging am Inn passen. Im Geltungsbereich des Urbebauungsplan Nr. 57 sind bereits viele Gebäude mit Wohnnutzung vorhanden, weshalb in dieser Bebauungsplanänderung Wohngebäude ausgeschlossen werden. Ein durchmischter Gebietscharakter soll so gefestigt werden.

Durch die Steuerung der Art der baulichen Nutzung bleibt die Zweckbestimmung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO erhalten, da immer noch eine ausreichend große Bandbreite von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Wandhöhe als Höchstmaß bestimmt.

Auf dem Grundstück werden mittels Baugrenzen zwei Baufenster für Hauptgebäude ausgewiesen. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250) geändert worden ist, sind einzuhalten. Zudem sind die Satzungen und örtlichen Bauvorschriften in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Gestaltungsvorschriften

Durch die Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie für Einfriedungen soll ein stimmiges Bild im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung erzeugt werden.

G. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Laut dem Regionalplan (vgl. RP 18 B I 2.1 Z) sollen im Ortsbereich gliedernde Grünflächen und Freiräume erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft und die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden. ^[2]

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans zielen darauf ab, die geplanten Baukörper und Parkflächen harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden (Pflanzbindungen mit Baum- und Strauchpflanzungen), ausreichende Freiflächen und Durchgrünung des Gebietes zu sichern, die Einflüsse auf Bodenleben und Grundwasser zu minimieren und schädliche Auswirkungen auf die Fauna zu verringern.

Folgende Festsetzungen geben den grünordnerischen Rahmen vor:

- Pflanzung von mind. einem Laubbaum 1. Ordnung pro 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche
- Zusätzlich Pflanzung von einem Laubbaum je fünf offenen Stellplätzen
- Auswahl standortheimischer Gehölzarten autochthoner Herkunft
- Gärtnerische Anlage der privaten Grünflächen (kein Kies/Schotter, keine Felsbrocken)
- Gleichwertiger Ersatz ausgefallener Gehölze spätestens in der nächsten Vegetationsperiode
- Verwendung sickerfähiger Beläge zur Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten
- Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen (2700 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen.

Diese Maßnahmen dienen zur Vermeidung des Eingriffs und werden teilweise als Planungsfaktor angerechnet (siehe Umweltbericht Punkt 4.1)

Die vorgesehene Begrünung und Gestaltung des Baugrundstücks ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

H. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 48 „Mehrzweckplatz an der Badstraße“ wurde durch die ACCON GmbH mit Datum vom 21.03.2017 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die zu erwartenden Schallemissionen auf benachbarte Bebauungen darstellt.

Es wurde geprüft, ob durch die zu erwartenden Schallemissionen des geplanten „Mehrzweckplatzes“ die benachbarte Wohnbebauung beeinträchtigt wird, d. h. ob die maßgebenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. ^[3]

Bei Volksfestbetrieb und Zirkusaufführungen kommt es zu Überschreitungen der maßgebenden Richtwerte insbesondere im Beurteilungszeitraum Nacht. Da diese Veranstaltungen allerdings nur an 12 Tagen im Jahr stattfinden (jeweils sechs Tage Volksfest und sechs Tage Zirkus) können sie nach LAI-Freizeitlärm-Richtlinie als „seltene Ereignisse“ beurteilt werden. Die in diesen Fällen maßgebenden Richtwerte werden meist eingehalten. ^[3]

Südlich an den Geltungsbereich schließt das bestehende Industriegebiet Inntal an. Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung durch das Schalltechnische Beratungsbüro Müller-BBM im Jahre 1997 wurden Immissionspunkte entlang der an das Industriegebiet angrenzenden Bebauung festgelegt und dort die schalltechnischen Auswirkungen untersucht. Die Messpunkte an der Innstraße 7 und 49 liegen am nächsten zur geplanten Bebauung, Hausnummer 7 befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches, Hausnummer 49 südöstlich. An beiden Orten werden die Immissionsrichtwerte zum Zeitpunkt der Messung sowohl tags als auch nachts eingehalten. Daraus lässt sich schließen, dass die Richtwerte für die geplante Bebauung an der Innstraße ebenfalls nicht überschritten werden. ^[4]

Durch die geplante Bebauung auf der Teilfläche der Flurnummer 1649 mit überwiegender Büronutzung entstehen keine relevanten schallschutztechnischen Auswirkungen. Für die benachbarte Wohnnutzung, sowie die angrenzenden Grundstücke ist der Schutzanspruch gewährleistet.

Im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sollen von Betrieben ausgehende Auswirkungen, wie schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle, auf schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Der Stadt Töging am Inn wurde für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 48 von der unteren Naturschutzbehörde eine Abstandskarte zum angrenzenden Industriegebiet übermittelt. In dieser Karte ist der angemessene Abstand in Rot dargestellt (Umsetzung Seveso-III-Richtlinie). ^[5]

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt außerhalb des ermittelten angemessenen Abstands. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass bei der geplanten Bebauung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.



Abbildung 2: Abstandskarte von 2017 des LfU

I. Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt, soll die neue Bauleitplanung vorrangig den Neubau von Gebäuden mit überwiegender Büronutzung ermöglichen. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, den Wassergesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen wurden die fachplanerischen Aussagen des Regionalplans 18 Südostoberbayern berücksichtigt.

2 Beschreibung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Flächenbezogene Merkmale des Schutzguts Arten und Lebensräume werden nach dem Berechnungsmodell des Leitfadens mit Wertpunkten bewertet, die bau-, anlage-, und betriebsbedingten Umweltauswirkungen der übrigen Schutzgüter werden verbal-argumentativ beurteilt, wobei nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden wird.

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

Der Untergrund im Geltungsbereich ist gemäß den Darstellungen der digitalen Geologischen Karte von Bayern M 1:25.000 durchwegs geprägt durch jüngere Auenablagerungen (jüngere Postglazialterrasse 2). Daraus haben sich Sande und Kiese entwickelt, die zum Teil von Flusslehm oder Flussmergeln überdeckt werden.

Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 finden sich im Bereich der geplanten Bebauung fast ausschließlich Auensedimente in Form von kalkhaltiger Vega aus Carbonatschluff, gering verbreitet auch aus Carbonatsand bis -lehm. ^[8]

Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung (IGEWA GmbH vom 20.05.2016) für den nur ca. 250 m nordwestlich dieses Geltungsbereichs gelegenen Bebauungsplan Nr. 46 ^[9] bestätigen die angegebenen Bodenverhältnisse. Dort wurden Verschwemmungsablagerungen des Inns vorgefunden, die überwiegend aus Hochflutsanden und Uferbankkiesen sowie oberflächennah auch aus Auenablagerungen bestehen.

Mit Ausnahme der bereits versiegelten Flächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs (vier Garagen mit Zufahrten) besteht im Geltungsbereich ein natürlicher Bodenaufbau mit natürlichen Bodenfunktionen.

Im Geltungsbereich sind nach Angabe der Gemeinde gemäß ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponie-Informationssystem) keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. ^[5]

Auswirkungen:

Die Baumaßnahmen betreffen den gesamten Geltungsbereich. Baubedingt wird auf der Eingriffsfläche Oberboden abgetragen und der natürliche Bodenaufbau verändert. Anlagebedingt werden durch den Bau von Gebäuden (GRZ max. 0,6) sowie Zufahrts- und Stellflächen der überwiegende Teil des Planungsgebiets dauerhaft versiegelt. Hier können die Auswirkungen durch die Festsetzung sickerfähiger Beläge minimiert werden.

Der Lückenschluss und die verdichtete Bauweise am Siedlungsrand gewährleisten sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die geplante Nutzung sind betriebsbedingt keine nennenswerten Belastungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
hoch	mittel - hoch	gering	mittel

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Laut dem Umweltatlas von Bayern befindet sich der Geltungsbereich im wassersensiblen Bereich. Von der Planung sind weder Wasserschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder überschwemmungsgefährdete Gebiete berührt. ^[10] Nördlich angrenzend an das Plangebiet weist die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ ^[15] eine Geländesenke und potentielle Aufstaubereiche aus.

Es bestehen keine detaillierten Kenntnisse über den Grundwasserstand. Wegen der in der Nähe vorgefundenen Verschwemmungsablagerungen des Inns (Auensedimente) ist jedoch von einem relativ geringen Flurabstand auszugehen.

Auswirkungen:

Eine baubedingte Gefährdung des Grundwassers durch Einwaschungen von Nähr- und Schadstoffen ist bei den geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Anlagebedingt wird durch Überbauung der Oberflächenabfluss vermehrt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und die Grundwasserneubildungsrate werden vermindert. Bei Starkregenereignissen muss mit schnell fließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Durch die Festsetzung sickerfähiger Beläge werden die Auswirkungen wirksam vermindert. Betriebsbedingt ist bei ordnungsgemäßer Nutzung von keinen nennenswerten Belastungen auszugehen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich bau- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit, anlagebedingt werden die Umweltauswirkungen als mittel erheblich eingestuft.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
gering	mittel	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

2.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet weist ein warm-gemäßigtes Klima auf. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 9,8 °C. Die Jahresniederschläge betragen 1011 mm mit Spitzen während der

Monate Juni und Juli, also in der Vegetationszeit. (Klimadaten aus ^[11]). Vorherrschende Hauptwindrichtung ist Westen, bei Föhnlagen treten auch Südwindlagen auf. Das Grünland hat Funktionen bezüglich Kaltluftbildung.

Auswirkungen:

Während der Bauzeit ist temporär mit Belastungen durch Staub zu rechnen, der hinsichtlich des Kleinklimas und der Lufthygiene kurzfristig zu einer mittleren Belastung für die Anwohner führen kann. Die neue Bebauung kann sich, je nach Gestaltung der Baukörper, auf die Belüftung der umliegenden Flächen stauend auswirken. Außerdem führt die Überbauung des Grünlands zu erhöhter Aufwärmung der umliegenden Flächen, so dass anlagebedingt mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen ist. Zu pflanzende Gehölze (s. Begründung Punkt G. Grünordnung) tragen zur Verbesserung von Sauerstoffbildung und Lufthygiene (Filterwirkung) sowie zur Abkühlung durch Verdunstung und Schattenwurf bei und minimieren den Eingriff. Betriebsbedingt ist mit keiner Änderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft sind bau- und anlagebedingt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Betriebsbedingt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
gering bis mittel	gering bis mittel	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Die Fläche der geplanten Bebauung stellt eine öffentliche Grünfläche mit Grünland dar, Kraut- oder Strauchsäume fehlen. Das mäßig extensiv genutzte Grünland wurde in den vergangenen Jahren durch den Bauhof der Stadt Töging als Mähwiese bewirtschaftet (3 bis 4-malige Mahd/Schlegelung pro Jahr, Mähgut als Mulchung auf der Fläche belassen). Außerdem wurde die westliche Teilfläche MI I seit 2018 im August regelmäßig als Parkfläche für das Volksfest genutzt.

Eine auf dem westlichen Baufeld (MI I) stehende Trauerweide wies infolge der Schneelast Anfang Dezember 2023 und nachfolgender Stürme erhebliche Astbruchschäden im gesamten Kronenbereich auf, weshalb der Baum bis Ende Februar durch den Bauhof der Stadt Töging gefällt werden sollte.

Im Geltungsbereich befinden sich keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen. Arten der Roten Listen sind auf der Fläche nicht kartiert, Schutzgebiete gemäß BNatSchG sind hier wie auch im näheren Umfeld nicht betroffen. Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG wurde die Teilfläche MI I von Mai bis Juli 2024 mehrfach vom Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl, untersucht. Dabei wurde bis auf den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling für keine Art eine Habitatsignung festgestellt. Für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) fehlen erforderliche Deckungsstrukturen und auch weitgehend Möglichkeiten für die Eiablage. Ein Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Phengaris nausithous*) wurde nicht nachgewiesen und ist aufgrund der seit Jahren auf der Fläche praktizierten Bewirtschaftung auch nicht wahrscheinlich, da der Dunkle Wiesenknopf durch das Mahdregime keine ausreichend lange Blühphase zur Entwicklung der Larven aufweist. ^[13]

Auswirkungen:

Baubedingt ergeben sich temporäre Störungen durch Baufahrzeuge und Bautätigkeit. Anlagebedingt kommt es auf der Eingriffsfläche zur Zerstörung von potentiell Lebensraum, wegen der Vornutzung der Fläche und der Lage im bebauten Umfeld werden die Auswirkungen jedoch als gering bis mittel erheblich eingestuft. Zum Schutz von brütenden Vögeln sind Rodungen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Im Rahmen der Pflanzgebote zur Grünordnung (Punkt G) sind standortheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, sodass insgesamt Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten sind. Betriebsbedingt ergeben sich gering erhebliche Auswirkungen.

Ergebnis:

Baubedingt werden die Auswirkungen wegen der engen zeitlichen Befristung als gering erheblich bewertet. Nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden anlagebedingt mittlere, betriebsbedingt ebenfalls geringe Umweltauswirkungen erwartet. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume sind nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
gering	gering bis mittel	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

2.5 Schutzgut Mensch/Erholung

Beschreibung:

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Lage und Ausstattung keine Bedeutung für die Naherholung. Auf der südlich des Geltungsbereichs angrenzenden Innstraße verläuft die offizielle Route des „Inn-Radwegs“, der als überregionaler Fernradweg Teil des Bayernnetzes für Radler ist und somit Bedeutung für den Rad-Tourismus hat.

Auswirkungen:

Baubedingt ist mit zeitlich begrenzten Störungen durch Lärm von Baufahrzeugen und Bautätigkeit zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind temporär befristet und werden daher als gering erheblich bewertet. Durch die neue Bebauung wird weder die Erholungsfunktion noch die Tourismusfunktion im Planungsgebiet oder auf dem angrenzenden Inn-Radweg beeinträchtigt. Anlage- und betriebsbedingt gehen keine Flächen für die Erholung verloren.

Ergebnis:

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die örtliche Erholungsqualität zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
gering	gering	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Erholung

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Die Flächen für die geplante Bebauung grenzen an bestehende Bebauung entlang der Innstraße an, der östliche Teil des Baufeldes schließt eine Lücke. Alle Bauflächen grenzen an jeweils drei Seiten an Straßen an (Innstraße, Badstraße, Privatstraße zur Erschließung). Das Baufeld ist nahezu eben. Großräumig wird das Landschaftsbild durch die Ortsrandlage mit nördlich angrenzenden strukturarmen Ackerflächen und der bewaldeten, teilweise bebauten Hangkante im Nordwesten geprägt.

Auswirkungen:

Während der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baumaschinen, Materiallager und -transporte. Der direkte Anschluss an bestehende Bebauung sowie die verdichtete Bauweise wirken sich landschaftsschonend aus. Dadurch werden die Auswirkungen auf das Ortsbild minimiert.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft werden die baubedingten Auswirkungen wegen der zeitlichen Begrenzung als gering eingestuft. Nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden anlagebedingt und betriebsbedingt geringe Auswirkungen erwartet.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
gering	gering	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Laut Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Planungsgebiet weder Boden- noch Baudenkmäler vorhanden.^[12] Sichtachsen zu Baudenkmalern in der näheren Umgebung sind nicht betroffen.

Auswirkungen:

Durch die neue Bebauung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind keine Baudenkmäler betroffen.

Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbed. Auswirkungen	Ergebnis
Baudenkmäler	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Bodendenkmäler	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.8 Wechselwirkungen

Grundsätzlich bestehen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden enge Wechselwirkungen. Der Versiegelungsgrad des Bodens wirkt sich auf die Sickerfähigkeit und somit auf die Grundwasserneubildung aus.

Außerdem beeinflussen sich die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschaftsbild sowie Mensch/Erholung. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die beschriebenen Wechselwirkungen zu zusätzlichen bzw. sich gegenseitig verstärkenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen werden.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Null-Variante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Nutzung im Planungsgebiet nicht ändern würde. Eine Änderung des Arteninventars, z.B. in der Art einer natürlichen Sukzession, oder eine Erhöhung der Artenvielfalt, wären daher nicht zu erwarten.

4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die möglichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden durch textlich festgesetzte Vorgaben minimiert, die - soweit qualifizierbar - als Planungsfaktor angerechnet werden (gemäß Leitfaden Anlage 2 Tabelle 2.2 ^[6]).

Schutzgüter Boden und Wasser:

- Sparsamer Umgang mit Boden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Auswahl eines Planungsgebiets ohne artenschutzrechtlich relevante Flächen oder hochwertige oder gesetzlich geschützte Biotope.
- Pflanzung heimischer und standortgerechter Laubgehölze als Lebensraumerweiterung für Vögel und Insekten.
- Sockellose Ausbildung von Grundstücksabgrenzungen

Schutzgut Landschaft:

- Optische Einbindung der neuen Gebäude in die Landschaft durch Pflanzung von heimischen Laubbäumen (Hochstamm) im privaten Grün
- Bauliche Gestaltung (Wandhöhe, Dach- und Fassadengestaltung, Einfriedung...) zur Anpassung an die umgebende Bebauung

4.2 Eingriffsbilanzierung

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von insgesamt 3.072,0 m² mit einer festgesetzten GRZ von 0,6. Für die eindeutige Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffsflächen wird der Geltungsbereich in die Teilflächen MI I (1972,70 m²) und MI II (1099,30 m²) unterteilt.

Bestandserfassung Teilfläche MI I Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Extensivgrünland G 211 (BNT mittlerer Bedeutung)	1.740,9	6	0,6	6.267,2
Priv. Verkehrsflächen (vollversiegelt)	231,8	0	-	-
Garagen inkl. Zufahrten	-	-	-	-
Summe	1.972,7			6.267 WP

Bestandserfassung Teilfläche MI II Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Extensivgrünland G 211 (BNT mittlerer Bedeutung)	459,8	6	0,6	1.655,2
Priv. Verkehrsflächen (vollversiegelt)	494,3	0	-	-
Garagen inkl. Zufahrten	145,2	0	-	-
Summe	1.099,3			1.655 WP

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Eingrünung von Wohnstraßen und offenen Stellplätzen durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen	Positive Auswirkungen auf das städtische Mikroklima. Wertvoller Lebensraum für Vögel und Insekten.	Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen nur durch Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen, Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin	Schutz von nachtaktiven Insekten	Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Summe Abschlag		10 %
Summe Ausgleichsbedarf MI I	6.267 WP – 627 WP =	5.640 WP
Summe Ausgleichsbedarf MI II	1.655 WP – 166 WP =	1.489 WP

4.3 Ausgleich

Dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt ein Ausgleichskonzept unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde ^[6]. Der Ausgleichsbedarf wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Altötting abgestimmt.

Der Ausgleich kann nicht im Geltungsbereich erbracht werden. Der gesamte Ausgleichsbedarf über 7.129 Wertpunkte, davon 5.640 WP aus MI I und 1.489 WP aus MI II, wird durch den Erwerb von Ökopunkten im Naturraum D 65 nachgewiesen. (Vermittlung über greeNature solutions GmbH, vom BayLfU zertifizierte Ökoagentur).

Die Ausgleichsflächen gemäß der baurechtlichen Eingriffsregelung befinden sich südlich von Münchberg, Gemeinde Polling im Landkreis Mühldorf auf Teilflächen der Flur-Nummern 918 und 919 Gemarkung Forsting.



Abbildung 3: Lage der Ausgleichsflächen

Die Kartendarstellungen der Ausgleichsflächen mit Flächenbezug und Flächengrößen (erstellt durch greeNature solutions GmbH) sind den Anhängen 3 (für MI I) und 4 (für MI II) zu entnehmen.

Das Ausgleichskonzept nennt als Ausgangszustand auf Flur-Nr. 918 Ackerfläche A 11 und auf Flur-Nr. 919 Intensivgrünland G 11 (siehe Bestandsplan Anhang 5) und sieht als Entwicklungsziel extensiv genutztes artenreiches Grünland vor.

Der **Ausgleich für MI I** erfolgt auf einer Teilfläche von Flur-Nr. 919 mit einer Abbuchung von 1.025,5 m² bzw. 5.640 WP für die Teilfläche 13 (siehe Abbildung 4 und Anhang 3).

Laut Maßnahmenplan erfolgt die ökologische Aufwertung des Intensivgrünlands durch folgende Pflegemaßnahmen:

- 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr in den ersten 5 Jahren
- Anschließend 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr
- Erster Schnitt ab 15.06.
- Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln



Abbildung 4: Ausgleichsfläche für MI I (Teilfläche 13 blau schraffiert)
Ausschnitt Maßnahmenplan geeNature solutions, ohne Maßstab

Der **Ausgleich für MI II** erfolgt auf Teilflächen von Flur-Nr. 918 und 919 mit einer Abbuchung von 271 m² bzw. 1.489 WP für die Teilfläche 14 (siehe Abbildung 5 und Anhang 4).

Laut Maßnahmenplan erfolgt die ökologische Aufwertung des Intensivgrünlands auf Flur-Nr. 919 durch folgende Pflegemaßnahmen:

- 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr in den ersten 5 Jahren
- Anschließend 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr
- Erster Schnitt ab 15.06.
- Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Zur ökologischen Aufwertung der Ackerflächen auf Flur-Nr. 918 sind folgende Maßnahmen festgelegt:

- Anbau einer stickstoffzehrenden Frucht ohne Düngung im ersten Jahr
- Ansaat durch Mähgutübertragung oder autochthones Saatgut
- 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr in den ersten 5 Jahren
- Anschließend 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr
- Erster Schnitt ab 15.06.
- Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln



Abbildung 5: Ausgleichsfläche für MI II (Teilfläche 14 blau schraffiert)
Ausschnitt Maßnahmenplan geeNature solutions, ohne Maßstab

Die Konzepte zur ökologischen Aufwertung wurden durch die Ökoagentur greeNature solutions in enger Abstimmung aktuell mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf abgestimmt. Die Maßnahmen auf Flur-Nr. 919 sind umgesetzt und durch die Untere Naturschutzbehörde anerkannt, die Abnahme der im Herbst 2024 erfolgten Maßnahmen auf Flur-Nr. 918 wird im Frühjahr 2025 erfolgen.

Die Ausgleichsflächen liegen im Nachbarlandkreis in regionaler Nähe zur Eingriffsfläche und können somit die Funktion des beeinträchtigten Schutzguts Arten und Lebensräume sowohl im räumlichen als auch im funktionalen Zusammenhang ausgleichen.

5 Alternative Bauleitplanungsmöglichkeiten

Es wurden keine alternativen Bauleitplanungsmöglichkeiten untersucht, da es sich um die Erweiterung und Arrondierung einer bereits bestehenden Bebauung handelt. Teilweise ist ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zu bereits vorhandenen Nutzungen gegeben. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu raumordnerischen Belangen.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter sowie der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ in drei Stufen der Erheblichkeit. Für die Bearbeitung des Umweltberichts wurden Informationen aus dem Umweltatlas, aus der Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Töging am Inn „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“^[5], eigene Beobachtungen bei einer Ortseinsicht am 08.02.2024 sowie eine artenschutzrechtliche Beurteilung vom 13.07.2024 durch das Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl^[13] herangezogen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend dem Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Altötting abgestimmt.

Genauere Kenntnisse über den Grundwasserstand bestehen nicht.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Zusammenhang mit der Siedlungserweiterung ergibt sich keine Notwendigkeit zum Monitoring, da die geplanten Darstellungen im Bebauungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen haben.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante neue Bebauung wurde ein Baugrund ausgewählt, der an bestehende Bebauung anschließt und eine Lücke am Siedlungsrand entlang der Innstraße schließt. Die Planung gewährleistet somit sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie Schonung naturschutzfachlich wertvoller Flächen. Die baulichen und grünordnerischen Festsetzungen zielen darauf ab, die neuen Baukörper harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, ausreichende Freiflächen und Durchgrünung des Gebietes zu sichern, die Einflüsse auf Bodenleben und Grundwasser zu minimieren und die schädlichen Auswirkungen auf die Fauna zu verringern. Weder für ein einzelnes Schutzgut noch im Zusammenwirken werden erhebliche negative Umweltauswirkungen ausgelöst. Die Ermittlung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfs erfolgte nach Maßgabe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Der Ausgleich kann nicht im Geltungsbereich erbracht werden. Der gesamte Ausgleichsbedarf über 7.129 Wertpunkte, davon 5.640 WP aus MI I und 1.489 WP aus MI II, wird durch den Erwerb von Ökopunkten im Naturraum D 65 nachgewiesen (Vermittlung über greeNature solutions GmbH, vom BayLfU zertifizierte Ökoagentur).

Die Ausgleichsflächen gemäß der baurechtlichen Eingriffsregelung befinden sich südlich von Münchberg, Gemeinde Polling im Landkreis Mühldorf auf Teilflächen der Flur-Nummern 918 und 919 Gemarkung Forsting.

Dieser Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB dar.

In der nachstehenden Tabelle wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	hoch	mittel - hoch	gering	mittel
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Klima/Luft	gering bis mittel	gering bis mittel	gering	gering
Arten u. Lebensräume	gering	gering bis mittel	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- u. Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen


J. Auswirkungen

Die Ergänzung/Erweiterung der vorhandenen Bebauung entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Es ist zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet oder in den angrenzenden Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen nicht wesentlich beeinträchtigen wird.

Töging am Inn, den 26.09.2024


.....
Franziska Deiringer
Architektin M.A.


.....
Elisabeth Simmet
Dipl.-Ing. Landespflege

Grundlagen / Zitierte Unterlagen

- [1] Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): Stand 01.06.2023
- [2] Regionalplan Südostbayern (18): Stand 05.05.2020
- [3] ACCON GmbH: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrzweckplatz an der Badstraße“ Stadt Töging am Inn, ACCON Bericht Nr.: ACB-0317-7380/04 vom 21.03.2017
- [4] Schalltechnisches Beratungsbüro Müller-BBM: Neuordnung Werksgrundstück der VAW aluminium AG in Töging – Schalltechnische Gliederung der Teilflächen, Bericht Nr. 35 667 / 4 vom 04.02.1997
- [5] Stadt Töging am Inn: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ vom 07.02.2024
- [6] Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. München 2021
- [7] Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern. München, 2. ergänzte Auflage 2007
- [8] Umweltatlas von Bayern (online-Informationdienst)
- [9] Stadt Töging am Inn: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 „An der Innstraße“ vom 04.05.2017
- [10] Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Bayernatlas LfU online.de
- [11] climate-data.org
- [12] Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Denkmal-Atlas
- [13] Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl: Übersichtsbegehungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan vom 13.07.2024
- [14] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerische Kompensationsverordnung (Bay-KompV) Arbeitshilfe zur Biotopwertliste – Verbale Kurzbeschreibungen, Stand Juli 2014
- [15] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut <https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/oberflaechenabfluss?>

Anhänge

Anhang 1: Pflanzliste

Anhang 2: Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl: Übersichtsbegehungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan vom 13.07.2024

Anhang 3: greeNature solutions GmbH: Ausgleichsflächen Polling Maßnahmenplan MI I

Anhang 4: greeNature solutions GmbH: Ausgleichsflächen Polling Maßnahmenplan MI II

Anhang 5: greeNature solutions GmbH: Ausgleichsflächen Polling Bestandsplan

Anhang 1

PFLANZENLISTE (Empfehlungsliste):

Großkronige Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinkronige Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Obstgehölze als Hochstamm

Malus spec.	Apfel in Sorten
Pyrus spec.	Birne in Sorten

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa carolina	Wiesenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Für geschnittene Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

Übersichtsbegehungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

Ergebnis der Begehungen von Mai bis Juli 2024

1. Allgemeine Angaben

Projekt	Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan
Ort der Maßnahme	Stadt Töging am Inn, Fl.Nr. 1649 (TF)
Auftraggeber	[REDACTED]
Datum	13.07.2024

2. Anlass

Zu dem beabsichtigten Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 1649 (TF) in Töging am Inn wurden insgesamt vier Termine zur Begutachtung durchgeführt. Der erste Termin diente einer Einschätzung der Fläche hinsichtlich einer Eignung als Lebensraum potenzieller Arten bzw. für saP-relevante Tierarten.

Die Begehungen wurden am 24.05.2024 (Übersichtsbegehung und Nachsuche Zauneidechse) sowie am 17.06.2024, 05.07.2024 und 10.07.2024 durchgeführt (Nachsuche Zauneidechse bzw. Erfassung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings *Phengaris nausithous*).

3. Ergebnis der Begehungen

Bei der Übersichtsbegehung am 24.05.2024 wurde bis auf den Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling für keine Art eine Habitateignung festgestellt. Für die Zauneidechse fehlen erforderliche Deckungsstrukturen und auch weitgehend Möglichkeiten für die Eiablage. Die Fläche wurde augenscheinlich ca. Anfang Mai das erste Mal geschlegelt /gemulcht.

Nachweise der Zauneidechse konnten auch bei der folgenden Begehung am 17.06.2024 nicht erbracht werden. Der Wiesenbestand liegt vollständig isoliert von Straßen umgeben und die Fläche wird drei- bis viermal im Jahr geschlegelt /gemulcht. Seit dem Jahr 2018 wird die Fläche Anfang /Mitte August für das Töginger Volksfest genutzt (Angaben durch die Stadt Töging, E-Mail vom 05.05.2024)*: Ein Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund dieses Mahdregimes sowie der Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Bei der Übersichtsbegehung Ende Mai wurden allerdings auch einige Wuchsstandorte des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) festgestellt. Da insofern auch ein Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings vorerst nicht ausgeschlos-

*redaktionelle Anmerkung: ursprüngliche Email der Stadt Töging am Inn vom 02.05.2024

sen werden konnte, wurden zwei weitere Begehungen im Juli angesetzt, um potenzielle Vorkommen nachweisen zu können.

Bei der ersten der beiden Begehungen am 05.07.2024 kam die Wirtspflanzenart wie bereits bei der Begehung am 17.06.2024 festgestellt, regelmäßig und in größerer Anzahl auf der Fläche blühend vor. Falter von *P. nausithous* waren allerdings nicht zu beobachten. Bei der zweiten Begehung am 10.07.2024 war die Fläche bereits vollständig gemulcht. Folglich wurden auch bei der zweiten Begehung am 10.07.2024 keine Falter festgestellt.

4. Bewertung

Da anzunehmen ist bzw. auch bestätigt wurde, dass die Fläche seit Jahren in der beschriebenen Art und Weise erwirtschaftet wird, ist davon auszugehen, dass es aufgrund des Mahdregimes seit längerer Zeit zu keiner ausreichenden Blühphase des Großen Wiesenknopfes kommt und somit für den Falter zur entscheidenden Phase der Eiablage keine Blütenköpfe zur Verfügung stehen. Wird dies mehrere Jahre hintereinander so praktiziert, können kleinere Populationen leicht verloren gehen. Fraglich bleibt, ob die Art hier in der weiter zurück liegenden Vergangenheit überhaupt Vorkommen besaß.

Im Ergebnis wurden weder die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) noch der Dunkle Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling (*Phengaris nausithous*) nachgewiesen. Insofern wird abschließend von keinem Vorkommen beider Arten auf der Vorhabensfläche ausgegangen.

5. Fotodokumentation



Geschlegelte /gemulchte Fläche am 24.05.2024



Zustand der Fläche am 17.06.2024



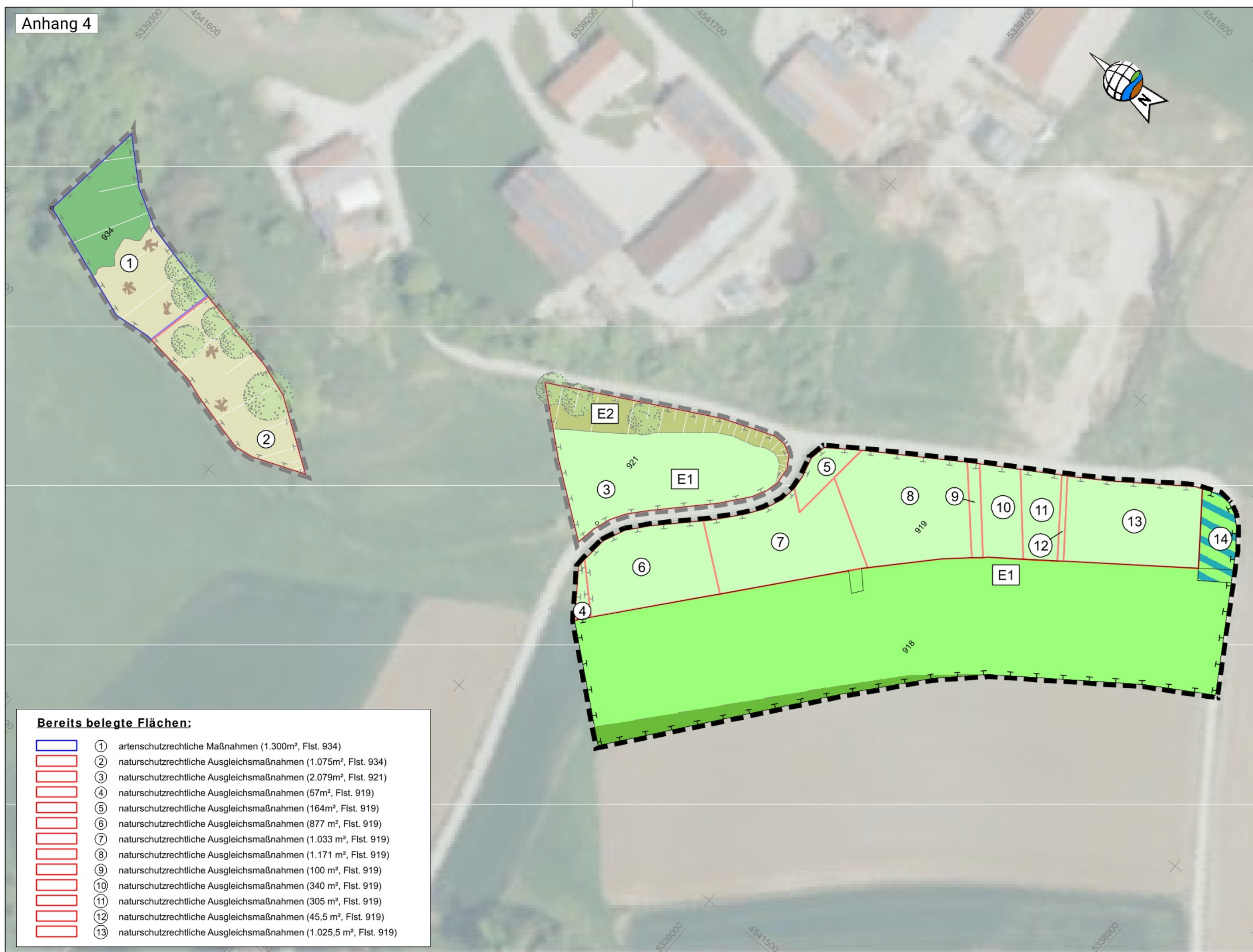
Blühender Wiesenknopf am 05.07.2024



Geschlegelte /gemulchte Fläche am 10.07.2024

Straßhäusl, 13.07.2024





Bereits belegte Flächen:

- ① artenschutzrechtliche Maßnahmen (1.300m², Flst. 934)
- ② naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (1.075m², Flst. 934)
- ③ naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (2.079m², Flst. 921)
- ④ naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (57m², Flst. 919)
- ⑤ naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (164m², Flst. 919)
- ⑥ naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (877 m², Flst. 919)
- ⑦ naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (1.033 m², Flst. 919)
- ⑧ naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (1.171 m², Flst. 919)
- ⑨ naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (100 m², Flst. 919)
- ⑩ naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (340 m², Flst. 919)
- ⑪ naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (305 m², Flst. 919)
- ⑫ naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (45,5 m², Flst. 919)
- ⑬ naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (1.025,5 m², Flst. 919)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen:

- Geltungsbereich
- ①-⑬ bereits belegte Flächen
- ⑭ (Mischgebiet II), 271 m², 1.489 WP
"Bebauungsplan Nr. 57 " Mischgebiet nordöstlich der Innstraße"
1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan"

1. Grünordnung

- [] Ausgleichsfläche
- Einzelbaum zu erhalten
- [] Böschung
- [] Feldgehölz zu erhalten
- [] Ranken zu erhalten
- ☛ Totholzhaufen

Maßnahmen:

- [] **E1 extensiv genutztes, artenreiches Grünland**
Pflegemaßnahmen:

Auf Ackerfläche:

- Anbau einer stickstoffzehrenden Frucht ohne Düngung im ersten Jahr
- Ansaat durch Mähgutübertragung oder autochthones Saatgut
- 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr in den ersten 5 Jahren
- Anschließend 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr
- Erster Schnitt ab 15.06.
- Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Auf Grünland:

- 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr in den ersten 5 Jahren
- Anschließend 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr
- Erster Schnitt ab 15.06.
- Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

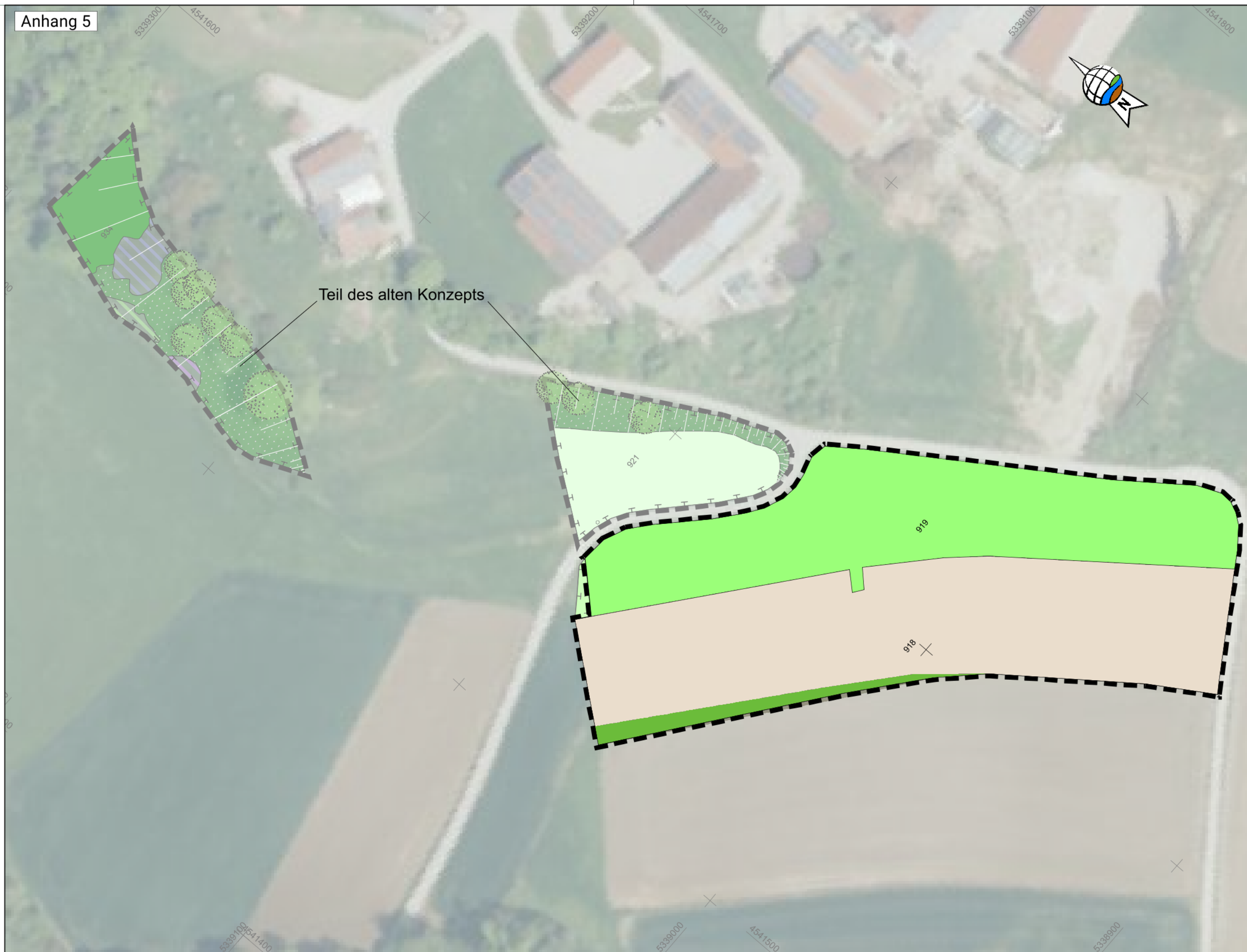
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- [] **E2 Artenreicher Saum**
Pflegemaßnahmen:
 - Herbstmahd mit Mähgutabfuhr
 - 20 % der Fläche auf abwechselnden Standorten sind zu belassen
 - Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
 - Erhalt der Gehölzstrukturen
- [] **E3 Artenreiche Böschung mit Einzelbäumen**
Pflegemaßnahmen:
 - Entbuschung
 - Anlage von Totholzhaufen
 - 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr in den ersten 3 Jahren
 - Anschließend Herbstmahd mit Mähgutabfuhr
 - Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
 - Situationsbedingte Pflege der Einzelbäume und des Feldgehölzes




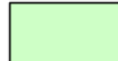

	Lagesystem: DHDN 90 (GK-Koord.) Höhensystem: DHHN 12 (NN-Höhen)
Ausgleichsflächen Polling Flur-Nr.: 918, 919 Gmkg. Forsting, Gmd. Polling, Landkreis Mühldorf am Inn	Anlage: Blatt-Nr.:
Maßnahmenplan	1:1000
Vorhabensträger: greeNature solutions GmbH Gröbn 1, 84561 Kastl FON: [Redacted] E-MAIL: [Redacted]	Masstab:

Entwurfsverfasser: GeoPlan Niederlassung Burgkirchen Riedstraße 3, 84508 Burgkirchen FON: 08679/966-30-48 E-MAIL: info@geoplan-online.de	Projektbezeichnung: [Redacted]																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">P1808095</th> <th style="width: 15%;">Datum</th> <th style="width: 15%;">Name</th> <th style="width: 15%;">ccard.J - Projekt</th> <th style="width: 40%;">GreeNature_Ausgleichsflaechen-Polling</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearbeitet</td> <td>29.08.24</td> <td>[Redacted]</td> <td>Plannamen</td> <td>1_LP-1000-Maßnahmen_i14.PLT</td> </tr> <tr> <td>gezeichnet / Plot</td> <td>27.08.18/29.08.24</td> <td>[Redacted]</td> <td>Blattname</td> <td>BL-1000</td> </tr> <tr> <td>geprüft</td> <td>29.08.24</td> <td>[Redacted]</td> <td>intern</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	P1808095	Datum	Name	ccard.J - Projekt	GreeNature_Ausgleichsflaechen-Polling	bearbeitet	29.08.24	[Redacted]	Plannamen	1_LP-1000-Maßnahmen_i14.PLT	gezeichnet / Plot	27.08.18/29.08.24	[Redacted]	Blattname	BL-1000	geprüft	29.08.24	[Redacted]	intern		
P1808095	Datum	Name	ccard.J - Projekt	GreeNature_Ausgleichsflaechen-Polling																	
bearbeitet	29.08.24	[Redacted]	Plannamen	1_LP-1000-Maßnahmen_i14.PLT																	
gezeichnet / Plot	27.08.18/29.08.24	[Redacted]	Blattname	BL-1000																	
geprüft	29.08.24	[Redacted]	intern																		


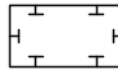


ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Bestand:

-  A11 Ackerfläche
-  G11 Intensivgrünland
-  K11 Artenarme Säume und Staudenfluren

Sonstige Planzeichen:

-  Geltungsbereich
-  Ausgleichsfläche



AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN

Lagesystem: DHDN 90 (GK-Koord.)
Höhensystem: DHHN 12 (NN-Höhen)

Ausgleichsflächen Polling
Flur-Nr.: 918, 919

1

Gmkg. Forsting, Gmd. Polling, Landkreis Mühldorf am Inn

Anlage:

Blatt-Nr.:

Bestandsplan

1:1000

Masstab:

Vorhabensträger:

greenNature solutions GmbH

Gröbn 1, 84561 Kastl
FON: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]

Entwurfsverfasser:

GeoPlan

Niederlassung Burgkirchen
Riedstraße 3, 84508 Burgkirchen
FON: 08679/966-30-89
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projektleitung: [REDACTED]

P1808095	Datum	Name	GARD/ - Projekt	GreeNature_Ausgleichsflächen-Polling
bearbeitet	08.11.18	[REDACTED]	Plannamen	1_LP-1000-Bestand_i1.PLT
gezeichnet / Plot	27.08.18/08.11.18	[REDACTED]	Blattname	BL-1000
geprüft	08.11.18	[REDACTED]	intern	