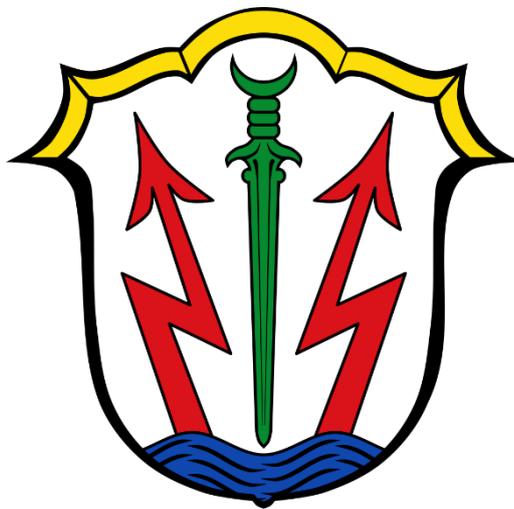


# Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 18 Begründung

Stadt Töging am Inn  
Landkreis Altötting



Vorentwurf vom 27.03.2025

Planung:



Innstraße 77  
84513 Töging am Inn  
Telefon: 08631 / 302 84 50  
E-Mail: [info@landschafftraum.de](mailto:info@landschafftraum.de)  
Internet: [www.landschafftraum.de](http://www.landschafftraum.de)

Bearbeitung:

Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin  
Laura Eberl, B. Sc. Geographie

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>4</b>
1.1	Übersichtskarte	4
1.2	Anlass der Änderung	4
1.3	Städtebauliches Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung	5
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebietes</b>	<b>6</b>
2.1	Geographische Lage und derzeitige Nutzung	6
2.2	Gelände	6
2.3	Erschließung	7
2.3.1	Verkehr	7
2.3.2	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser	7
2.3.3	Telekommunikation	7
2.3.4	Stromversorgung	7
2.3.5	Abfallentsorgung	7
2.3.6	Immissionsschutz	7
2.3.7	Brandschutz	8
<b>3.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>9</b>
3.1	Einleitung	9
3.1.1	Rechtliche Grundlagen	9
3.1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	9
3.1.3	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	10
3.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	10
3.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	14
3.2.1	Schutzgut Mensch	14
3.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
3.2.3	Schutzgut Boden	18
3.2.4	Schutzgut Wasser	19
3.2.5	Schutzgut Klima und Luft	20
3.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	21
3.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
3.2.8	Wechselwirkungen	22
3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
3.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	22
3.5	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
3.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	23
3.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

## 1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

### 1.1 Übersichtskarte

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

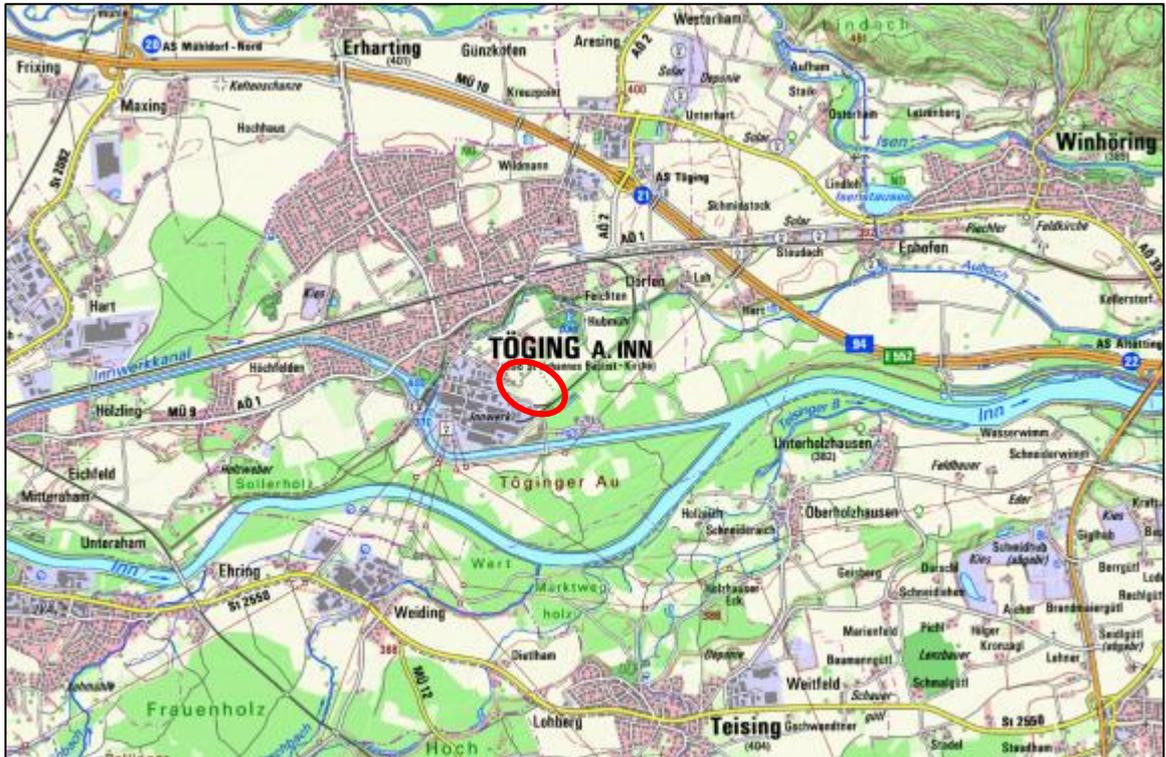


Abb. 1 Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (BVV). Quelle: BayernAtlas

### 1.2 Anlass der Änderung

Anlass der Planung ist die Absicht der Firma Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG seinen im Bau befindlichen Firmensitz in Töging am Inn zu erweitern und kleinere Korrekturen im Bestand vorzunehmen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Firma Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG in der Innstraße 75 + 77 in Töging am Inn.

Der Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Töging am Inn liegt im Süden des Stadtbereiches und umfasst insgesamt 59.609 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich Gewerbegebiet: 56.803 m<sup>2</sup>; Geltungsbereich Ausgleichsfläche A3: 2.806 m<sup>2</sup>).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Bereich neben den gewerblichen Flächen und den privaten Grünflächen derzeit hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Den östlichen Abschluss des Umgriffs bildet eine „Grünfläche im Ortsbereich“ als Ortsrandeingrünung.

Um die Voraussetzung für die Erweiterung und Zusammenführung der Firma Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG zu ermöglichen, wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 18 geändert. Das Gebiet wird als Gewerbegebiet dargestellt.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ aufgestellt.

### **1.3 Städtebauliches Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung**

Das südliche Stadtgebiet von Töging am Inn ist geprägt von Gewerbe- und Industrieansiedlungen sowie landwirtschaftlicher Nutzung in östlicher Richtung.

Das traditionsbewusste Mittelstandsunternehmen Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG ist seit mehr als 30 Jahren im Landkreis Altötting ansässig. Die Firma ist mittlerweile nahezu weltweit als Planer und Hersteller von mobilen und freistehenden Hütten tätig.

Die Firma befindet sich seit 2023 am neuen Betriebsstandort in Töging und möchte hier erweitern und verschiedene Bereiche zusammenführen. Konkret geht es um Ausstellungsflächen und Flächen für ein Werkstattgebäude.

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.

Die wesentlichen Inhalte der Änderung bestehen in der Ausweisung der Fläche als gewerbliche Bauflächen für die Firma Schmid Kunstholzbau.

Mit der 18. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung der Firma Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG nach Töging am Inn geschaffen werden. Sie dient unter anderem der Sicherung und weiteren Entwicklung des Gewerbebestands im Süden und der Schaffung und Sicherung von für die Stadt Töging a. Inn und die Region bedeutsamen Arbeitsplätzen.



Nord-Süd-Richtung verlaufende Kanaldamm liegt etwas höher und nähert sich der Höhe der Innstraße an. Die Höhenunterschiede reichen in etwa von 374,0 ü. NN bis 376,0 ü. NN.

## **2.3 Erschließung**

### **2.3.1 Verkehr**

Die Erschließung der Erweiterung erfolgt über das vorhandene Gewerbegebiet. Die bereits existierende private Erschließungsstraße im Süden wird nach Nordosten verlängert und zu einer inneren Ringerschließung verlängert. Bei einer möglichen zukünftigen Erweiterung ist eine öffentliche Widmung der Erschließungsstraße vorgesehen.

### **2.3.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser**

Es ist für eine fachlich korrekte Entsorgung des Schmutzwassers zu sorgen. Mittig durch das Planungsgebiet verläuft von Nordwest nach Südost eine ausreichend dimensionierte Abwasserleitung (Kanaldamm) bis zur südlich gelegenen Kläranlage, die ohne wesentliche Veränderungen auch für die Schmutzwasseranschlüsse der neuen Betriebsflächen verwendet werden kann.

Die Anschlüsse des bestehenden Gewerbebetriebes können auch für die Erweiterungsflächen verwendet werden. Die Prüfung der Kapazitäten erfolgt über den örtlichen Versorger. Anfallendes Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Fahr- und Lagerflächen soll über Sickermulden und offene Entwässerungsflächen breitflächig dem Untergrund zugeführt werden.

### **2.3.3 Telekommunikation**

Die Versorgung erfolgt über den bestehenden Gewerbebetrieb.

### **2.3.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Stromleitungsnetz der Strotög GmbH.

### **2.3.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Vorschriften liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Altötting.

### **2.3.6 Immissionsschutz**

Das geplante neue Gewerbegebiet tangiert an der nordwestlichen Seite ein Mischgebiet mit Wohnbebauung. Daher sind mögliche schallschutztechnische Auswirkungen und immissionsbedingte Beeinträchtigungen auf die nähere Umgebung zu berücksichtigen.

Zur immissionsschutzfachlichen Bewertung des geplanten Gewerbegebietes wurde vom Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen, eine schalltechnische Untersuchung auf Basis der vorliegenden Planung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Planteil

und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 eingearbeitet.

### **2.3.7 Brandschutz**

Im Bereich der Hauptwasserleitung, welche den Betrieb quert, wurde ein Unterflurhydrant gesetzt, der auch für die Erweiterungsflächen dient.

### **3. Umweltbericht**

#### **3.1 Einleitung**

##### **3.1.1 Rechtliche Grundlagen**

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

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

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Aufgrund der gleichzeitigen Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Eingriffsermittlung im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

##### **3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Die vom Deckblatt Nr. 18 betroffene Fläche befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Stadt Töging am Inn, im Landkreis Altötting in der Region 18 – Südostoberbayern. Das Stadtgebiet von Töging am Inn ist dem Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ zuzuordnen.

Konkret befindet sich das Planungsgebiet im Südosten des Stadtgebietes in der Innstraße 75 + 77.

Der Untersuchungsraum hat eine Fläche von ca. 56.803 m<sup>2</sup>.

Das nahezu ebene Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtbereich der Stadt Töging am Inn, nördlich der Auwaldflächen der Töginger Au, der Kläranlage sowie des Innkanals. Im Südwesten grenzt das ehemalige Werksgelände der VAW an. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, welche in Teilen als Lagerflächen für den Bodenaushub für den Neubau des Innkraftwerks genutzt wurden und derzeit rekultiviert werden. Im (Süd)Osten beginnt der Auwald der Töginger Au.

Im Südwesten bildet die Innstraße die Geltungsbereichsgrenze und wird an der westlichen Ecke von einer bestehenden Ökofläche (Ausgleichsfläche der VAW, Wald) abgelöst. Im Norden wird das Planungsgebiet von einem in Richtung Osten nach Hubmühl führenden Wirtschaftsweg begrenzt. Den südlichen Abschluss bildet der Verlauf der Industriegleise ins ehemalige Werksgelände der VAW sowie die Randbereiche der Töginger Au. Abbildung 3 zeigt den Umgriff des Bebauungsplans in der Topographischen Karte. Den östlichen Abschluss stellt eine bestehende Feldhecke in der landwirtschaftlichen Flur dar.

Ein Teil des Gebietes wird bereits als Gewerbefläche genutzt. Hierunter fallen neben den Gebäuden und Parkplatzflächen auch große geschotterte Außenlagerflächen. Im Norden

befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, welche in Teilen als ehemalige Lagerflächen für den Bodenaushub des Neubaus des Innkraftwerks dienten. Der Bodenaushub wurde bereits abgetragen eine Rekultivierung hat bislang in diesem Bereich nicht stattgefunden.



Abb. 4 Umgriff Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 18 im Luftbild (rot). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 04.05.2023.

### 3.1.3 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes einer landwirtschaftlichen Fläche in ein Gewerbegebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung der Firma Schmid Kunstholzbau GmbH geschaffen werden.

### 3.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer 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 Regionalplanes (Landschaftsrahmenplan), des Flächennutzungsplanes, des ABSP (Arten- u. Biotopschutzprogramm) und der Artenschutzkartierung Bayern berücksichtigt.

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Als allgemeiner Grundsatz des Regionalplans Südostoberbayerns ist eine nachhaltige Entwicklung der Region in ihrer Gesamtheit und Teilräumen in Bezug auf die Erhaltung und Verbesserung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung und

Erhaltung sowie Sicherung bzw. Wiederherstellung der landschaftlichen Schönheit und Vielfalt formuliert.

Gemäß dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Töging am Inn als Grundzentrum dargestellt, dessen Nahbereich als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gilt.

Nach den Zielaussagen des Regionalplanes Südostoberbayern „soll die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden“. Dabei sollen in „allen Teilräumen der Region [...] eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden“.

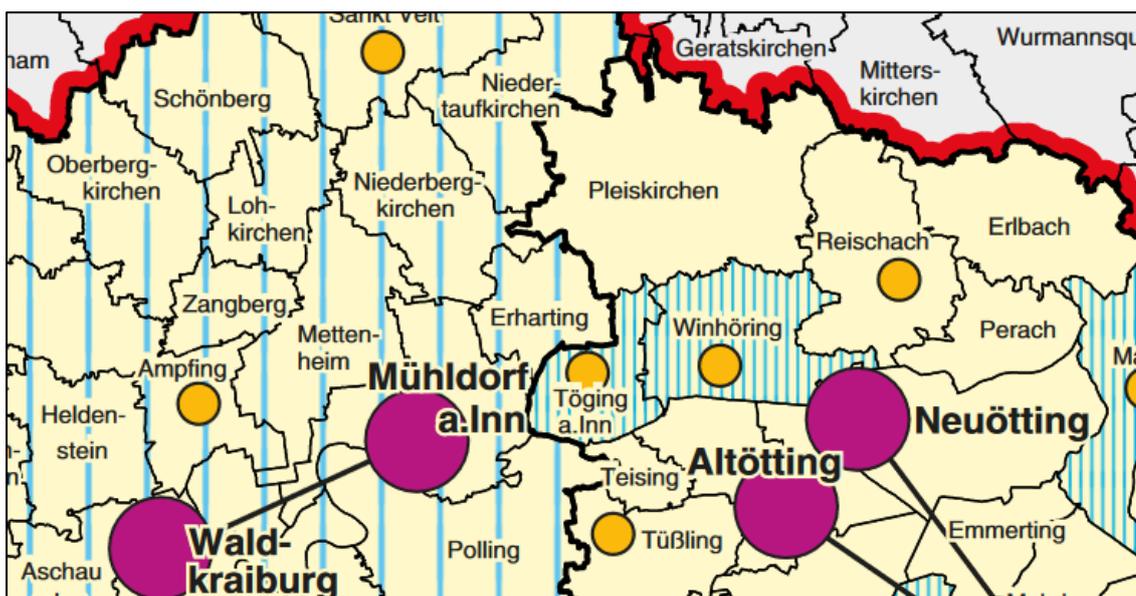


Abb. 5 Auszug aus dem Regionalplan Region 18 Südostoberbayern - Karte Raumstruktur. Ohne Maßstab.



Abb. 6 Auszug aus dem Regionalplan Region 18 Südostoberbayern - Karte Landschaft und Erholung. Ohne Maßstab.

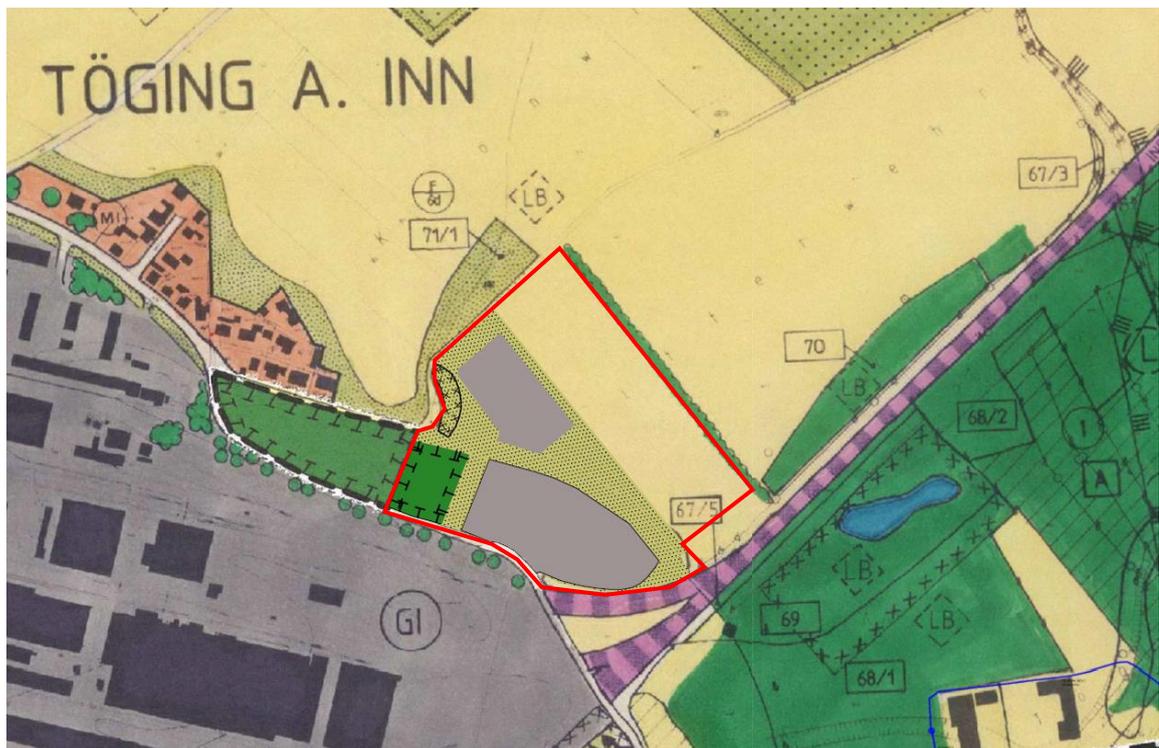
Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Unteres Inntal“ (Nr. 054) der Inn-Isar-Schotterplatten und am nördlichen Randbereich, jedoch außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 39 „Inntal von Gars a.Inn bis zur Landesgrenze“.

#### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit neben den vorhandenen Gewerbeflächen und den privaten Grünflächen hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Etwa mittig des Geltungsbereichs befindet sich eine „Grünfläche im Ortsbereich“ als Ortsrandeingrünung.

Nach Südwesten wird der Änderungsbereich durch das Industriegebiet von Töging begrenzt. Den südlichen Abschluss bilden die Industriegleise, dargestellt als „Flächen für Bahnanlagen“.

Im Norden und Osten, teils getrennt durch „Sonstige Grünflächen (Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freiflächen)“, schließen landwirtschaftliche Flächen an.



**Abb. 7** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Töging am Inn. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab.

## Schutzgebiete

Im Bereich der auszuweisenden Fläche finden sich keine Schutz-, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete.

Im Planungsgebiet selbst sind laut Artenbiotopschutzprogramm (ABSP) Bayern keine geschützten Arten kartiert. Es befindet sich jedoch in den BayernnetzNatur-Projekten „Netzwerk für den Kiebitz“, „Drachen der Unterwasserwelt“ und „Allen Unkenrufen zum Trotz: Entwicklung und Umsetzung einer Strategie zum langfristigen Schutz der Gelbbauchunke“. Südlich des Planungsgebietes beginnt die Töginger Au, welche Bestandteil des natur-schutzfachlichen Schwerpunktgebietes „Innaue“ ist.

Durch das Bauvorhaben wird hauptsächlich in intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen eingegriffen, die einen geringen naturschutzfachlichen Wert aufweisen. Sämtliche Biotopflächen sowie alle Gehölz- und Strauchbestände im Umfeld des Vorhabens liegen außerhalb des Umgriffs oder bleiben vollständig erhalten (siehe Abb. 9). Die amtlich kartierten Biotope in der Umgebung werden in Kap. 3.2.2 genauer beschrieben.

Somit führt die Ausweisung des Gewerbegebietes am gewählten Standort im Zusammenhang mit den bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren zu keinen unmittelbaren Beeinträchtigungen wertvoller Naturlebensräume.



**Abb. 8 Schutzgebiete im Untersuchungsraum.** Rot: Geltungsbereich (grob), rosa: amtlich kartierte Biotope. Ohne Maßstab. Geobasisdaten: © BVV. Geofachdaten: © LfU. Quelle: BayernAtlas

## 3.2 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 starke negative Beeinträchtigung.

### 3.2.1 Schutzgut Mensch

#### Beschreibung:

Südlich des Planungsgebietes begleitet der Innradweg den Innkanal. Entlang der Innstraße verläuft ein Teil der sogenannten „Salz-Schleife“, einem Radwanderweg der Wasser-Radlwege Oberbayern. Das Freibad Hubmühle liegt etwa 450 m entfernt in nordöstlicher Richtung.

Bei der nächsten Wohnbebauung handelt es sich um ein Mischgebiet im Westen in etwa 50 m Entfernung. In nördlicher Richtung, Luftlinie ca. 170 m, befindet sich der Reitstall Auwald. Dessen südöstlich angrenzender Koppeln werden lediglich durch einen Wirtschaftsweg vom Plangebiet getrennt.

Das Planungsgebiet selbst hat für die Stadt Töging keine großräumliche Erholungsrelevanz und spielt für die Naherholung eine untergeordnete Rolle. Die Hangleite im Norden mit dem dort fließenden Au- bzw. Mühlbach und das Hartholz im Westen Tögings bildet eine ansprechende Erholungsflächen für die Töginger. Für den größten Teil der Töginger ist das Umfeld des Vorhabens nicht fußläufig erreichbar. Es ist anzunehmen, dass bei einer Bereitschaft, das Fahrrad oder Auto zu nutzen, überwiegend die Bereiche des Inns aufgesucht werden und weniger die Acker- und Waldflächen östlich des Industriegebiets.

#### Auswirkungen:

Durch das Vorhaben kommt es zu einer bau-, anlage- und betriebsbedingten Erhöhung von Licht-, Schall- und Schadstoffimmissionen in der Umgebung.

Besonders betroffen sind hiervon die Wohnhäuser nahe der westlichen Gebietsgrenze. Um hier die betriebsbedingten Auswirkungen zu vermindern, wurden die Bauflächen nach Osten eingerückt und an deren westlichen Grenze ein ca. 5 m hoher, bestockter Lärmschutzwand errichtet (M2 gem. BBP). Zwischen dem nächsten Wohnhaus und den Gebäuden herrscht somit ein Mindestabstand von ca. 120 m. Die im Nordwesten geplante Lagerfläche weist einen Abstand von rund 80 m auf.

Eine geringfügige Erhöhung der bestehenden Beeinträchtigungen durch das Industriegebiet können trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde in Bezug auf die umliegende Wohnbebauung ein rechnerischer Nachweis (Schalltechnischer Bericht, siehe Anhang) zur Verträglichkeit erstellt. Darin vorgeschlagene Festsetzungen zum passiven Lärmschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. II. Textliche Festsetzungen Nr. 3). Hierdurch wird gewährleistet, dass die maximal zulässigen Lärmpegel gem. TA-Lärm nicht überschritten werden. Zudem wurden für unterschiedliche Sektoren im Gebiet Lärmkontingente festgesetzt. Für das jeweilige Bauvorhaben

ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Der Abschnitt der Innstraße, welcher an der Wohnbebauung vorbeiführt, ist dabei nicht für LKW freigegeben; der Anschluss zum Gewerbegebiet hat über die Werkstraße und die Aluminiumstraße zu erfolgen.

Negative Optische Beeinträchtigungen werden durch die geplante Eingrünung abgemildert (M1, M2, M3, M5 gem. BBP). In den ersten Jahren bis zum höheren Aufwuchs der Vegetation können die Einrichtungen des neuen Gewerbegebiets über den Lärmschutzwall hinausragen.

Baubedingt ist, während dem Bau der Betriebsanlagen vorübergehend mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen. Besonders während der anfänglichen Bodenarbeiten können hier Lärmemissionen nur bedingt gemindert werden. Die Lärmbeeinträchtigungen während dieser Phase werden jedoch vergleichbar mit den Tätigkeiten im Bereich der Abraumhalden sein. Im Zuge der weiteren Bauarbeiten soll der Lärmschutzwall fertiggestellt werden und sorgt für eine lärmindernde Wirkung (M2 gem. BBP).

Weitere vorhabenbedingte Auswirkungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abzuklären.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt nur **gering negative Beeinträchtigungen** zu erwarten.

### 3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Beschreibung:

Das Planungsgebiet selbst umfasst überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und landwirtschaftliche Flächen, die bis 2022 als Lagerflächen für den Bodenaushub des Innkraftwerkneubaus genutzt wurden. Weiterhin verläuft entlang des Kanaldamms ein Streifen intensiv genutzten Grünlands. Gehölze und wertgebende Landschaftsstrukturen im Plangebiet sind nicht vorhanden. Im Bereich der Gewerbegebietsausweisung befinden sich keine amtlichen Biotopkartierungen.

Zur Beurteilung der Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) wurde bereits 2021 eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, siehe Anhang) durchgeführt. Im Jahr 2022 wurde zur Überprüfung des Status quo eine erneute Brutvogelerfassung mit fünf Begehungen zwischen April und Juni durchgeführt.

Neben den saP-relevanten Arten konnten in den vergangenen Jahren auch mehrere landkreisbedeutsame Arten im nahen Umfeld des Vorhabens festgestellt werden. Es handelt sich hierbei zumeist um Insekten, welche im Bereich der Industriegleise vorkommen; hier ist

besonders die artenreich vertretene Gruppe der Wildbienen zu nennen. Auch für Reptilien wie die Blindschleiche ist der Bereich der Gleise attraktiv.

An der westlichen Grenze befindet sich ein Gehölzbestand (Ausgleichsfläche der VAW). Dieser ist als junger Laubwald ausgebildet in dessen Mitte sich eine Lichtung mit mehreren Tümpeln befindet. Der Lebensraum eignet sich für Amphibien und einige freibrütende Vogelarten, die in Bäumen brüten. Höhlenbrüter oder Fledermäuse werden aufgrund des jungen Alters nicht erwartet.

Im Nordosten grenzen weitere Ackerflächen an das Vorhabengebiet an. Es befinden sich hier einige wenige Feldgehölze und eine lineare Baum-Strauch-Hecke entlang des bestehenden Wirtschaftsweges. Direkt nördlich angrenzend beginnen die Weideflächen eines nahegelegenen Pferdehofs. Die weiträumigen Offenlandbereiche bieten Bruthabitate für Acker- und Wiesenbrüter und Nahrungshabitate für zahlreiche weitere Vertreter der Avifauna; in den Feldgehölzen und Hecken finden freibrütende Vogelarten geeignete Habitate.

Nord- bis südöstlich bilden Waldflächen der Ausläufer der Töginger Au mit zahlreichen kartierten Biotopen den Abschluss des Betrachtungsbereiches. Die Gehölzstrukturen werden von den ehemaligen Industriegleisen durchzogen, wodurch sich vielfältige Saumstrukturen entwickeln konnten. Die Gleistrasse ist außerdem als Biotopverbundachse für wärmeliebende Reptilienarten wie Zauneidechse und Schlingnatter zu sehen. Das Gehölz als Ganzes wird als mittelalter Bestand eingestuft. Vereinzelt finden sich ältere Bäume, die Baumhöhlen oder weitere Habitatstrukturen aufweisen. Mit dem Innwerksweiher findet sich zudem ein Gewässer inmitten des Gehölzes, von dem Fledermäuse und wasserbezogene Vogelarten profitieren. Angesichts der Beschattung durch die umgebenden Gehölze sowie des Fischbesatzes, werden nur wenige Amphibienarten (bspw. Erdkröte) hier erwartet. Die Waldstruktur selbst bietet Lebensraum für zahlreiche Vogelarten, Fledermäuse und die Haselmaus.

Im Süden treten die Industriegleise aus dem Gehölz heraus und begrenzen eine größere, offene Magerwiese. Diese ist frei von Sträuchern oder Bäumen und bildet mit den Schotterkörpern der Gleise attraktive Habitate für Reptilien und zahlreiche Insekten. Insbesondere das artenreiche Wildbienen-vorkommen ist hier zu erwähnen.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebietes. Südlich des Geltungsbereiches verläuft Richtung Nordosten eine Werksbahnlinie, die von zahlreichen kartierten Biotopen flankiert wird (siehe Abbildung 9). Östlich des Geltungsbereiches liegt die biotopkartierte Fläche Nr. 7741-0070-001 „*Grauerlenwald nordöstlich Innwerk*“. Jenseits der Werksbahn befinden sich die Biotope der Nummern 7741-0068-002 „*Grauerlen-Auwälder östlich Innwerk*“, 7741-0067-003 und 7741-0067-005 „*Gehölz- und Rasenbestände südöstlich Hubmühl*“, 7741-0069-001 „*Innwerkstümpel östlich Innwerk*“ und 7741-0072-003 „*Extensivgrünland beim Innwerk südöstlich Tögging*“. Das flächenmäßig größte zusammenhängende biotopkartierte

Gebiet der Nummer 7741-0068-001 „*Grauerlen-Auwälder östlich Innwerk*“ liegt ca. 50 m südöstlich des Geltungsbereiches.



**Abb. 9 Biotopkartierung Flachland (Bayern)** Geltungsbereich im Luftbild (rot). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas

Die Töginger Au südlich des Planungsgebietes ist im Arten- und Biotopschutzprogramm als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes festgelegt.

Die Gleistrasse ist als Biotopverbundachse für wärmeliebende Reptilienarten wie Zauneidechse und Schlingnatter zu sehen. Vorkommende Fledermausarten werden die umliegenden Waldbestände als Jagdhabitats nutzen. Die betroffene Ackerfläche kommt allenfalls für Bodenbrüter der offenen Landschaften in Frage. Es handelt sich hierbei um die geschützten Arten Feldlerche, Kiebitz und Wachtelkönig.

#### Auswirkungen:

Eine mögliche Betroffenheit einzelner Arten oder Artgruppen wird im Rahmen der Eingriffsregelung bzw. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bewertet.

Die Vorhabenfläche spielt als intensiv genutzter Acker mit hoher Kulissenwirkung durch die Randbereiche eine untergeordnete Rolle im Natur- und Artenschutz. Auch die bereits gewerblich genutzten Flächen spielen eine untergeordnete Rolle.

Durch das Bauvorhaben wird hauptsächlich in intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie temporäre Lagerfläche für Bodenaushub (die bereits abgetragen wurden) eingegriffen, die einen geringen naturschutzfachlichen Wert aufweisen. Sämtliche Biotopflächen sowie alle Gehölz- und Strauchbestände im Umfeld des Vorhabens liegen außerhalb des

Umgriffs und bleiben erhalten. Auch der mittig liegende Gehölzriegel bleibt im Rahmen der Planung erhalten.

Auswirkungen auf die umliegenden, höherwertigeren Vegetationsstrukturen (Gehölze, Magerwiese) umfassen Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen. Diese können durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans auf ein verträgliches Mindestmaß reduziert werden.

Eingrünung und Neuanpflanzung von Heckenstrukturen und Grünflächen im Bereich der ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ festgesetzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden als **mittel** eingestuft.

### 3.2.3 Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist der geologischen Raumeinheit „Inn-Region“ zuzuordnen. Der Untergrund besteht laut Übersichtbodenkarte von Bayern überwiegend aus „vorherrschender Gley-Kalkpaternia, gering verbreitet kalkhaltiger Auengley aus Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum.“ Direkt südlich an die Vorhabensfläche angrenzend und randlich möglicherweise reinragend weist der Untergrund „fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment)“. An der westlichen Grenze herrscht „fast ausschließlich kalkhaltige Vega aus Carbonatschluff, gering verbreitet aus Carbonatsand bis -lehm (Auensediment)“ vor.

Laut Bodenschätzung Bayern befindet sich das Planungsgebiet auf Grünlandstandorten mit Acker-/Grünlandzahlen zwischen 42 und 48. Demnach wird die Ertragsfähigkeit als mittel bewertet.

Gemäß Blatt 4 der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 der Planungsregion 18 Südostoberbayern (LfU, 2015) besitzt die Grundwasserüberdeckung im Plangebiet eine geringe Gesamtschutzfunktion; die wahrscheinliche Sickerwasser-Verweilzeit wird mit mehreren Monaten bis ca. 3 Jahren angegeben. Die Deckschicht im Vorhabensbereich besteht laut Karte aus (bindigem) Lockergestein mit äußerst geringen bis geringen Porendurchlässigkeiten und besitzt ein überwiegend hohes Filtervermögen.

#### Auswirkungen:

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Flächen der Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad in Teilen des Geltungsbereiches durch den Bau des Gewerbegebiets, die Anlage von Stellplätzen und Lagerflächen und die Errichtung von Erschließungsstraßen in höherem Umfang. Es werden ca. 70 % der Gesamtfläche als Verkehrsfläche befestigt bzw. versiegelt oder mit Gebäuden überbaut.

Aufgrund der Nutzung als Lagerfläche für den Bodenaushub für den Bau des Innkraftwerks und der ackerbaulichen Nutzung kam es in der obersten Bodenschicht bereits mehrfach zu Störungen.

Es ist insgesamt von überwiegend **mittleren Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

### 3.2.4 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Durch das Vorhaben sind keine fließenden oder stehenden natürlichen Oberflächengewässer betroffen. Der Innwerkskanal als künstliches Gewässer liegt deutlich außerhalb des Planungsgebietes und ist auch funktionell nicht relevant für das Vorhaben. Gleiches gilt für den Innwerksweiher im Osten.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengebiet jedoch im wassersensiblen Bereich (siehe Abb. 11).



**Abb. 10 Thema Hochwasser im Untersuchungsgebiet.** Blau: Wassertiefen für HQextrem (je dunkler desto tiefer), grün: wassersensible Bereiche. Geobasisdaten: © BVV. Geofachdaten: © LfU. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 04.05.2023.

Auswirkung ergeben sich jedoch in Bezug auf das Grundwasser bzw. die Grundwasserneubildungsrate. Laut UmweltAtlas Bayern (Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände, LfU) befindet sich der Geltungsbereich in einem Gebiet mit erhöhtem Grundwasserstand, der in einem Bereich von weniger als drei Metern unter dem Gelände angetroffen werden kann. Die exakte Höhe des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt. Aufgrund der umliegenden Bestandsbebauung (Industriepark) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass dieser

für die Gewerbegebietsausweisung unerheblich ist. Dennoch ist im Geltungsbereich zumindest zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Gemäß Blatt 1 der hydrogeologischen Karte 1:100.000 der Planungsregion 18 Südostoberbayern (LfU, 2015) befindet sich die Fläche der geplanten Gewerbegebietsausweisung in der Einheit „Talschotter, i. d. R. mit Anbindung an das Talgrundwasser.“ Gesteinsausbildungen aus „Kies, schluffig bis sandig, karbonatreich, bereichsweise dünne schluffige oder sandige Zwischenschichten; Mächtigkeit 1 bis 25 m, im Inntal bis 40 m, in glazial übertieften Alpentälern mehrere 10er Meter.“ Es handelt sich hierbei um einen „Poren-Grundwasserleiter mit hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis sehr hohen Ergiebigkeiten, bereichsweise hydraulische Verbindung mit glazifluviatilen Schottern, wasserwirtschaftlich von lokaler bis regionaler Bedeutung.“

#### Auswirkungen:

Durch das Vorhaben sind keine Oberflächengewässer betroffen. Auswirkungen ergeben sich allerdings in Bezug auf das Grundwasser. Die Überbauung und Versiegelung von Boden führt zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate in diesem Bereich. Um diese Auswirkung abzumildern werden innerhalb des Geltungsbereichs auf der Grünfläche mehrere Sickermulden angelegt (vgl. II. Textliche Festsetzungen Nr. 11).

Weiterhin wird die landwirtschaftliche Nutzung und in Folge der Nitratintrag auf der Fläche eingestellt, wodurch eine mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Landwirtschaft entfällt.

Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als **gering** einzustufen.

### 3.2.5 Schutzgut Klima und Luft

#### Beschreibung:

Das Klima im Bereich des Vorhabengebietes ist gekennzeichnet durch mäßig warme Sommer und kalte Winter. Die Witterung ist überwiegend feucht und kühl. Die nächste Wetterstation Nr. 74 „Lochheim“ befindet sich ca. 7,5 km nordwestlich des Vorhabens und gibt eine Jahresmitteltemperatur von 8,8 °C und eine durchschnittlichen Jahresniederschlagssumme von 789,2 mm an<sup>1</sup>. Damit entspricht das Planungsgebiet den im Naturraum üblichen Verhältnissen.

#### Auswirkung:

Ackerflächen gelten als wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in der Innaue und liegt somit deutlich tiefer als der Großteil der Wohnbebauung von Töging. Für die Stadt hat das Kaltluftentstehungsgebiet somit keine relevante

---

<sup>1</sup> <https://www.wetter-by.de/Internet/AM/NotesBAM.nsf/bamweb/e0b4051f6e9dbc64c12573930024bc2e?OpenDocument&TableRow=3.6#3>, Zugriff am 15.02.2021.

Bedeutung (Kaltluftsenke). Lediglich die Wohnhäuser an der Innstraße profitieren von der Kaltluftentstehung auf den landwirtschaftlichen Flächen im Bereich des Vorhabens.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung wird der Fläche ein geringer Beitrag zur Sauerstoffproduktion und kein wesentlicher Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Bindung angerechnet.

Es ist von **geringen Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima & Luft auszugehen.

### 3.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

#### Beschreibung:

Als Betrachtungsmaßstab für Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die betroffene Landschaftsbildeinheit abgegrenzt. Die Grenzen bilden im Südwesten und Süden der Innkanal, im Südosten bis Nordosten die alten Industriegleise mit den Gehölzen und im Norden und Nordwesten die meist bewaldete Hangleite. Die beschriebene Landschaftsbildeinheit lässt sich nochmals in zwei Bereiche unterteilen: das zusammenhängende Industriegebiet im Südwesten und die landwirtschaftlichen Flächen im Nordosten. An der Grenze der beiden Bereiche befindet sich die Wohnbebauung an der Innstraße und das Planungsgebiet. Der landwirtschaftliche Bereich wird durch den Reitstall, das Freibad sowie mehrere Gehölzstrukturen aufgelockert. Bis vor kurzem wurde das Landschaftsbild stark durch die temporäre Abraumhalde beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet liegt in einem relief- und strukturarmen Teilbereich (Ackerland und weitgehend eben). Mit seiner Lage an der Innstraße und dem angrenzenden Industriepark Inntal sowie dem nordwestlich gelegenen Mischgebiet ist der Geltungsbereich an den Ort angebunden.

Für die Wohnbebauung an der Innstraße und dem in nördlicher Richtung gelegenen Reitstall bestehen aktuell Sichtbeziehungen zu den südöstlichen Auwaldflächen.

#### Auswirkungen:

Durch die Gewerbegebietsausweisung wird die bestehende Vorbelastung (großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlung) kleinflächig erweitert.

Mit der Anlage einer durchlaufenden Eingrünung mittels Heckenpflanzung entlang der Ostseite, des begrüntem Lärmschutzwalls im Westen und weiteren Einzelmaßnahmen werden grünordnerische Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (M1, M2, M3, M5 gem. BBP). Die vorgesehenen Maßnahmen binden die Baukörper harmonisch in die Landschaft ein.

Für die Wohnhäuser an der Innstraße geht die Blickbeziehung zu den Auwäldern verloren, Blicke auf die neuen Gewerbeanlagen werden durch den Lärmschutzwall jedoch verhindert. Im Zuge der Baumaßnahme sowie bis zum Vegetationsschluss der Bepflanzung am Wall, kann eine Sicht auf höhere Gebäude des Gewerbes möglich sein.

Insgesamt ist vorhabenbedingt von einer **geringen Beeinträchtigung** des Schutzgutes Landschaftsbild auszugehen.

### 3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung:

Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht vorhanden (Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

Die Vorhabenfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

#### Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben geht landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft verloren. Weitere Kultur- oder Sachgüter sind nicht betroffen.

Es ist von **geringen Auswirkungen** auf das Schutzgut Kultur- & Sachgüter auszugehen.

### 3.2.8 Wechselwirkungen

Bedeutsame Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über das natürliche Maß hinaus sind nicht zu erwarten. Eine Ausnahme stellt die potenzielle Altlastenproblematik dar, die in Bezug auf das Wirkungsgefüge Boden-Wasser bzw. Boden-Wasser-Mensch entsprechende Wechselwirkungen auslösen können, sofern Altlasten bzw. mit Stoffen belastete Böden bewegt werden. Grundsätzlich hat die Überbauung von Boden eine Auswirkung auf den Wasserhaushalt. Die Grundwasserneubildungsrate wird in geringem Umfang verringert. Außerdem geht durch die Bodenversiegelung Lebensraum (überwiegend Ackerstandort) für Tiere und Pflanzen verloren.

### 3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden aufgrund der detaillierteren Aussagekraft im Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 abgehandelt.

### 3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Nachdem es um eine Erweiterung und Zusammenführung verschiedener Betriebsbestandteile an den Hauptfirmensitz geht stellt sich die Frage nach alternativen Standorten nicht.

### 3.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Als Datengrundlage wurden der rechtswirksame Flächennutzungsplan und vorliegende Fachinformationen verwendet.

### 3.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht möglich.

### 3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung einer Teilfläche des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes einer gewerblichen und landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Gewerbegebiet führt zu mittleren baulichen Eingriffen und damit verbundenen Konfliktpunkten. Die geplante Maßnahme greift hauptsächlich in Gebiete geringerer bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Erhöhte Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung und die erhöhte Lärmentwicklung. Hinsichtlich der Versiegelung und der Lärmbeeinträchtigungen sind entsprechende Minderungsmaßnahmen wünschenswert und vorgesehen.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** sind vorhanden, können aber durch geeignete Minimierungsmaßnahmen (bspw. Lärmschutz) auf ein verträgliches Minimum reduziert werden. Das Schutzgut **Arten und Biotop**e wird primär durch nichtstoffliche Einwirkungen, wie Lärm oder Licht, auf die angrenzenden Vegetationsstrukturen beeinträchtigt. Durch geeignete Maßnahmen (bspw. Beleuchtungsplan, Stärkung des Habitatangebots) können diese Beeinträchtigungen stark gemindert werden. Eine Betroffenheit europarechtlich geschützter oder weiterer, planungsrelevanter Arten erfolgt im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets hat meist großflächige Versiegelung des **Bodens** zur Folge. Diese können durch platzsparende Gebäudeplatzierung und nach Möglichkeit wasserdurchlässige Beläge auf ein Minimum reduziert werden. Durch die Flächenversiegelung gehen auch Auswirkungen auf das **Grundwasser** einher. Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu gewährleisten, wird das unbelastete Regenwasser über Sickerflächen im Geltungsbereich dem Grundwasser zugeführt. Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auswirkungen auf **Klima und Luft** treten nur kleinräumig im Rahmen der Kaltluftentstehung auf. Hier verbleibt jedoch ausreichend offene Fläche, um die betroffene Wohnbebauung zu versorgen. Beeinträchtigungen des Schutzguts **Landschaftsbild** können durch eine angemessene Eingrünung der Fläche entgegengewirkt werden. Bezüglich der **Kultur- und Sachgüter** ist ausschließlich der Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu verzeichnen.

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

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