Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt im Bereich „Gewerbegebiet Bergham-Ost“

Gemeinde Marktl am Inn

Landkreis Altötting

Regierungsbezirk Oberbayern



Entwurf vom 27.10.2026

Planung:

Land Schafft Raum
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Hochstraß 1a
84568 Pleiskirchen
Tel.: 08635 8399960
Mail: info@landschafftraum.de
Web: www.landschafftraum.de

Bearbeitung:

Julia Sponfeldner, M.A. Design Studies
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin



.....
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung 4
1.1 Übersichtskarte 4
1.2 Anlass der Änderung 4
1.3 Städtebauliches Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung 5
1.4 Potenzialflächen – Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen 5
2 Beschreibung des Planungsgebietes 8
2.1 Geographische Lage und derzeitige Nutzung 8
2.2 Gelände 8
2.3 Erschließung 8
2.3.1 Verkehr 8
2.3.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser 9
2.3.3 Telekommunikation 9
2.3.4 Stromversorgung 9
2.3.5 Abfallentsorgung 9
2.3.6 Immissionsschutz 9
2.3.7 Brandschutz 9
3 Umweltbericht 10
3.1 Einleitung 10
3.1.1 Rechtliche Grundlagen 10
3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes 10
3.1.3 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung 11
3.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 12
3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 14
3.2.1 Wechsel- und Summationswirkungen 16
3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 16
3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten 16
3.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 17
3.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 17
3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 17
Quellenverzeichnis 19

Anhang

- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan
- Flächennutzungsplan mit Deckblatt im Bereich „Gewerbegebiet Bergham-Ost“ vom 27.10.2026

1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

1.1 Übersichtskarte

Die Gemeinde Marktl am Inn hat 28.07.2026 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch das Deckblatt im Bereich „Gewerbegebiet Bergham-Ost“ zu ändern.

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Landkreis Altötting, im südwestlichen gelegenen Ortsteil Bergham der Gemeinde Marktl am Inn, nördlich der Bundesautobahn A 94 München – Passau (Abfahrt 25 Burghausen) und südlich des Inns. Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

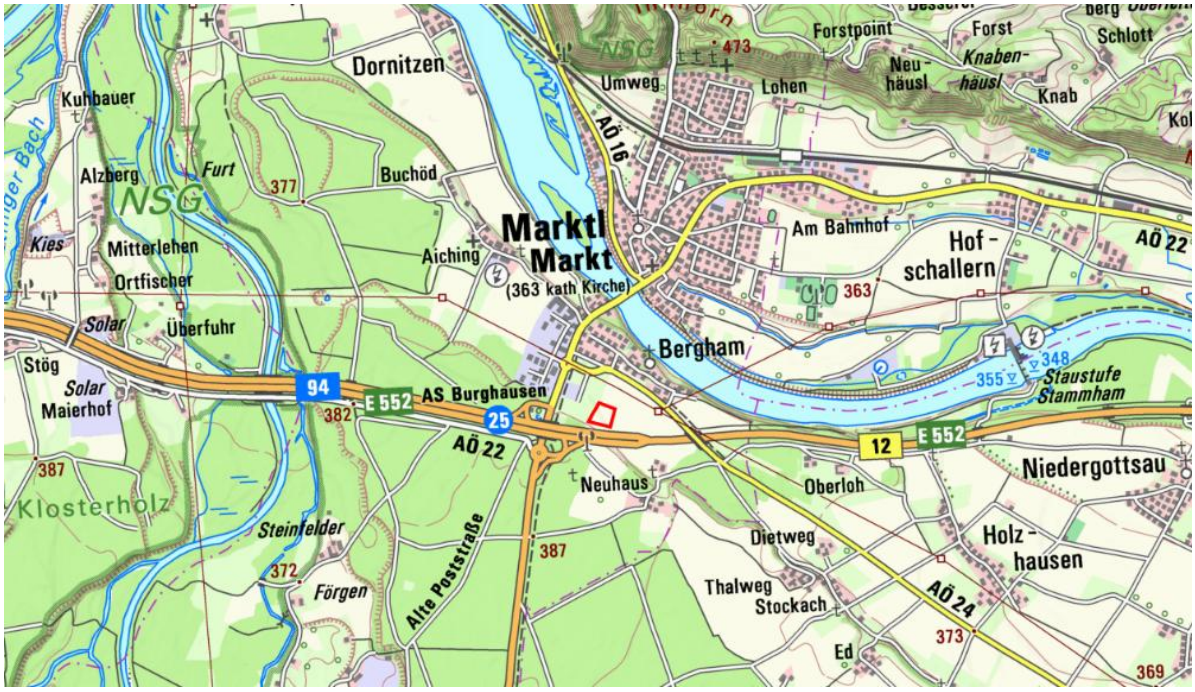


Abb. 1 Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (BVV). Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 27.10.2026.

Der Geltungsbereich des Deckblatts beinhaltet die Fl.-Nr. 742/5, 742/3 und 742/4 der Gemarkung Schützing und hat eine Gesamtgröße von ca. 10.076 m².

1.2 Anlass der Änderung

Anlass der Planung ist die Absicht der Gemeinde Marktl, die bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen als Gewerbegebiet umzufunktionieren.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebietes als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Planungsgebiet wird im Parallelverfahren durch den Bebauungsplan Nr. 21a mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Bergham Ost II“ zu einem Gewerbegebiet entwickelt.

Zur weiteren Entwicklung der an der Anschlussstelle der Bundesautobahn A94 günstig gelegenen Flächen als Gewerbestandort sowie zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, sollen auf der Fläche nun neue Gewerbeflächen entstehen, um den Bedarf und die Nachfrage zu

decken. Die neuen Gewerbeflächen sollen direkt an die im Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Bergham Ost“ festgesetzten Gewerbeflächen GE 5 und GE 6 anschließen und diese erweitern.

1.3 Städtebauliches Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Der Gemeindeteil Bergham ist sowohl von Wohnbebauung, Mischgebieten als auch großflächigen Gewerbegebieten entlang der Burghauser Straße (AÖ 22) geprägt.

Der Ortskern von Marktl ist geprägt von Wohnbebauung. Das Planungsgebiet liegt auf der vom Ortskern aus gesehen gegenüberliegenden Innseite und grenzt im Norden und Osten jeweils an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden grenzt fast unmittelbar die Autobahn A94 an.

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.

Der wesentliche Inhalt der Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes besteht in der Änderung der Nutzungsart als Fläche zur gewerblichen Nutzung.

Für die Erschließung des Plangebiets als Gewerbefläche spricht die Vorbelastung des Standortes durch die südlich des Gebiets verlaufende Autobahn A94 und das im Westen anschließende, bereits entwickelte Gewerbegebiet.

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende Straße „Am Laubergraben“ von Westen aus erschlossen.

1.4 Potenzialflächen – Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen

Bei der Gemeinde Marktl gehen jeden Monat telefonisch mehrere Anfragen zu sofort verfügbaren Gewerbegrundstücken ein. Die unmittelbare Lage an der Autobahn, deren weiterer Ausbau Richtung Osten kurz bevorsteht, und die Nähe zur chemischen Industrie in Burghausen machen diesen Standort für viele Gewerbetreibende hoch interessant.

Der bisherige Flächennutzungsplan weist eine bisher unbeplante Gewerbefläche westlich der Burghauser Straße (AÖ 22) aus. Diese Fläche schließt ebenfalls an das bereits vorhandene und nahezu vollbelegte Gewerbegebiet Marktl an, ist allerdings noch nicht weiter erschlossen. In etwa 140 m Entfernung liegt hier ein Biogasbetrieb, durch den erhebliche Emissionen zu erwarten sind, die bei der weiteren Entwicklung des Gebiets zu berücksichtigen wären.

Vier der sechs ausgewiesenen Parzellen des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Bergham Ost“ östlich der Burghauser Straße sind laut Aussagen der Gemeinde bereits verkauft. Bei den übrigen zwei Parzellen laufen bereits Verhandlungen. Auch für die geplante Parzelle GE 7 liegen bereits konkrete Planungen vor.

Darüber hinaus wurde eine Verfügbarkeit weiterer bestehender Potenzialflächen in der benötigten Größenordnung durch die Gemeinde Marktl nicht bestätigt. Alle derzeitig verfügbaren

Gewerbegrundstücke sind bereits verkauft und werden zeitnah bzw. werden bereits einer gewerblichen Nutzung zugeführt und bebaut.

Gemäß bisherigem Flächennutzungsplan bot sich das Gebiet östlich der AÖ22 bisher nicht im vollen Umfang als weitere Gewerbefläche an, da hier das Bodendenkmal zu berücksichtigen war. Aufgrund des Wegfalls des Denkmalschutzes wird die Fläche nun deutlich attraktiver.

Für die Ausweisung als Gewerbefläche spricht außerdem die bereits vorhandene gute Anbindung an wichtige Verkehrswege und die Vorbelastung des Standortes durch das bereits vorhandene Gewerbegebiet und die südliche verlaufende Autobahn A94.

Die Planung erfolgt daher im direkten Anschluss an das bereits im Flächennutzungsplan gewidmete und im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Bergham Ost“ entwickelte Gewerbegebiet.

Abbildung 2 zeigt die Umgriffe der genannten Potentialflächen.

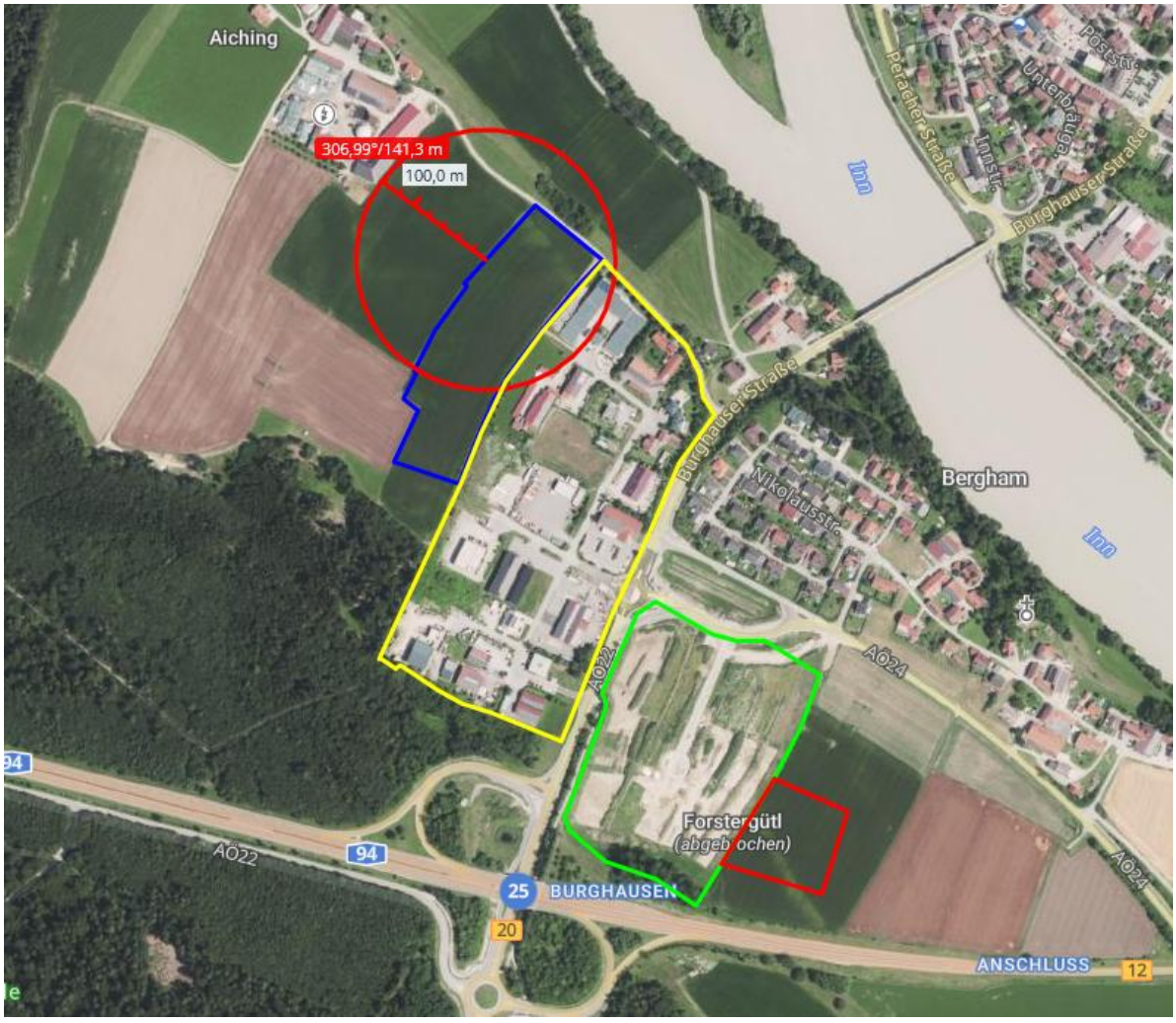


Abb. 2 Gewerbliche Potentialflächen, dargestellt im Luftbild. Rot: Geplante Erweiterung. Ohne Maßstab. Geobasisdaten © Bayerisches Vermessungsverwaltung (BVV). Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 20.10.2026.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die westlich der Burghauser Straße liegende Gewerbefläche (gelb) bereits vollständig belegt ist und die daran anschließende Fläche (blau) aufgrund der Nähe zum bestehenden Biogasbetrieb keine optimalen

Standortbedingungen aufweist. Darüber hinaus sind die gewerblichen Flächen östlich der Burghauser Straße (grün) fast alle verkauft, wodurch die Erweiterung dieser Fläche durch die Deckblattänderung (rot) ein sinnvolles Vorgehen zur Deckung der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in der Gemeinde Marktl darstellt.

2 Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Geographische Lage und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand von Marktl, direkt nördlich der A94. Es wird im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Bergham Ost“ begrenzt. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden erhöht sich das Gelände leicht zur Autobahn hin, zukünftig trennt hier ein Lärmschutzwall Autobahn und Gewerbegebiet. Ca. 250 m nordöstlich fließt der Inn.

Die Flächen befinden sich auf ackerbaulich genutzten Standorten.

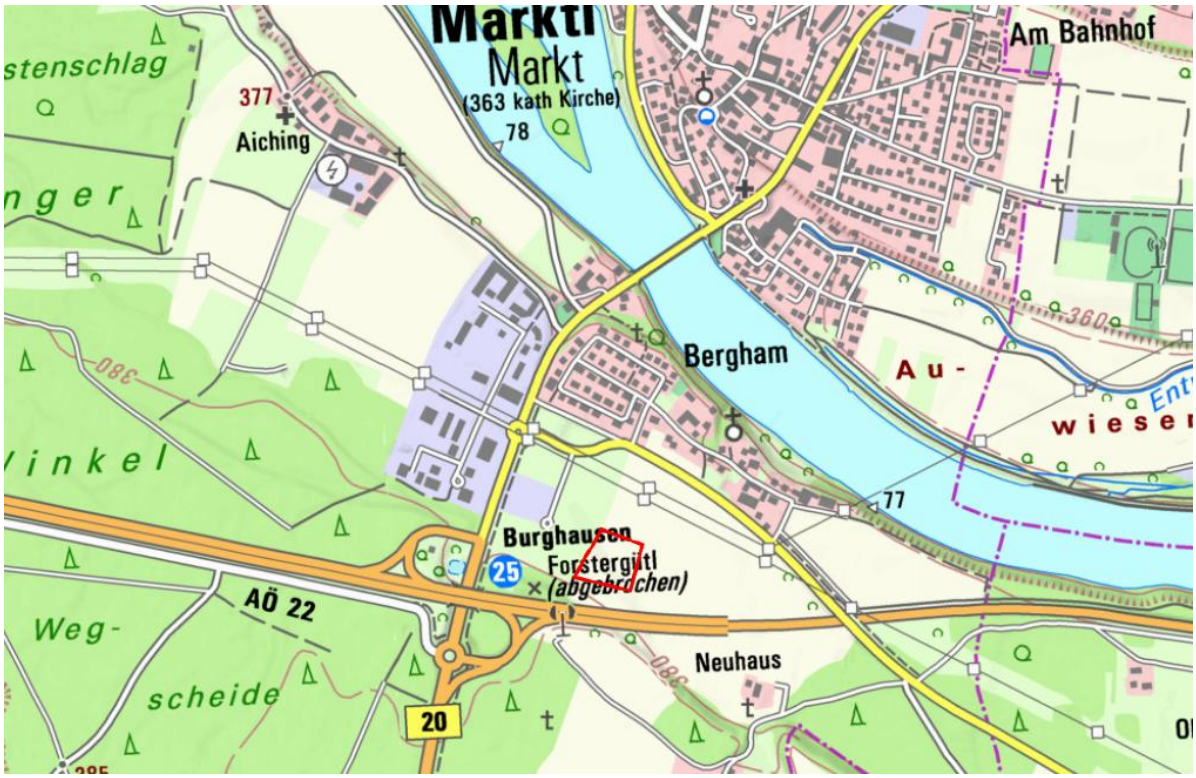


Abb. 3 Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 27.10.2026.

2.2 Gelände

Das Planungsgebiet liegt auf nahezu ebenem Gelände. Die Höhenunterschiede reichen in etwa von 377,1 m ü. NN im Norden bis 379,6 m ü. NN im Süden.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Straße Am Laubergraben.

Die Parzellen sind bereits durch Zufahrten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Bergham Ost“ erschlossen. Zur besseren Nutzbarkeit der neuen Gewerbeflächen ist zusätzlich eine Abzweigung vom Wendekreis der bestehenden Straße geplant. Von

dort sollen mittels Stichstraße die Bauparzellen zusätzlich erschlossen werden. Am Ende der Erschließungsstraße ist ein Wendehammer vorgesehen.

2.3.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Das neue Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz, an das vorhandene Wasserversorgungsnetz und an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

Nach Möglichkeit soll Regenwasser z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage nach AVBWasserV ist dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

2.3.3 Telekommunikation

Zur Versorgung des Planungsgebietes mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung von Telekommunikationsanlagen möglich. Die dafür notwendige Trasse ist mit der Telekom abzustimmen.

2.3.4 Stromversorgung

Das neue Baugebiet wird an das bestehende Stromleitungsnetz angeschlossen.

2.3.5 Abfallentsorgung

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

2.3.6 Immissionsschutz

Nördlich des geplanten neuen Gewerbegebiets befindet sich Wohnbebauung. Daher sind mögliche schallschutztechnische Auswirkungen und immissionsbedingte Beeinträchtigungen auf die nähere Umgebung zu berücksichtigen. Es wird auf die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die damit verbundenen jahreszeitliche bedingten für solche Flächen üblichen Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen hingewiesen. Auch auf die vorbeiführende A 94 und die damit verbundenen Lärmimmissionen wird hingewiesen.

2.3.7 Brandschutz

Grundsätzlich ist für die Löschwasserversorgung das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden. Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Die Feuerwehrzufahrt ist zusätzlich nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es wird im Zuge der Erschließungsplanung eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 2 Abs. 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

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Landkreis Altötting. Es befindet sich in der ursprünglichen Innaue und gestaltet sich somit weitläufig flach. Es liegt nordöstlich des Daxenthaler Forsts, einem großen Waldgebiet, welches zusammen mit dem westlich angrenzenden Öttinger Forst die größte zusammenhängende Waldfläche im großräumigen Umfeld bildet. Die Vorhabensfläche liegt am südwestlichen Rand von Marktl, direkt nördlich der A94. Sie wird im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Bergham Ost“ begrenzt. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden erhöht sich das Gelände leicht zur Autobahn hin, zukünftig trennt hier ein Lärmschutzwall Autobahn und Gewerbegebiet. Ca. 250 m nordöstlich fließt der Inn.

Konkret befindet sich dieses Planungsgebiet auf den Fl.-Nr. 742/5, 742/3 und 742/4 der Gemarkung Schützing und erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 10.076 m².

Das Planungsgebiet liegt auf nahezu ebenem Gelände. Die Höhenunterschiede reichen in etwa von 377,1 m ü. NN im Norden bis 379,6 m ü. NN im Süden.



Abb. 4 Grober Umgriff des Geltungsbereichs im Luftbild (rot). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: Bayern-Atlas, Zugriff am 27.10.2026.

Die betroffene Fläche wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Abb. 4 zeigt den Umgriff des Geltungsbereichs im Luftbild.

3.1.3 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung einer im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Fläche in ein Gewerbegebiet soll die baurechtliche Grundlage für die Entstehung eines Gewerbegebiets geschaffen werden.

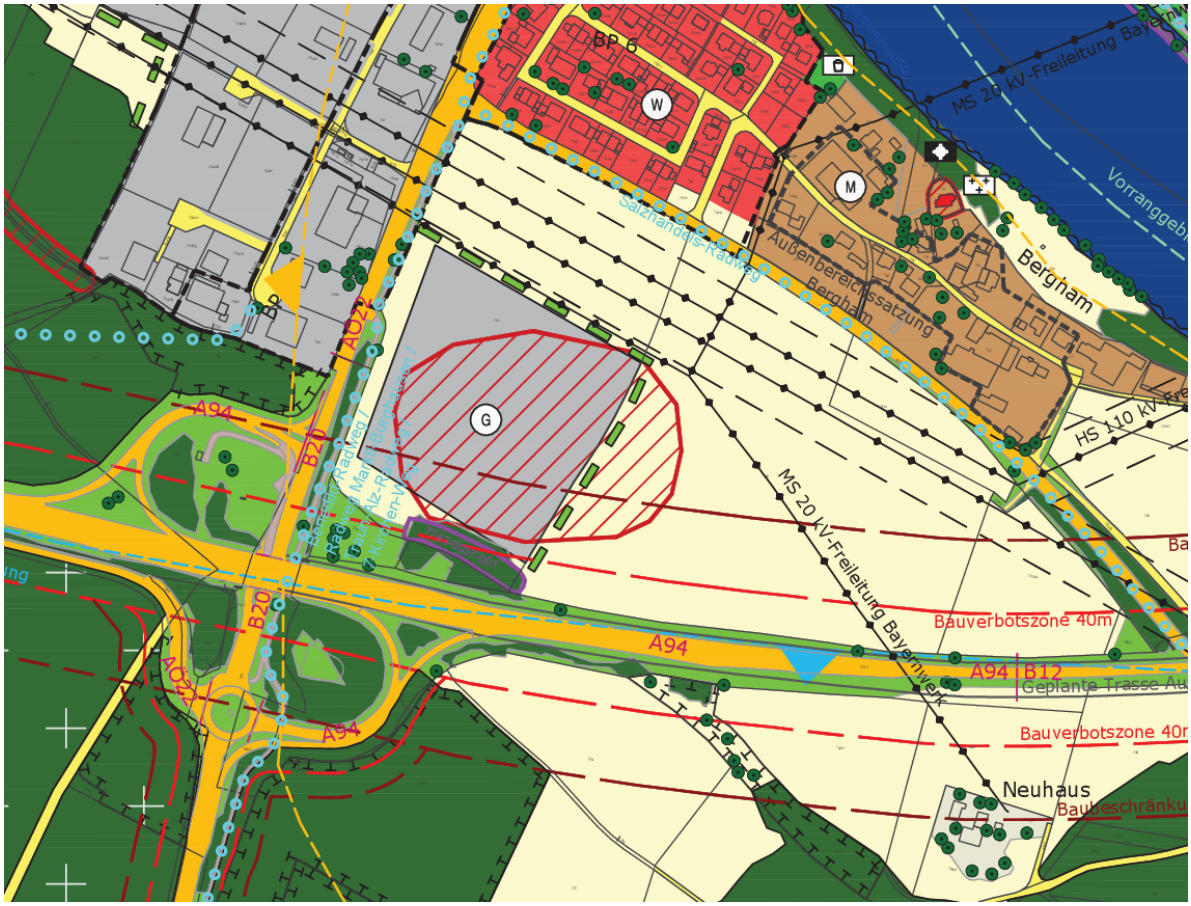


Abb. 5 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Marktl am Inn (21.04.2020). Ohne Maßstab.

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 rechtskräftigen 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 Regionalplan Südostoberbayern (18) liegt Marktl innerhalb des allgemeinen ländlichen Raums. Die Gemeinde hat Teil an Entwicklungsachsen von regionaler und überregionaler Bedeutung und ist als Grundzentrum eingestuft. Marktl liegt im Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 9 „Inn/Salzach/Alz und Holzland“.

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“.

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Haupteinheit „Unteres Inntal“ (Nr. 054) im Bereich der Inn-Isar-Schotterplatten zuzuordnen. Im näheren Umfeld sind der Daxenthaler Forst sowie das Inntal als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

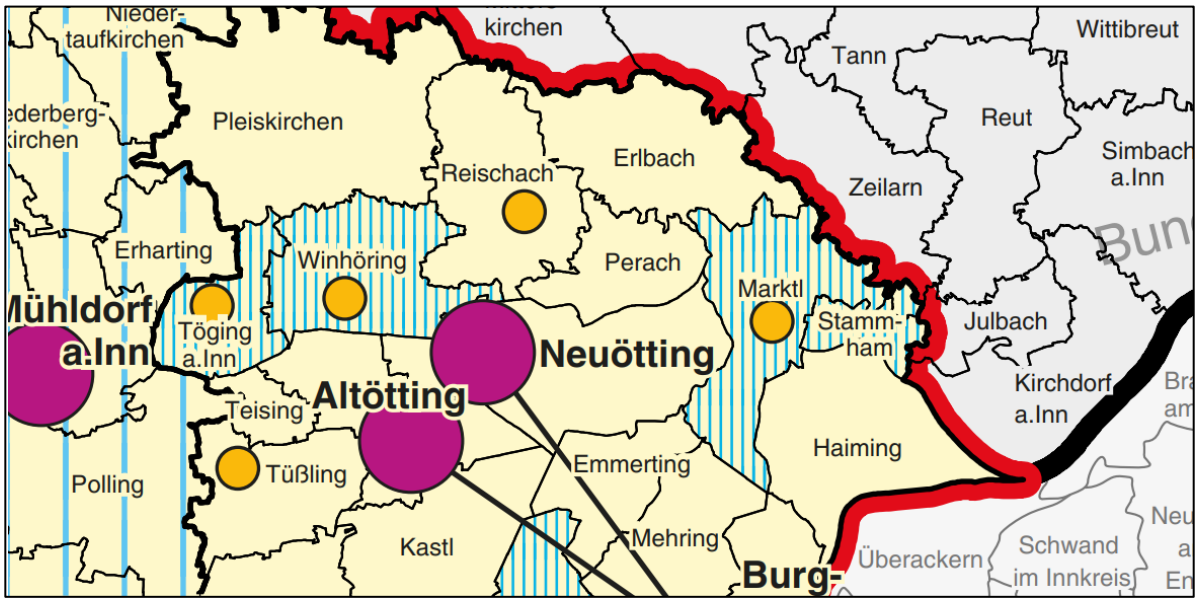


Abb. 6 Auszug aus dem Regionalplan Region 18 Südostoberbayern - Karte Raumstruktur. Ohne Maßstab.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sowie die Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Gewerbegebiet Bergham-Ost“ sind dem Plan zum FNP vom 27.10.2026 zu entnehmen.

Schutzgebiete

Im Südwesten der Fläche lag ein Teil des Bodendenkmals Nr. D-1-7743-0041, es wurde in der Zwischenzeit aufgehoben.

Etwa 1,5 km westlich des geplanten Gewerbegebietes liegt das FFH-Gebiet „Inn und Untere Alz“ (ID 7742-371). Über 2 km im Osten beginnt das FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“ (ID 7744-371). Eine Beeinträchtigung beider FFH-Gebiete ist vorhabenbedingt nicht zu erwarten.

3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkung erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und starke negative Beeinträchtigung. Die Betrachtung erfolgt stichpunktartig in Tabellenform.

Schutzgut Mensch	
Bestand	**Auswirkungen gering**
• nächste Wohnbebauung im Norden, ca. 200 m entfernt • durch bestehendes Gewerbegebiet und Autobahn vorbelastetes Umfeld	• Summationswirkung durch bestehendes Gewerbegebiet und Autobahn hinsichtlich nichtstofflicher Immissionen (bspw. Lärm) • Erhöhtes Verkehrsaufkommen während Bau und Betrieb (insb. an der AÖ 22 und 24)
Schutzgut Arten & Biotope	
Bestand	**Auswirkungen mittel**
• intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) • pot. Vorkommen von Feldvögeln / Bodenbrütern (bspw. Feldlerche) ➔ durch Freileitungen im Norden stark beeinträchtigt (Ansitzwarte Fressfeinde) ➔ bei Kartierungen zu Autobahnausbau 2017/2018 keine festgestellt ** • Nutzung der Fläche zum Nahrungserwerb durch Beutegreifer (Turmfalke als Nahrungsgast 2017/2018 festgestellt) ** • kein Vorkommen von Amphibien erwartet ➔ keine Laichgewässer in erreichbarer Entfernung ➔ starke Zerschneidungswirkung von Autobahn und Kreisstraßen auf drei Seiten • Vorkommen von Reptilien (bspw. Zauneidechse) aufgrund fehlender Strukturen unwahrscheinlich; ➔ fehlende Strukturen (wie Versteckmöglichkeiten oder Eiablagesubstrate) ➔ unter Umständen im Grünstreifen nahe der Autobahn • keine Schutzgebiete im Geltungsbereich vorhanden	• dauerhafter Verlust von Offenlandlebensräumen • kein Eingriff in Gehölze; folglich kein Eingriff in amtl. kartierte Biotope • betriebsbedingte Störungen insb. der nachtaktiven Fauna durch nichtstoffliche Immissionen zu erwarten ➔ Vermeidung und Minimierung dieser durch Maßnahmen (z.B. durch Vorgaben zur zulässigen Beleuchtung, insb. Verbot der Beleuchtung angrenzender Gehölze, Abrücken der Baufelder von angrenzenden Gehölzen, etc.) • kurzfristige Beeinträchtigung gehölzbezogener Vogelarten während Bauphase möglich ➔ aufgrund bestehender, hoher Störung durch Kreisstraße und Autobahn ist jedoch mit keiner erheblichen Störung durch den Bau zu rechnen • Erhöhung Strukturangebot durch Eingrünungsmaßnahmen • anlagebedingte Barriere- und Fallenwirkung ➔ zur Sicherung der Durchgängigkeit der Fläche für Klein- und Mittelsäuger werden sockellose Einfriedungen sowie ein Bodenabstand von mind. 15 cm festgesetzt • keine erhebliche Zerschneidungswirkung aufgrund bestehender Gewerbeflächen, Straßen und Freileitungen im Umfeld
Schutzgut Boden & Fläche	
Bestand	**Auswirkungen mittel**
• nordöstliches Vorhabensgebiet: Fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) - 20 • südwestliches Vorhabensgebiet: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder	• bisweilen hoher Versiegelungsgrad durch Anlage; aufgrund bereits schlechter Schutzfunktion vermindert (kein Verlust von Boden mit hoher Schutzfunktion) • Eingriff in das natürliche Bodengefüge; Verlust von Oberboden

Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) – 22b • oberste Bodenschicht aufgrund intensiver Landwirtschaft regelmäßig stark gestört	➔ Oberboden ist nach Möglichkeit im Geltungsbereich wieder einzubringen (bspw. auf Pflanzflächen)
Schutzgut Wasser	
Bestand	**Auswirkungen mittel**
• Grundwasser-Flurabstand ca. 5-10 m (im Nordosten geringerer Abstand als im Südwesten) • sehr geringes bis geringes Filtervermögen des Bodens ➔ hohe Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch Stoffeinträge (bspw. Nitrat) • keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich; Inn ca. 250 m nordöstlich	• Einstellung des Dünge- und Pestizideintrags; unter Berücksichtigung der (sehr) geringen Schutzfunktion des Bodens positiv • anlagebedingte Verringerung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund Versiegelung ➔ unbelastetes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit im Geltungsbereich durch Schaffung von Retentionsräumen zu versickern ➔ an diesen Stellen nach Möglichkeit Verbesserung des Bodens für längere Sickerwasser-Verweildauer im Boden • Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung und des Nitrateintrags; unter Berücksichtigung der geringen Schutzfunktion des Bodens in diesem Bereich sehr positiv • Keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern
Schutzgut Klima & Luft	
Bestand	**Auswirkungen gering**
• Offenland (insb. Acker) als Kaltluftentstehungsgebiet ➔ keine relevanten Luftaustauschbahnen erkennbar (kaum Flächenneigung) ➔ keine Anbindung der Fläche an klimatisch belastete Bereiche	• Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet, welches jedoch keine Anbindung zu klimatisch belasteten Bereichen aufweist • anlagebedingter Verlust der Kohlenstoffspeicherfunktion des Bodens durch Versiegelung ➔ Speicherfunktion aufgrund der intensiven Landwirtschaft bereits gestört ➔ Beitrag zum Klimawandel • betriebsbedingte Produktion nichtstofflicher Emissionen (bspw. CO_2) ➔ Beitrag zum Klimawandel ➔ Minimierung durch z.B. Festsetzung von Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen
Schutzgut Landschaftsbild	
Bestand	**Auswirkungen gering**
• insg. stark anthropogen geprägte Landschaft • bestehendes Gewerbegebiet im Westen • kleine Wohnsiedlung im Norden (Bergham); im Nordwesten ältere Siedlungsstrukturen erkennbar (bspw. Gehöfte und landwirtschaftliche Betriebe) • Autobahn im Süden und Anschlussstelle im Südwesten • zwei 110kv-Hochspannungsleitungen und eine 20kv-Mittelspannungsleitung unmittelbar nebeneinander parallel zur AÖ24 im Norden • eingeschränkte Blickmöglichkeiten aufgrund Topografie (Geländeanstieg im Süden) und Gehölze / Wälder im Süden und Südwesten	• von Wohnsiedlung aus Sicht auf Gewerbegebiet möglich ➔ wird durch Eingrünungsmaßnahmen im Norden und Osten eingeschränkt bzw. aufgewertet ➔ bisher Blick auf Autobahn bzw. Anschlussstelle sowie Freileitungen • keine Fernwirkung erkennbar • durch Ortsrandeingrünung im Norden und Osten harmonischer Übergang in die Feldflur • Strukturanreicherung durch Hecken

Schutzgut Kultur- & Sachgüter	
Bestand	**Auswirkungen gering**
• landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit (Ackerzahl (AZ) 41-47, Grünlandzahl (GZ) 36) ➔ Durchschnittswerte Landkreis Altötting[1]: AZ 54, GZ 49	• Verlust ackerbaulich genutzter Flächen mit geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit; im Vergleich zum Landkreis keine bedeutsam hochwertigen Flächen

** Die Autobahn GmbH des Bundes plant den Ausbau der Bundesstraße B12 zwischen Marktl am Inn und Simbach am Inn zur Autobahn A94. Im Zuge der Planung und um aktuelle Grundlagen für die Bearbeitung der naturschutzfachlichen Unterlagen zu erhalten, wurde 2017 die Dr. H.M. SCHOBER GMBH, Freising, mit der Durchführung faunistischer Kartierungen beauftragt. Gemäß der uns vorliegenden Faunistischen Untersuchungen von 2017 (Ausbau A 94 Marktl – Simbach: Faunistische Untersuchungen 2017, Endbericht v. 01.12.2017, erstellt durch Dr. Christof Manhart, Laufen) und weiteren Untersuchungen 2018 (Ergänzende faunistische Untersuchungen 2018, A94 München-Pocking - Ausbau B 12 von Marktl bis Simbach, erstellt durch Dr. H. M. Schober, Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Freising v. Februar 2018) wurden bei Begehungen im bzw. am Rande des Geltungsbereichs des benachbarten Bebauungsplan Nr. 21 Gewerbegebiet Bergham-Ost der Turmfalke (Nahrungsgast) sowie die Klappergrasmücke (Nahrungsgast) gesichtet und erfasst.

3.2.1 Wechsel- und Summationswirkungen

Bedeutsame Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über das natürliche Maß hinaus sind nicht zu erwarten. Der Schlüsselfaktor für die meisten Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern ist der Boden. Viele Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die diesbezüglichen Auswirkungen der Planung werden bereits in den jeweiligen Schutzgütern ermittelt und bewertet (so bspw. Wechselwirkung Boden - Klima: Verlust der Kohlenstoffspeicherfunktion des Bodens durch Versiegelung).

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 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 Gewerbegebiet Bergham-Ost abgehandelt.

3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf die Verfügbarkeit bestehender Potenzialflächen sowie alternativer Planungsmöglichkeiten wurde bereits in Kapitel 1.3 eingegangen.

[1] gem. Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV); Stand 2014.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass sich im Ortsgebiet von Marktl die gewerblichen Bauflächen auf den Bereich südlich des Inns konzentrieren. Im Ortsbereich selbst liegen nur wenige kleinere Gewerbeflächen, die fast alle belegt sind. Hier finden sich auch keine geeigneten Flächen für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen, da die Gemeinde Marktl hier die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen bevorzugt.

Der Standort südlich des Inns erfüllt durch seine bereits vorhandene, überörtliche Erschließung durch die Autobahn A94, den großen Abstand zu Wohngebieten und das Nicht-Vorhandensein von ausgewiesenen Schutzgebieten alle Kriterien für einen idealen Gewerbestandort.

3.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ mit einer Beurteilung der Auswirkungen in drei Stufen: gering, mittel und stark.

Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan, die Biotopkartierung Bayern, der Bayerische Denkmal-Atlas, der BayernAtlas, das FIS-Natur Online und der UmweltAtlas Bayern - Boden zugrunde gelegt.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild, Vegetation, Boden und Wasser wurden die Flächen augenscheinlich betrachtet und in ihrem Bestand entsprechend dokumentiert. Eine detaillierte Kartierung der Flora und Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Weichtieren, Reptilien und Amphibien wurde nicht durchgeführt. 2017 / 2018 wurden Kartierungen zum geplanten Ausbau der A94 durch das Büro Dr. Schober (Gesamtplanung von ANUVA) durchgeführt, welche zur Beurteilung des geplanten Gewerbegebiets herangezogen wurden.

3.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht möglich.

3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung einer Fläche des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Gewerbegebiet führt zu einem mittleren baulichen Eingriff und damit verbundenen Konfliktpunkten.

Die geplanten Maßnahmen greifen hauptsächlich in Gebiete geringerer bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Erhöhte Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung. Hinsichtlich der Versiegelung und der Lärmbeeinträchtigungen sind entsprechende Minderungsmaßnahmen wünschenswert und vorgesehen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** sind während der Bauphasen vorhanden (Lärm), welche sich auf tagsüber werktags beschränken. Betriebsbedingt kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Vorhabens. Das **Schutzgut Arten und Biotope** wird primär durch nichtstoffliche Einwirkungen, wie Lärm und Licht, auf die angrenzenden Vegetationsstrukturen beeinträchtigt. Durch geeignete Maßnahmen (bspw. Beleuchtungsplan, Stärkung des Habitatangebots) können diese Beeinträchtigungen stark gemindert werden. Eine

direkte Betroffenheit planungsrelevanter Arten wird nicht erwartet. Die Ausweisung des Gewerbegebietes hat Versiegelungen des **Bodens** zur Folge. Diese können durch wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Parkplätze etwas reduziert werden. Durch die Flächenversiegelung gehen auch Auswirkungen auf das Grund**wasser** einher. Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu gewährleisten, wird unbelastetes Regenwasser im Geltungsbereich dem Grundwasser zugeführt. Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auswirkungen auf **Klima und Luft** treten im Rahmen der Kaltluftentstehung auf. Hier verbleibt jedoch ausreichend offene Fläche, um die umliegende Bebauung zu versorgen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** können durch eine angemessene Eingrünung der Fläche entgegengewirkt werden. Bezüglich der **Kultur- und Sachgüter** ist der Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu verzeichnen. Im Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche befinden sich das Bodendenkmal Nr. D-1-7742-0063.

Die Beurteilung beruht auf der Voraussetzung, dass

- die entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden,
- die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs durchgeführt werden und
- die Festsetzungen im Hinblick auf Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.

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

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch (Lärm/Erholung)	gering	gering	gering	gering
Arten & Biotope	mittel	gering	Mittel	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima & Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	gering	gering
Kultur- & Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Quellenverzeichnis

Gesetze, Richtlinien und Vollzugshinweise

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAYERISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (BAYDSCHG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Art. 14 Gesetz vom 21. April 2023 (GVBl. S. 128) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG (BAYKOMPV) vom 7. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2014). *Vollzugshinweise zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 für den staatlichen Straßenbau – Vollzugshinweise Straßenbau*.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien

RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, zuletzt geändert durch die Verordnung (EU) 2019/1010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 5. Juni 2019 zur Angleichung der Berichterstattungspflichten im Bereich der Rechtsvorschriften mit Bezug zur Umwelt und zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 166/2006 und (EU) Nr. 995/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates, der Richtlinien 2002/49/EG, 2004/35/EG, 2007/2/EG, 2009/147/EG und 2010/63/EU des Europäischen Parlaments und des Rates, der Verordnungen (EG) Nr. 338/97 und (EG) Nr. 2173/2005 des Rates und der Richtlinie 86/278/EWG des Rates

VERORDNUNG ÜBER DAS LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751) geändert worden ist

Bücher / pdfs / Broschüren

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.) (2012). *Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns – Erläuterungen zur Übersichtskarte 1:500 000*. Augsburg.

BAYERN (Hrsg.) (2020). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

REGIONALER PLANUNGSVERBUND SÜDOSTOBERBAYERN (Hrsg.) (2018). Teil B Kapitel III Forst- und Landwirtschaft. In *Regionalplan Südostoberbayern – Fachliche Festsetzungen*. Altötting.

SCHOBER & PARTNER (1994). Landkreis Altötting – Textband. In BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.), *Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern*. Freising.

Internetseiten

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o. J. a). *Mittelwerte und Kenntage der Lufttemperatur* [Website]. Zugriff über https://www.lfu.bayern.de/klima/klimawandel/klima_in_bayern/lufttemperatur/index.htm am 26.03.2021.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o. J. b). *Mittelwerte des Gebietsniederschlags* [Website]. Zugriff über https://www.lfu.bayern.de/klima/klimawandel/klima_in_bayern/niederschlag/index.htm am 26.03.2021.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.). *UmweltAtlas Bayern*. In: https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/. Augsburg.

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (Hrsg.). *BayernAtlas*. In: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/. München.

Pläne / Karten

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2015). *Geowissenschaftliche Landesaufnahme in der Planungsregion 18 Südostoberbayern. Hydrogeologische Karte 1 : 100 000 - Blatt 4: Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.* Augsburg.

GEMEINDE MARKTL (Hrsg.) (2020). *Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.* Marktl.

REGIONALER PLANUNGSVERBUND SÜDOSTOBERBAYERN (Hrsg.) (2020). *Regionalplan Region Südostoberbayern – Karte 1 Raumstruktur*. Altötting.

REGIONALER PLANUNGSVERBUND SÜDOSTOBERBAYERN (Hrsg.) (2002). *Regionalplan Region Südostoberbayern – Karte 3a Landschaft und Erholung.* Altötting.

Software

FIS-Natur Online (FIN-Web) (Version 6.51) [Computer Software]. Zugriff über https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

Rauminformationssystem Bayern (RISBY) (Version 6.51) [Computer Software]. Zugriff über http://risby.bayern.de/