LANDRATSAMT ALTÖTTING

Bauleitplanung

Landratsamt Altötting ▪ Postfach 14 32 ▪ 84498 Altötting

Stadt Töging a. Inn
Hauptstr. 26
84513 Töging a. Inn

Ihr Schreiben vom	22.03.2017
Ihr Zeichen	SB: Herr Hackenberg
Unser Zeichen	SG. 51
(bei Antwort bitte angeben)	
Sachbearbeiter/in	Herr Johann Weber
Telefon	(08671) 502-416
Fax	(08671) 502-71416
E-Mail	Johann.Weber@lra-aoe.de
Zimmer	4.16

Altötting, 25.04.2017

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet an der Innstraße bei der Kläranlage“ der Stadt Töging a. Inn

Anlage: 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir wie folgt Stellung:

Sachgebiet 52 (Hochbau):

1. In der Planzeichnung fehlt die Darstellung der insbesondere am südlichen Ortsrand erforderlichen, teilweise auch zu erhaltenden Eingrünung.
   Außerdem müssten hier die Baugrenzen entsprechend zurückgenommen werden, um eine ausreichend breite Eingrünung des Baugebietes zu ermöglichen.

2. Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche in grüner Farbe ist irreführend. Laut Planzeichenverordnung sind Verkehrsflächen in ocker darzustellen.

3. Der vorgeschlagene neue Baukörper wurde mit grauer Farbe hinterlegt. Da üblicherweise bestehende Gebäude in grau, vorgeschlagene Baukörper aber in einem roten Farbton dargestellt werden, wird empfohlen, eine entsprechende Farbgebung zu verwenden.

4. Aufgrund der ohnehin extrem großzügig gefassten Baufenster sollten Nebenanlagen nur ausnahmsweise für sehr kleine Gebäude bzw. Anlagen zugelassen werden, deren maximale Größe im Bebauungsplan festgelegt werden sollte.

5. In Festsetzung 2.5 und 2.6 sollte ergänzt werden, dass Nebenanlagen bzw. Stellplätze und Lagerflächen innerhalb von Eingrünungszonen unzulässig sind.

6. Zur Dachdeckung in Form einer „Foliendachbahn“ sollte klargestellt werden, dass diese nur bei Flachdächern zugelassen wird.

7. Bezüglich der Herstellung von Dach-Solaranlagen werden noch zusätzliche Regelungen zur Vermeidung unschöner Aufständerungen empfohlen (Art der Anbringung, maximale Höhe der Anlage über der Dachfläche).

8. Eine Hinterpflanzung von Zäunen wird nicht nur an der Straßenseite, sondern auch an den anderen freien Rändern des Baugebietes empfohlen.

9. Nachdem sich das Gewerbegebiet nun um den Bereich der Kläranlage herum entwickelt, wäre es aus städtebaulicher Sicht naheliegend und konsequent, auch ein „Sondergebiet Kläranlage“ in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Sachgebiet 53 (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau):

Lt. Punkt 8 der Festsetzungen werden die grünordnerischen Maßnahmen erst vom Landschaftsarchitekten Wolfgang Wagenhäuser ausgearbeitet und anschließend eingearbeitet.
Daher kann momentan der Bebauungsplanentwurf nicht beurteilt werden.
Obwohl abseits und im Auwald gelegen, ist auf eine ausreichende Eingrünung Wert zu legen, vor allem entlang der westlich verlaufenden Innstraße. Hier sollte ein Auwaldstreifen von mindestens 15 Meter Breite belassen und zusätzlich aufgeforstet werden.

Sachgebiet 22 (Immissionsschutzgesetz):

Siehe beiliegende Stellungnahme vom 05.04.2017

Sachgebiet 22 (Bodenschutz):

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 umfasst u. a. die südlichen Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1458 und 1459 der Gemarkung Töging a. Inn, auf denen im Zuge einer Betriebserweiterung der Firma Betonwerk Schwarz als Ersatz für die bestehende Lagerfläche (Fl.Nr. 1456) eine neue Lagerfläche geschaffen werden soll.

Überprüfungen im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) ergaben, dass sich auf den beiden Grundstücken Fl.Nrn. 1458 und 1459 der Gemarkung Töging a. Inn eine Altlastverdachtsfläche befindet.

Die Altlastverdachtsfläche wurde bislang nicht historisch erkundet oder orientierend untersucht. Der tatsächliche Umgriff der Altablagerungsfläche ist deshalb nicht hinreichend bekannt. Die dem Sachgebiet 22 – Bodenschutz vorliegenden Daten der vorgenannten Altlastverdachtsfläche sind abschließend in der nachstehenden Tabelle aufgeführt:

ABuDIS-Kriterium	Altablagerung „Innwerk I“
Kataster-Nr.	17100973
Bezeichnung	Innwerk I
Flurstücksnr(n).	1458, 1459
Gemarkung	Töging a. Inn
Gemeinde	Töging a. Inn
Erhebung durch Gemeinde	07.01.1985
Flächentyp	Altablagerung
Rechtswert / Hochwert	4544600 / 5345820 (nicht gesicherte Angaben, Umgriff nicht hinreichend bekannt)
Derzeitige(r) Grundstückseigentümer(in)	1458: unvollzogen 1459: HRS-Grundstücks GmbH, Innstr. 81, 84513 Töging a. Inn
Betreiber(in) der Ablagerung	Innwerk GmbH
Beginn der Ablagerung	Datum/Zeitraum nicht bekannt
Stilllegung/Rekultivierung der Grube	Datum/Zeitraum nicht bekannt
Abgelagerte Abfallarten (soweit bekannt)	Erdaushub, Bauschutt, Hausmüll, hausmüllähnliche Gewerbeabfälle, Treibgut
Fläche (m²)	20.000 (grobe Schätzung)
Volumen (m³)	80.000 (grobe Schätzung, 4 m Auffüllungsmächtigkeit angenommen)
Lage der Deponiesohle	nicht bekannt
Abdichtung der Deponie-sohle	nicht bekannt
Art der Abdeckung	nicht bekannt
Dicke der Deckschicht	nicht bekannt
Auffällige Veränderungen	nicht bekannt
Emissionen	nicht bekannt
Nutzung(en) Wirkungspfad Boden-Mensch	Forstwirtschaft, Brachland
Nutzungseinschränkung(en)	nicht bekannt
Informationen zu besonderen Vorkommnissen	keine
Bearbeitungspriorität	A - kurzfristig
Entfernung zum nächsten oberirdischen Gewässer (Name)	150 m (Innwerkskanal)
Entfernung zur Trinkwasser-gewinnungsanlage (Name)	nicht bekannt
Gefährdungspotenzial	hoch für Wirkungspfad Boden-Gewässer, mittel für Wirkungspfad Boden-Mensch
Sanierungserforderlichkeit	bislang keine
Empfehlung zum weiteren Vorgehen	Historische Erkundung und Orientierende Untersuchung

Das Sachgebiet 22 - Bodenschutz kann nicht ausschließen, dass auch auf benachbarten Grundstücken vereinzelt Altlasten oder Schadstoffbelastungen vorhanden sind, die lediglich noch nicht bekannt geworden sind.

Die oben genannte Altlastverdachtsfläche „Innwerk I“steht derzeit noch nicht zur behördlichen Untersuchung (Historische Erkundung, Orientierende Untersuchung) an. Es wird empfohlen, vor der Umnutzung der Grundstücke Fl.Nrn. 1458 und 1459 der Gemarkung Töging a. Inn zu einer neuen Lagerfläche die mögliche Altlastenproblematik aus bauleitplanerischen und bodenschutzrechtlichen Vorsorgeprinzipien frühzeitig durch einen nach § 18 Bundes-Boden-schutz-gesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen abzuklären (endgültige Klärung der Bestätigung (Erhärtung) bzw. Nichtbestätigung des jeweiligen Altlastenverdachts). Fachliche Auskünfte hierzu erteilt das zuständige Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Rosenheimer Str. 7, 83278 Traunstein, Telefon 0821/70655-0.

Grundsätzlich haben die altlastentechnische Erkundung sowie ggf. Sanierung oder Sicherung der Altablagerungsfläche Vorrang gegenüber der geplanten Umnutzung (neue Lagerfläche). In letzter Konsequenz kann dies dazu führen, dass auf der neuen Lagerfläche gelagerte Gegenstände zumindest temporär wieder zu entfernen sind, falls die fachgerechte Erkundung oder ggf. erforderliche Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen behindert bzw. unausführbar werden. Als Ergebnis der bodenschutzrechtlichen Untersuchungen sollten in Abhängigkeit der vorgefundenen Belastungssituation ggf. nutzungs- und planungsbezogene Handlungsempfehlungen ausgearbeitet werden.

Diesbezüglich wird auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, Oberste Baubehörde, an die Regierungen und Unteren Bauaufsichtsbehörden vom 18.04.2002 (Az.: IIB5-4611.110-007/91) und die dort genannte Anlage „Mustererlass zur Be-rücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleit-planung und im Baugenehmigungsverfahren“ verwiesen.

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Auf den Flurnummern 1458 und 1459 Gemarkung Töging befinden sich unter der Nummer 7741-0068 biotopkartierte Auwälder und feuchte und nasse Hochstaudenfluren.

Diese Auwälder sind gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG als Grauerlen-Auwälder östlich Innwerk gesetzlich geschützt.
Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2012 wurden die Flurnummern 1459, 1433, 1433/2 und 1433/3 neu hinzugenommen. Für diese Flächen gibt es noch keine artenschutzrechtliche Prüfung bzw. Ausgleichsflächenplanung. Auf der kahlgeschlagenen Teilfläche hat sich eine Schlagflur entwickelt, die als Lebensraum für verschiedene geschützte Tierarten, unter anderem die Haselmaus, interessant ist.
Der Umweltbericht und die saP vom 02.11. 2012 müssen an die neuen Begebenheiten angepasst werden.

Folgende naturschutzrechtlichen Voraussetzungen gelten für die Bebauungsplanänderung:

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops führen können, sind verboten.

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden.

Befreiungen von den Verboten des § 30 Abs. 2 erteilt die untere Naturschutzbehörde.

Daneben gelten die Verbote der §§ 44 ff BNatSchG als unmittelbar geltendes Bundesrecht. Diese artenschutzrechtlichen Vorgaben kommen selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung.

Die Stadt Töging hat hier eine begründete Aussage zu treffen, ob eine Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten und damit das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG mit Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Im Regionalplan sind folgende Ziele unter Punkt 2.1 Z Siedlungsgebiete enthalten:
Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.

Überdeckte Gewässerstrecken sollen nach Möglichkeit wieder geöffnet und renaturiert, naturnahe Kleinstrukturen, wie Ranken, Baumbestände, Hecken oder Gräben, erhalten werden.

In vorliegendem Bebauungsplanentwurf sind keine öffentlichen Grünflächen zur Randeingrünung vorgesehen. Zumindest im Westen soll ein Teil des vorhandenen Auwaldes als Eingrünung erhalten bleiben.

Die Einfriedungen sollen zur besseren Durchgängigkeit für Kleintiere sockellos festgesetzt werden.

Da ein Umweltbericht und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung noch nicht vorliegen, kann eine abschließende Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgegeben werden.

Gesundheitswesen:

Keine Äußerung

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Johann W e b e r