Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern ◆ 80534 München

Stadt Töging a. Inn
Postfach 1161
84509 Töging a. Inn

per E-Mail

Bearbeitet von	Telefon / Fax	Zimmer	E-Mail
Johanna Kirsch	+49 (89) 2176-2314 / -402314	4423	Johanna.Kirsch@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	**Ihre Nachricht vom**	**Unser Geschäftszeichen**	**München,**
	27.03.2017	24.1-8291-AÖ	27.04.2017

Stadt Töging am Inn, Landkreis Altötting;
8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit paralleler Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet an der Innstraße bei der Kläranlage“

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Betonwerks der Firma Betonwerk Schwarz GmbH geschaffen werden. Der Planungsbereich umfasst die Fl. Nr. 1456, 1433/2, 1433/3, 1459/3, 1459/7, 1458/4 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 1458, 1459, 1679, Gmkg. Töging a.Inn, und hat einen Umfang von rund 5 ha. Der Geltungsbereich ist derzeit noch Auwald. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Im Norden und Westen grenzen weitere Auwaldflächen an. Das Klärwerk der Stadt grenzt im Osten an die bis-

her bestehende Lagerfläche, auf der die Errichtung einer neuen Produktionshalle geplant ist und im Norden an Auwaldflächen an, auf denen Lagerflächen für das Betonwerk entstehen sollen.

Berührte Belange

Siedlungswesen

Gem. 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert und Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Der Planungsbereich befindet sich im Norden und Osten des bestehenden Klärwerks der Stadt Töging a.Inn, welches im Flächennutzungsplan bereits als Versorgungsfläche dargestellt ist. Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits bestehendes und zum Großteil bebautes, jedoch nicht im Flächennutzungsplan dargestelltes, Betriebsgelände des Betonwerks Schwarz. Da sich die Planung zu einem Großteil über die Darstellung des vorhandenen Bestands sowie Flächen zur Betriebserweiterung erstreckt, steht die Planung den raumordnerischen Erfordernissen des Siedlungswesens nicht entgegen.

Natur und Landschaft

Gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 3.1.4 (Z) i.V.m. Karte 3 des RP 18 befindet sich der Planungsbereich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 39 „Inntal von Gars am Inn bis zur Landesgrenze“. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern (RP 18 B I 3.1 (Z)).

Die Fläche befindet sich zudem in den Biotopen 7741-0068-001 und 7741-0068-003 „Grauerlen-Auwälder östlich Innwerk“. Gem. RP 18 B III 3.1 (Z) soll der Wald in seinem Bestand erhalten und so bewirtschaftet werden, dass er seine Funktionen bestmöglich erfüllen kann (vgl. auch LEP 5.4.2 (G), (G), RP 18 B I 2.3 (Z)). Insbesondere ortsnahe Wälder sollen erhalten und möglichst als Erholungswald gestaltet werden. Bei Inanspruchnahme von Waldflächen soll zur nachhaltigen Sicherung ihrer Funktionen und zur Verbesserung des ökologischen Gesamthaushalts gleichwertiger Ersatz geschaffen werden (vgl. RP 18 B III 3.1 (Z)). Daher bitten wir - auch auf Grund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet - die für den Eingriff in

Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutz- und Forstbehörden abzustimmen.

Wir weisen außerdem darauf hin, dass gem. RP 18 B I 2.1 (Z) die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten und die Sickerfähigkeit des Wassers auf den besiedelten Flächen möglichst zu optimieren ist. Deshalb sollten bei der weiteren Realisierung des Vorhabens Maßnahmen getroffen werden, um die Belange des Bodenschutzes bestmöglich zu berücksichtigen (z.B. wasserdurchlässige Beläge auf Stellplätzen etc.).

Einzelhandel

Aufgrund der abgesetzten Lage des Gewerbegebietes sollte die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ausgeschlossen werden, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten und den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Versorgungsinfrastruktur zu entsprechen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art.6 Abs. 2 Nr. 3).

Außerdem ist die die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen auszuschließen (vgl. Urteil des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201).

Wasserwirtschaft

Der Planungsbereich befindet sich laut Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern in einem wassersensiblen Bereich. Die Planung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Hinweise

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bei Bauleitplanungen die Vorgaben des § 50 BImSchG als Grundlage zu beachten sind. Eine Nichtbeachtung dieser Vorgaben kann ein relevantes Planungshindernis darstellen. Bei der vorliegenden geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt der Abstand zum Betriebsbereich der Real Alloy Germany GmbH weniger als 1.500 m. Da hier theoretisch ein Einfluss des Betriebsbereichs auf das geplante

Wohngebiet gegeben sein könnte, ist diese Thematik im Laufe des Verfahrens zu berücksichtigen. Zuständige Genehmigungs- und Überwachungsbehörde nach BImSchG für die Real Alloy Germany GmbH ist das Landratsamt Altötting.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Johanna Kirsch