

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“ ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Verfahrensablauf

Am 22.10.2020 erfolgte der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 51 in der Fassung vom 22.10.2020 hat in der Zeit vom 11.11.2020 bis 28.12.2020 bzw. 16.11.2020 bis 28.12.2020 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51 in der Fassung vom 25.02.2021 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.03.2021 bis 12.04.2021 beteiligt. Öffentlich ausgelegt wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51 in der Zeit vom 11.03.2021 bis 12.04.2021.

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“ konnte am 22.04.2021 als Satzung beschlossen werden.

Parallel wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 15 durchgeführt.

2. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“ ist die Absicht der Firma Schmid Kunstholtzbau GmbH & Co. KG seinen bisherigen Firmensitz im Zuge einer Vergrößerung nach Töging am Inn zu verlegen und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des notwendigen Gewerbegebietes. Die Planung erfolgt unmittelbar angrenzend an den vorhandenen Industriepark Inntal auf den Flurnummern 1677 TF, 1678 und 1679 TF der Gemarkung Töging am Inn auf einer Gesamtflächengröße von 31.469 m².

Die Planung enthält einen Umweltbericht, einen Bestandsplan, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), ein schalltechnisches Gutachten (Nr. S2009089 rev.1), einen Maßnahmenplan externe Ausgleichsflächen, ein Bodengutachten Beprobung Auffüllböden (KDGeo141-21L) und einen Überflutungsnachweis.

3. Berücksichtigung von Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden durch die Erstellung des Umweltberichtes, innerhalb dessen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben und bewertet wurden, berücksichtigt. Für die Umweltprüfung wurde ein gesonderter Artenschutzfachbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) erstellt, aus dem artenschutzrechtliche Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen worden sind.

Die Errichtung eines Gewerbes auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen 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 vorgesehen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind vorhanden, können aber durch geeignete Minimierungsmaßnahmen (bspw. Lärmschutz, Eingrünung) auf ein verträgliches Minimum reduziert werden. Das Schutzgut Arten und Biotop 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 Bebauungsplans. 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 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
- die Festsetzungen im Hinblick auf Maß der baulichen Nutzung und Schallschutz eingehalten werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bewirkt trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft und erfordert darüber hinaus Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 11.220,50 m². Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird teils innerhalb, teils außerhalb des Geltungsbereichs in Abstimmung mit den Behörden erbracht.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Empfehlungen in die Planung mit aufgenommen und der Bebauungsplan überarbeitet.

Im Rahmen der Beteiligungen sind Stellungnahmen eingegangen, die den Bau des Gewerbebetriebes mit Büro, Lager- und Logistikhallen auf ertragreichen landwirtschaftlichen Flächen kritisch sehen, ebenso die durch das Vorhaben erwartete erhöhte Verkehrsbelastung der angrenzenden Wohnbebauungen mit dem damit verbundenen Ausstoß von Lärmimmissionen und Luftschadstoffen. Weitere Anregungen befürchten massive Lärmimmissionen, die von dem geplanten Betrieb ausgehen.

Von Seiten des SG Bodenschutzes und des Wasserwirtschaftsamtes wurde auf mögliche, randlich gelegene Altlastenverdachtsflächen hingewiesen, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze, Boden-Wasser vorab orientierende Untersuchungsschritte erfordern. Ferner wurden insbesondere Anregungen und Empfehlungen in Bezug auf die Wasserwirtschaft betreffende Belange geäußert (Wasserent-/versorgung, Starkniederschläge, Niederschlagswasser etc.).

Die Regierung von Oberbayern und die Untere Naturschutzbehörde regten in ihren Stellungnahmen auf Ebene des Vorentwurfs zum Bebauungsplan vorrangig die hohe Flächeninanspruchnahme an. Diese soll insbesondere durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden.

Schließlich wird das Vorhaben als problematisch für die Tier- und Pflanzenwelt angesehen, da durch die Nähe zur Töginger Au, im Arten- und Biotopschutzprogramm als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes festgelegt, ein wichtiger Lebensraum beeinträchtigt wird. Aus Sicht des Naturschutzes geht es hierbei vorrangig um die Bewahrung von Potenzialen der Landschaft als Erholungsraum und Biotopverbundflächen. Es wird insbesondere auf erhebliche vom Eingriff betroffene, vorkommende artenschutzrechtlich relevante Tierarten hingewiesen und ein unzureichender Umfang in Art und Maß gewählter Ausgleichsmaßnahmen.

Weitere Anregungen und Hinweise eingegangener Stellungnahmen wurden geprüft und ggf. ergänzt bzw. überarbeitet, führten aber zu keiner wesentlichen Änderung der Bauleitplanung. Dies bezieht sich vor allem auf zusätzliche grünordnerische Maßnahmen (z.B. Verbot von Kiesschüttungen in privaten Grünflächen, unzulässige Pflanzarten etc.), Hinweise bzw. Empfehlungen zum Hochbau (z.B. max. zulässige Aufschüttungen/Abgrabungen, Dachneigungen etc.) und deren Detaillierungsgrad in den Festsetzungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Im Rahmen der Überarbeitung des Vorentwurfs wurde die Flächeninanspruchnahme auf Ebene des Bebauungsplans von ca. 2,5 ha auf ca. 3,2 ha erhöht, um einen besseren Anwohnerschutz (u.a. Abrücken der Gebäude, Lärmschutzwall, Pufferflächen etc.) zu gewährleisten.

Des Weiteren wurde ein Bodengutachten zur Beurteilung der Altlastenverdachtsflächen erstellt, welches ergab, dass es sich dabei um chemisch unauffälliges Material der Zuordnung Z0 handelt. Der aufgefüllte Bereich ist nicht für Bauwerksgründungen geeignet, kann aber in Grünflächen integriert werden. Daher wurde im Zuge der Überarbeitung des Vorentwurfs die Anordnung des geplanten Lärmschutzwalls und der Grünflächen nachjustiert.

Um der Problematik erhöhter Lärmimmissionen auf angrenzende Wohnbebauungen über das schalltechnische Gutachten hinaus gerecht zu werden, wurde die Fläche für das Gewerbegebiet neu angeordnet. Dadurch rückt die Eingriffsfläche (Bebauung und Versiegelung) von der westlich gelegenen Wohnbebauung ab. Der Lärmschutzwall (bepflanzt) bleibt dennoch erhalten und erfolgt in direktem Anschluss an die Gewerbeflächen. Die freiwerdende Flächen werden als interne

Ausgleichsflächen angelegt und bilden somit eine zusätzliche Pufferzone zwischen Wohnbebauung und geplantem Gewerbegebiet.

Insbesondere vom SG Immissionsschutz angeregte Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtimmissionen auf den Außenbereich und umliegende Biotopstrukturen wurden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Eine mögliche Betroffenheit einzelner Arten wurde im Rahmen der Eingriffsregelung bzw. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bewertet.

Durch das Vorhaben wird hauptsächlich in intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen eingegriffen, die einen geringen naturschutzfachlichen Wert aufwiesen. Sämtliche Biotopflächen sowie alle Gehölz- und Strauchbestände im Umfeld liegen außerhalb des Umgriffs und bleiben erhalten. Auswirkungen auf umliegende, höherwertige Vegetationsstrukturen umfassen Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen. Diese können durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen auf ein verträgliches Minimum reduziert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden in Bezug auf Nachvollziehbarkeit, Bedarf und Umfang angepasst und ein Ausgleich im Offenland fokussiert.

Durch die zahlreichen Anregungen und Fragen, insbesondere der unmittelbaren Anwohner in Bezug auf Immissionen, Verkehr und Grünordnungsmaßnahmen, wurde bei einer Versammlung vor Ort die Möglichkeit geboten, allen Belangen in Absprache (Stadt Töging a. Inn, dem Vorhabenträger und den Anwohnern) möglichst gerecht zu werden.

Die Problematik der gesamten verkehrlichen Erschließung und damit einhergehende Bedenken der direkten Nachbarn ist bekannt. Änderungen im Bereich der Verkehrslenkung (inkl. Tempobeschränkungen, Kontrollen etc.) können jedoch nicht im Rahmen dieses Verfahrens behandelt werden und es bedarf eines eigenen Verfahrens durch die Stadt Töging.

5. Berücksichtigung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Alternativen ergaben sich durch verschiedene Ausgestaltungen innerhalb des Geltungsbereiches mit verschiedenen Anordnungen der Baukörper und der Erschließungsbereiche.

Die vorgeschlagene Variante führt zu einer bestmöglichen Ausnutzung des Geländes im Hinblick auf Anforderungen der Gewerbenutzung und Flächenverbrauch sowie Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Belange sind behandelt worden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Umweltbelange hinreichend beachtet sind.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“.

Töging am Inn, den

.....

Dr. Tobias Windhorst, Erster Bürgermeister