



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/034/2022

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 08.03.2022
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	25.04.2022		öffentlich

Bebauungsplanes Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost, Ortsabrundung östlich der Münchener Straße,, und zugehöriger 27. Flächennutzungsplanänderung; Würdigung Stellungnahme Landratsamt Sachgebiet Altlasten

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising, Sachgebiet Altlasten jeweils vom 25.02.2022

Zur 27. Änderung Flächennutzungsplan

Das von der o .g. Flächennutzungsplanänderung betroffenen Planungsgebiet liegt im Ortsteil Mintraching (Ortsabrundung östlich Münchener Straße).

Die betroffenen Flächen werden zurzeit landwirtschaftlich oder gewerblich genutzt.

Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen sind aktuell nicht im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising eingetragen.

Sollten aber im Zuge geplanter Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising (Sachgebiet 41) unverzüglich zu informieren.

Gemäß §1a Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 BBodSchG ist die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet, zu berücksichtigen, dass mit Grund und Boden möglichst sparsam und schonend umgegangen werden soll und die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen ist. Eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (gem. §2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG)soll so weit wie möglich vermieden werden.

Die vorliegende Planung hat eine großflächige Versiegelung von Flächen zur Folge.

Für das Schutzgut Boden verschlechtert sich durch die vorgelegte Planung die Situation erheblich.

Genauer wird auf die Auswirkungen der Planungen in Bezug auf das Schutzgut Boden im gleichzeitig eingeleiteten Bebauungsplanverfahren eingegangen.

Zum Bebauungsplan Nr. 134

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.134 "Gewerbegebiet Mintraching Nord -Ost, Ortsabrundung östlich Münchner Straße" in der Gemeinde Neufahrn - OT Mintraching umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 2888/1, 2888 TF, 2887/1, 2887 TF, 2886 TF und 2884 TF, Gemarkung Neufahrn. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,58 ha und ist derzeit noch unbebaut(landwirtschaftliche Nutzung) bzw. wird bereits gewerblich genutzt.

Die o.g. Grundstücke sind aktuell im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising nicht eingetragen. Es wird hiermit nicht eine völlige Altlastenfreiheit bestätigt, sondern lediglich die Aussage getroffen, dass dem Landratsamt Freising derzeit keine Kenntnisse vorliegen, aufgrund derer die Fläche im Kataster einzutragen wäre.

Für den Fall, dass im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder Baumaßnahmen, Bodenverunreinigungen festgestellt werden sollten, ist das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich zu verständigen.

Es ist dann dafür Sorge zu tragen, dass bei belasteten Böden die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Parameter nach den Bodenschutzgesetzen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt.

Die Nachweise sind dem Landratsamt Freising unaufgefordert vorzulegen.

Da ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird, sind die Prüf- und Maßnahmewerte der Bundesbodenschutzverordnung für Gewerbegebiete einzuhalten. Unter Nr. 10 der textlichen Hinweise wird angeführt, dass die Prüf- und Maßnahmewerte für Wohngebiete einzuhalten sind.

Oberboden:

Für das Schutzgut Boden ist mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen zu rechnen, denn die geplanten Baumaßnahmen haben eine großflächige Versiegelung zur Folge. Es kommt zu einem Totalverlust verschiedener Bodenfunktionen.

Bodenschutzrechtlich wird daher darauf hingewiesen, dass Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, möglichst in nutzbarem Zustand zu erhalten ist. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie z.B. Bodenverdichtungen sind möglichst zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau soll überall dort erhalten werden, wo keine bauliche Anlage errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Es wird dringend empfohlen, schon in der Planungsphase ein sog. Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten, denn für Oberboden, der abtransportiert und anderweitig wieder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden soll, ist § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodschV) zu beachten.

Gemäß § 12 Abs. 3 und 4 BBodschV ist Bodenmaterial, das entfernt werden muss und an anderer Stelle wieder aufgebracht wird, entsprechend untersuchen zu lassen.

Je nach Größe und Höhe der Auffüllung ist für die Fläche, auf der der Oberboden aufgebracht werden soll, eine Baugenehmigung zu beantragen. Diese Fragestellungen sind vorab mit dem Landratsamt Freising zu klären.

Ein Bodenmanagementkonzept ist bisher nicht Teil des Bebauungsplanes, es wird lediglich darauf hingewiesen (Nr. 11 Hinweise durch Text), dass Oberboden möglichst vor Ort wiederzuverwenden ist und möglichst schonend mit Oberboden umgegangen werden soll.

Das Schutzgut Boden wird durch die geplante Neuversiegelung von mind. 0,63 ha durchaus erheblich, und nicht nur gering, beeinträchtigt.

Zwar werden die Flächen aktuell im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich genutzt, aber durch eine großflächige Neuversiegelung durch Gewerbe führt dies zum Totalverlust aller Bodenfunktionen.

Versiegelungen sind grundsätzlich nur adäquat ausgleichbar durch Entsiegelung einer anderen Fläche. Dies ist in aller Regel aber nicht vorgesehen. Es werden grundsätzlich fast immer nur Ausgleichs- und Aufwertungsmaßnahmen an anderer Stelle geplant.

Eine Recherche, ob nicht tatsächlich an anderer Stelle Flächen entsiegelt werden könnten, um den Bodenverlust auszugleichen, sollte angeregt werden. Boden ist nicht vermehrbar und sollte möglichst gut vor nachteiligen Eingriffen geschützt werden.

Hinweis zum Flächenverbrauch:

Laut Begründung zum Bebauungsplan beträgt die Größe des neuen Plangebietes 1,58 Hektar. Davon werden mind. 0,63 ha versiegelt.

In Bayern soll sorgsamer mit der Fläche umgegangen werden. Daher wird in Bayern eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (Siedlungs- und Verkehrsfläche) von 5 ha je Tag im Landesplanungsgesetz angestrebt (siehe auch Koalitionsvertrag S. 30).

Die Fläche Bayerns beträgt 7.055.000 Hektar. Anteilig auf das Gemeindegebiet Neufahrn (4551 Hektar) heruntergerechnet ergäbe sich für die Gemeinde Neufahrn ein jährlicher Flächenverbrauch von 1,18 Hektar. Dieser sollte in der Regel nicht überschritten werden. Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 134 wären bereits ca. 50 % der jährlichen Fläche für den Gemeindebereich Neufahrn ausgeschöpft.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Flächennutzungsplan:

In die Bauleitplanungen wird nachfolgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten im Zuge geplanter Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das LRA Freising (SG41) unverzüglich zu informieren.“

Zum Bebauungsplan:

Bodenschutz, Versiegelung, Flächenverbrauch

Zu Altlasten

Unter Punkt 10 der textlichen Hinweise wird das Wort „Wohngebiete“ durch das Wort „Gewerbegebiete“ ersetzt

In der Begründung wird unter Punkt 8. folgender Hinweis übernommen:

„Sollten im Zuge geplanter Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das LRA Freising (SG41) unverzüglich zu informieren.“

Zu Bodenschutz/Oberboden

In die Begründung wird folgendes aufgenommen: „Der gewachsene Bodenaufbau soll überall dort erhalten werden, wo keine bauliche Anlage errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Es wird dringend empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten, denn für Oberboden, der abtransportiert und anderweitig wieder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden soll, ist §12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.“

In Nr. 11 der textlichen Hinweise wird ergänzt: „§12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ist zu beachten, die Erstellung eines Bodenmanagementkonzepts wird dringend empfohlen. Die Veranlassung zur Erstellung wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.“

Überall dort, wo Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, wird der gewachsene Oberboden nicht angetastet. Ein Teilausgleich für die Versiegelung findet durch die unter Punkt 9.1.(8) festgesetzte Begrünung der Dächer statt, so dass hier wieder eine belebte Bodenschicht entsteht, die auch der Regenrückhaltung dienen kann.

Zu Flächenverbrauch und Entsiegelung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Neufahrn ist generell bestrebt, Flächen die nicht benötigt werden zu entsiegeln. Aufgrund des Siedlungsdrucks im Münchner Norden und auch der damit verbundenen wirtschaftlichen Entwicklung ist jedoch die Versiegelung von Flächen unabwendbar. Sie wird auf das Minimum reduziert.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanungen werden entsprechend der Würdigung ergänzt.

In den städtebaulichen Vertrag ist ein Passus aufzunehmen, der die Erstellung eines Bodenmanagementkonzepts sichert.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)
----------------------------------	----------	-------------------	------------------	-------------------------------------	--