

Gemeinde Zolling

Bodenmanagementkonzept

zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Ost“



Die Gemeinde Zolling möchte durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ Gewerbeflächen mit einer überbaubaren Fläche für Gewerbebetriebe von ca. 1,06 ha, die sich auf sechs Parzellen aufteilen, ausweisen. Die Straßenfläche wird ca. 705 m² betragen und entlang der Moosburger Straße wird ein Gehweg angelegt. Der dort verlaufende Graben wird zu diesem Zweck verrohrt. Im südwestlichen Bereich ist die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens geplant, welches sich auf eine Fläche von ca. 950 m² erstreckt.

Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB, sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch das Landratsamt Freising – Sachgebiet Altlasten – die Forderung nach einem Bodenmanagementkonzept in der Stellungnahme vom 22.01.2019 formuliert. Nach Rücksprache hinsichtlich des Umfangs dieses Konzepts wurde seitens der zuständigen Sachbearbeiterin deutlich gemacht, dass im Konzept vor allem das Schutzgut Oberboden zu betrachten ist.

Die Gemeinde Zolling nimmt dies zur Kenntnis und stellt deshalb folgendes Bodenmanagementkonzept auf:

Erschließungsanlagen (Straßen, Gehwege):

Im Bereich der Erschließungsanlagen (später befestigte Flächen) wird der Oberboden fachgerecht abgetragen und ohne Durchmischung mit den darunterliegenden Bodenschichten seitlich gelagert. Nach erfolgter Beprobung hinsichtlich Altlasten und der Feststellung der physikalischen Eigenschaften (Zuordnungswerte nach LAGA und Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 Nr. 4 (BBodSchV)) wird er geladen und vom Baufeld abgefahren. In einem Kiesabbaugebiet in der Gemeinde Zolling soll das Material zu Rekultivierungszwecken wiederverwendet werden. Dazu wurde eine entsprechende Vereinbarung geschlossen.

Die nach der Herstellung der Erschließungsanlagen wieder zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen werden mit dem seitlich gelagerten Oberboden wieder angedeckt. Dabei werden die Schichtstärken soweit groß als möglich gewählt, dass die abzufahrende Oberbodenmenge auf ein Minimum beschränkt wird.

Erschließungsanlagen (Regenrückhalteraum):

Zur Profilierung des Regenrückhalteraaumes wird der Oberboden flächig abgetragen und fachgerecht seitlich gelagert. Nach Abschluss der Erdbauarbeiten wird der seitlich gelagerte Oberboden wieder flächig angedeckt und bepflanzt.

Im Bereich der Erschließungsanlagen erfolgte der Oberbodenabtrag bereits im Rahmen der erforderlichen archäologischen Arbeiten. Das gesamte Material ist seitlich gelagert worden und wird erst im Rahmen der Erschließungsarbeiten abgefahren.

Private Bauflächen:

Im Bereich der privaten Bauflächen wird ebenfalls eine archäologische Grabung erforderlich, die durch die Gemeinde Zolling bereits im Vorfeld durchgeführt wird. Das gesamte Oberbodenmaterial wird dabei rollierend umgelagert und nach Abschluss der Archäologie wieder angedeckt.

Die privaten Grundstücke dürfen mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 0,8 von baulichen Anlagen jeglicher Art (Gebäude, Verkehrsflächen, etc.) im Bereich der Baugrenzen überbaut werden. Die tatsächlich abzufahrende Oberbodenmasse hängt stark von den Planungen des jeweiligen Bauwerbers ab. Die Bauwerber werden durch die Gemeinde Zolling verpflichtet, mit dem Oberboden so schonend wie möglich umzugehen (Die Hinweise des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung sind zu beachten!). Dabei ist es insbesondere nicht zulässig, Oberboden abzufahren und nach erfolgter Baumaßnahme die Grünflächen mit ortsfremdem Material wieder zu kultivieren. Der für die Anlage dieser Flächen benötigte Oberboden ist auf den Parzellen zu lagern und wiederzuverwenden.

Im Bereich von Gebäude- und Verkehrsflächen werden dennoch erhebliche Mengen an Oberboden abzufahren sein. Die Gemeinde bietet den Bauwerbern über den Zeitraum der Erstbebauung bis zum Jahresende 2024 die Möglichkeit zur Wiederverwertung des Materials zu Rekultivierungszwecken im Rahmen eines Kiesabbaugeländes an. Dazu hat die Gemeinde eine entsprechende Vereinbarung mit einem Unternehmer geschlossen, die zu beachten ist. Nach dem Jahr 2024 sind die Grundsätze zum schonenden Umgang mit Oberboden trotzdem zu beachten, wobei es alleinige Aufgabe der Bauwerber ist, wie man diesen gerecht werden kann.

Die Bauwerber können das Angebot der Gemeinde annehmen oder eine geeignete Verwertung des Oberbodens nach einem eigenen Konzept umsetzen. Dazu ist die geplante Verwertung nach den Grundsätzen des schonenden Umgangs mit dem Oberboden zu gestalten und mit der Gemeinde und dem Landratsamt Freising – Sachgebiet Altlasten – abzustimmen.

Das Bodenmanagementkonzept wird als Anlage zum Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ erklärt.

Zolling, den 13.12.2019

(S)

Max Riegler
Erster Bürgermeister