

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 30 „Sonstiges Sondergebiet/Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung, nördlich der ED 19“

der Gemeinde Eitting



- ENTWURF -

**INHALTSVERZEICHNIS**

1.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	4
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND BESTANDSSITUATION .....	5
	2.1. Lage im Raum und Abgrenzung des Plangebietes .....	5
	2.2. Planungsrechtliche Bestandssituation .....	6
3.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	6
	3.1. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung .....	6
	3.1.1. LEP-Siedlungsschwerpunkte .....	6
	3.1.2. Regionalplan München .....	7
	3.2. Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitting .....	7
4.	8	
4.	PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....	8
	4.1. Städtebauliche Konzeption .....	8
	4.2. Erschließung .....	10
	4.2.1. Verkehr .....	10
	4.2.1.1 Überörtlicher Verkehrsanschluss .....	10
	4.2.1.2 Interne Erschließung .....	11
	4.2.2. Ver- und Entsorgung .....	12
	4.3. Flugsicherung .....	12
	4.4. Immissionsschutz .....	13
	4.4.1. Lärmschutz .....	13
	4.4.1.1 Verkehrslärm .....	13
	4.4.1.2 Gewerbelärm .....	14
	4.4.2. Geruchsmissionsschutz .....	16
	4.5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	17
	4.5.1. Art der baulichen Nutzung .....	17
	4.5.2. Maß der baulichen Nutzung .....	17
	4.5.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	18
	4.5.5. Nebenanlagen .....	18
	4.5.6. Flächen für Versorgungsanlagen/Hauptversorgungsleitungen .....	18
	4.5.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	18
	4.5.8. Straßenbäume .....	19
	4.6. Hinweise und Empfehlungen .....	20
	4.6.1. Bodenfunde .....	20
	4.6.2. Wasserver- und -entsorgung .....	20
	4.6.3. Gutachten .....	21
5.	NATUR- UND ARTENSCHUTZFACHLICHE BELANGE .....	21
	5.1. Bestandserfassung Arten und Biotoptypen .....	21
	5.2. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	23
	5.3. Verträglichkeitsabschätzung des Bebauungsplans Nr. 30 „Sondergebiet nördlich ED 19“ mit den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Nördliches Erdinger Moos“ .....	25
6.	VERFAHREN .....	26
7.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	27
8.	STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ .....	28

## ANLAGEN

- Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge, Juni 2015
- Anlage 2: Verträglichkeitsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Sonstiges Sondergebiet/Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung, nördlich der ED 19“ mit den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Nördliches Erdinger Moos“ vom 25.09.2015
- Anlage 3: Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Ausweisung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Sonstiges Sondergebiet/Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung, nördlich der ED 19“ in Eitting vom 25.09.2015
- Anlage 4: Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung Gewerbegebiet Eitting nördlich ED 19, erstellt vom Institut für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik, Obermeyer – planen + beraten GmbH, München im Mai 2014
- Anlage 5: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan Nr. 30 GE nördlich ED 19 (REWE) Gemeinde Eitting – Landkreis Erding, erstellt von Büro Rüegg, Büro für Umweltbildung und -management, Schalldorf, Juni 2015
- Anlage 6: Geruchsstoffimmissionsprognose der Kläranlage Eitting zum Bebauungsplan Nr. 30, erstellt von deBAKOM - Gesellschaft für sensorische Messtechnik mbH, Odenthal, September 2015

## 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die REWE Group beabsichtigt die Erweiterung und Ergänzung der bestehenden REWE-Lager in Eitting. Hierzu wird es notwendig, ein Obst- und Gemüse-Logistikzentrums (= Lagerneubau) mit einer Grundfläche von ca. 17.500 m<sup>2</sup> nördlich der beiden Bestandslager und der Kreisstraße ED 19 zu errichten. In dieses Lager- und Logistikgebäude sind Büroräume der Verwaltung integriert.

Durch die notwendige Größe und durch den sich aus dem Betrieb ergebenden logistischen Umfang des 3. Lagers am Standort Eitting ist der bisherige verkehrliche Anschluss an die Kreisstraße ED 19 zu gering dimensioniert.

Der bisher ausreichende Knotenpunkt der südlich gelegenen Bestandslager an die überörtliche Straße (Kreisstraße) ED 19 sowie die zusätzliche Einmündung vom und zum geplanten Frischzentrums im Norden an die ED 19 wurde mit diesem Bebauungsplan Nr. 30 überplant und die öffentliche Verkehrsfläche in Form eines großen Kreisverkehrsplatzes (KVP) neu festgesetzt. Damit ist ein leistungsfähiger Knotenpunkt geschaffen, der den prognostizierten Verkehr in einer angemessenen Verkehrsqualität aufnehmen kann.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Ergänzung der REWE-Lager zu schaffen, muss der derzeit planungsrechtliche Außenbereich in ein Sondergebiet überführt werden.

Der Bebauungsplan besteht aus den beiden Teilbereichen A und B: Teilbereich A umfasst das Sondergebiet und Teilbereich B die externe Ausgleichsfläche.

Der räumliche Geltungsbereich verläuft zumeist entlang von Flurstücksgrenzen. Die Grenze des Geltungsbereichs des Teilbereichs A verläuft im Norden an der bestehenden Großkläranlage und im Osten an einem intensiv-landwirtschaftlich genutzten Acker, im Süden umfasst er die Kreisstraße ED 19 und im Westen entlang des Isarkanals. Der Geltungsbereich weist eine Größe von 6,96 ha auf.

Der Teilbereich B liegt in ca. 600 m Entfernung in westlicher Richtung zum Sondergebiet und umfasst das ca. 1,94 ha große Flurstück Nr. 2044.

Die zum Zweck der Errichtung eines Waren- und Auslieferungslagers mit Verwaltung sowie Frei- und Verkehrsanlagen inkl. Lkw-Stellplätzen durch die REWE Group erworbenen Grundstücksflächen werden derzeit intensiv-ackerbaulich genutzt.

Bei dem geplanten Logistikzentrum im Sondergebiet handelt es sich um ein weiteres Lagergebäude der REWE Group. Einzelhandel ist am Standort nicht geplant.

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND BESTANDSSITUATION

### 2.1. Lage im Raum und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortschaft Eitting unmittelbar östlich des Mittleren Isarkanals und nördlich der Kanalquerung der Kreisstraße ED 19. Der Mindestabstand von der Ortschaft Eitting beträgt ca. 880 m. Östlich grenzen an den Geltungsbereich weitläufig landwirtschaftlich genutzte Flächen, südlich grenzen die Sondergebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 9 an. Westlich schließt hinter einer landwirtschaftlich genutzten Fläche die Straße „Am Isarkanal“ und der Isarkanal an. Westlich hinter dem Isarkanal befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen und zugleich das Europäische Vogelschutzgebiet „Nördliches Erdinger Moos“. Das Gelände ist annähernd eben. Die Grundwasserfließrichtung verläuft entsprechend der Topographie von Süden nach Norden.

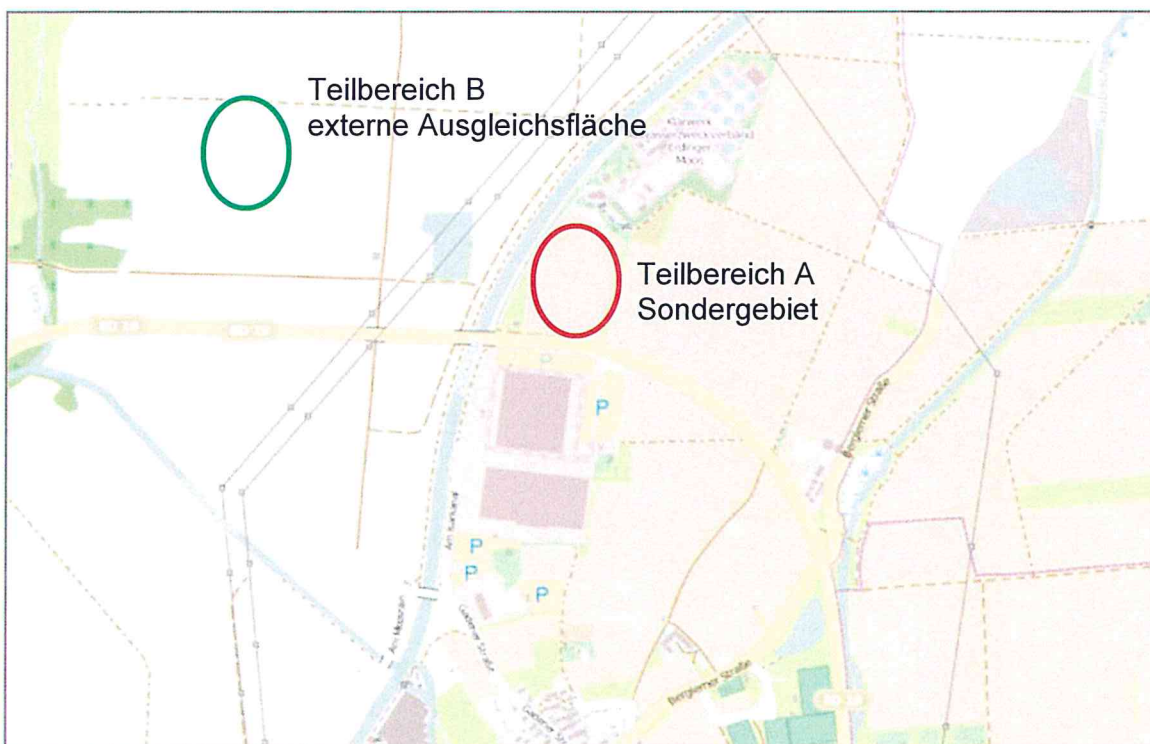


Abb.1: Lage des Geltungsbereichs (rot gekennzeichnete Bereich: Teilbereich A; grün gekennzeichnete Bereich: Teilbereich B) innerhalb des Gemeindegebietes Eitting (Ausschnitt), Quelle: [HTTP://WWW.MAPPEDPLANET.COM](http://www.mappedplanet.com) (97/2014)

Im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 30 „Sonstiges Sondergebiet/Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung, nördlich der ED 19“ liegen folgende Flurstücksnummern der Gemeinde Eitting:

275/5 (teilweise), 275/6 (teilweise), 1835/1, 1850 (teilweise), 1851/1 (teilweise), 1851/2, 1851/3 (teilweise), 1852/2, 1916 (teilweise), 1918 (teilweise), 1919 (teilweise), 1920, 1922, 1923 und 2044 für die externe Ausgleichsfläche

Das Gelände weist eine mittlere Höhe von 436 m über NHN (im Norden) und 437 m über NHN (im Süden) auf und ist annähernd eben, während die Kreisstraße ED 19 gegenüber dem Gelände erhöht auf ca. 439–440 m über NHN verläuft. Markante Vegetationsbestände sind in der ausgeräumten Flur nicht anzutreffen. Eine Ausnahme bildet ein Gehölzbestand im Norden des Plangebietes bzw. unmittelbar an den Geltungsbereich anschließend.

## 2.2. Planungsrechtliche Bestandssituation

Im Folgenden werden die für die Planung wesentlichen Nutzungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 30 sowie in der näheren Umgebung zusammen mit den sich daraus ergebenden Einschränkungen dargestellt.

Das Gelände wird hauptsächlich intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Im Bereich des östlichen Randes, im Flurstück 1918, verläuft eine Hauptabwasserleitung (DN 1700) zur Großkläranlage des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. Diese Parzelle inklusive Schutzstreifen wird nicht intensiv bewirtschaftet, sondern als Grünstreifen genutzt.

Randlich im Süden befindet sich die Kreisstraße ED 19, eine überörtliche Straßenverbindung. Zudem ist im Südosten der Einmündungsbereich vom REWE-Gelände in die ED 19 erfasst. Bis zum nördlichen Fahrbahnrand der ED 19 sind die Flächen Bestandteil des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 9 "Sonstiges Sondergebiet Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung", 1. Änderung (rechtsgültig seit 2010). Der Teilbereich des vorgenannten Bebauungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 verliert mit In-Kraft-Treten des vorliegenden Bebauungsplanes seine Gültigkeit.

Die Ortslage Eitting liegt ca. 1 km südlich von der Mitte des Geltungsbereichs entfernt.

## 3. STÄDTEBAULICHE SITUATION

### 3.1. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden in Bayern in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

#### 3.1.1. LEP-Siedlungsschwerpunkte

Der Landesentwicklungsplan Bayern (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Bayern vom 22.08.2013) schafft auf Grundlage der Vision Bayern 2015 die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb hierarchischer Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der "Zentralen Orte" (CHRISTALLER).

In der Strukturkarte (Anhang 2 des LEPs) findet sich Eitting innerhalb der Region München. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Freising, als Mittelzentren sind Moosburg a. d. Isar und Erding in der Nähe. Die gesamte Gemeinde Eitting findet sich verbindlich in einem allgemeinen *ländlichen Raum*. Dies ist auf der folgenden Abbildung 2 dargestellt.

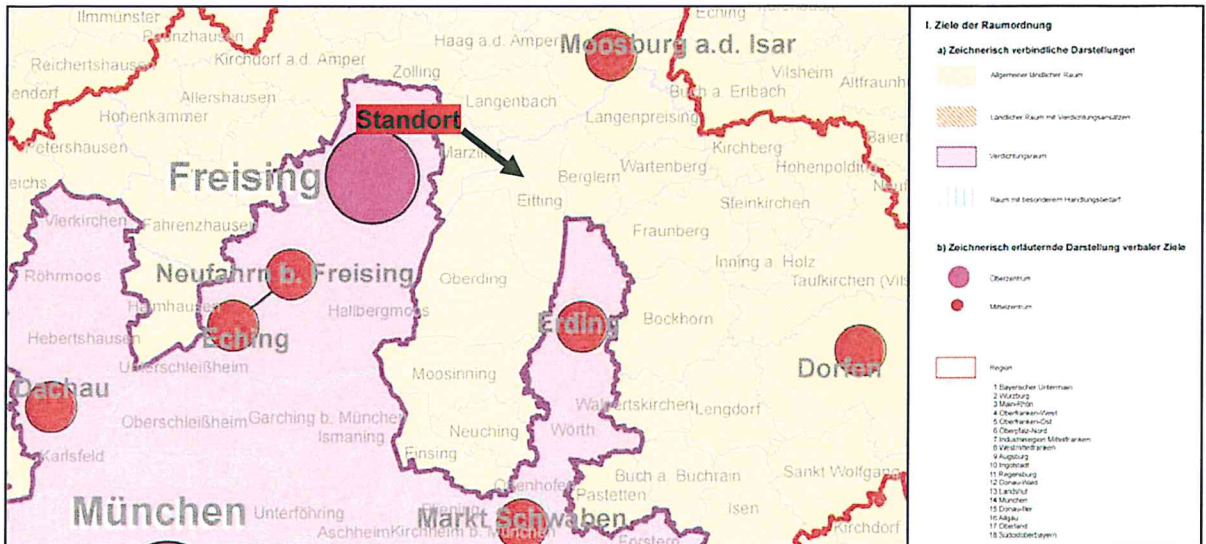


Abb. 2.: Landesentwicklungsprogramm Bayern Strukturkarte (2013)

### 3.1.2. Regionalplan München

Der Regionalplan München (in Kraft getreten am 01.06.2002, Stand vom 01.11.2012 – Fortschreibung) wurde vom Regionalen Planungsverband München aus dem Landesentwicklungsplan Bayern (2006) entwickelt. Er steht in der administrativen Gliederung zwischen Landes- und Bauleitplanung.

Die zeichnerische Darstellung in Karte 2v „Siedlung und Versorgung“ – Lärmschutzbereich für den Flughafen München – stellt für das Plangebiet folgende Inhalte dar: Das Plangebiet liegt im *Lärmschutzbereich B* des Flughafens München. Dieser weist einen fluglärmbedingten äquivalenten Dauerlärmpegel von mehr als 67 dB(A) bis 72 dB(A) auf. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass hier uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zulässig sein soll.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des regionalen Grünzugs Sempttal. Er liegt im Landschaftsraum 10, „Erdinger Moos und Viehlaßmoos“.

Regional bedeutsame Straßen sind im Plangebiet oder in der Nähe nicht vorhanden. Die Kreisstraße ED 19 führt jedoch nach ca. 2,8 km Richtung West (= Hauptfahrtrichtung) auf eine solche regional bedeutsame Straße (einspurig), die Flughafentangente Ost (= Staatsstraße 2580) in Fahrtrichtung Nord. Durch diese Anbindung erreicht der Logistikverkehr die BAB A 92 (Linie München – Deggendorf), Anschlussstelle 9, Erding. Weiterhin kann die südlich gelegene BAB A 94 (München – Passau) angefahren werden. Dieses Straßennetz ist in der Lage, den mit dem Sondergebiet verbundenen An- und Abfahrtsverkehr leistungsfähig aufzunehmen.

### 3.2. Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitting

Für das Gemeindegebiet Eitting existiert zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) von 2006 (Digitalisierung rechtswirksam: 2014).

Der FNP der Gemeinde Eitting stellt für das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 ein in zwei Abschnitte gegliedertes Gewer-

begebiet inkl. Flurstück 1924 (westlich außerhalb des Geltungsbereichs mit Erschließungsstraßen und umgebenden Grünzügen dar. Durch das Gebiet führen zudem eine Gashauptleitung und eine Abwasserhauptleitung.

Der Bebauungsplan Nr. 30 beinhaltet die Festsetzung eines Sondergebietes inklusive der verkehrlichen und wasserwirtschaftlichen Bedürfnisse. Die Aufteilung der Fläche ist als eine zentrale Sondergebietsfläche mit umgebenden Grünflächen und mit einer am östlichen Rand verlaufenden Erschließungsstraße festgesetzt. Zudem sind nicht alle Flurstücke, wie im FNP dargestellt, für das Sondergebiet enthalten. Es gibt somit geringfügige Abweichungen vom FNP. Die Anforderungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleiben jedoch gewahrt.

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung ist als aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt anzusprechen. Einer Anpassung des FNP bedarf es somit nicht.

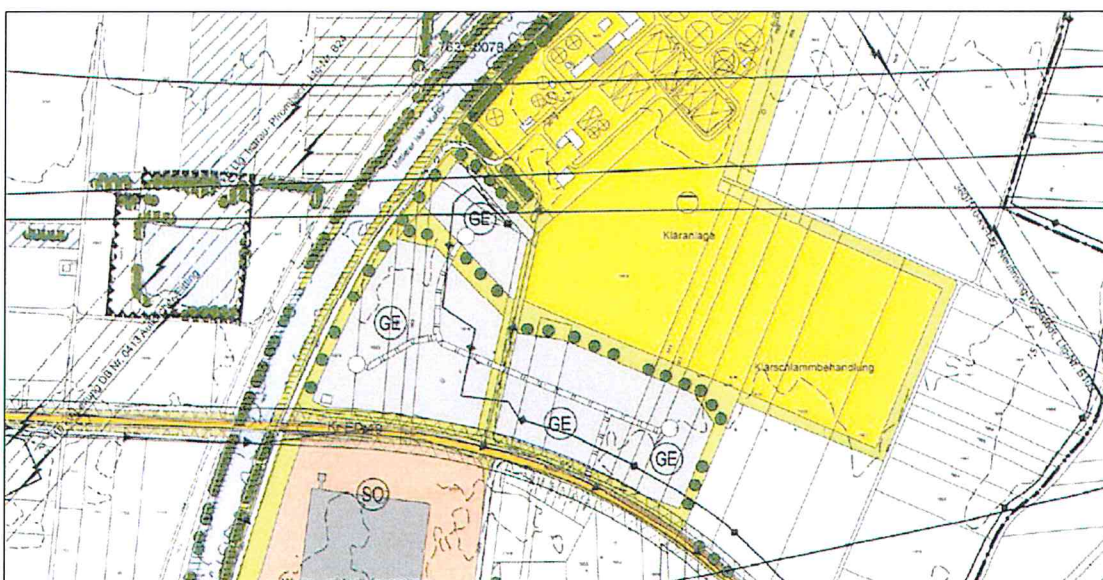


Abb. 3: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Eitting

## 4. PLANUNGSRUNDSÄTZE

### 4.1. Städtebauliche Konzeption

Die REWE Group beabsichtigt innerhalb des Sondergebietes (SO) die Errichtung eines Obst- und Gemüse-Frischelagers als Logistikzentrum mit einer Grundfläche von ca. 17.500 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie 20 Lkw- und 85 Mitarbeiterstellplätzen zu errichten. Das Frischelager weist entsprechend einen Anlieferungs- und einen Warenausgangsbereich mit großzügiger Rangierfläche sowie eine Umfahrungsstraße auf. Das SO wird bis auf kleinere Lücken mit Vegetationsflächen aus Strauch- und Baumpflanzungen eingegrünt. Im Osten verläuft randlich eine Erschließungsstraße, die das SO mit der Kreisstraße ED 19 sowie der Straße „Am Isarkanal“ verbindet. Zusätzlich wird das benachbarte Grundstück der Großkläranlage des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos über diese Erschließungsstraße erschlossen. Die Verbindungsstraße kann später auch für die Erschließung der möglichen Erweiterung des Sondergebietes Richtung Osten genutzt werden. Die geplante Straße wird beidseitig mit großkronigen Laubbäumen bepflanzt, so dass ein Alleecharakter entsteht.



Für die Aufnahme des vorhabenbezogenen Mehrverkehrs wird der Knotenpunkt der Erschließungsstraße zur ED 19, der mit der südlich gegenüberliegenden Ein- und Ausfahrt zu den Bestandslagern verbunden ist, als vierarmiger Kreisverkehrsplatz (KVP) ausgebaut. Ebenso wird in diesem Zusammenhang die Kreisstraße ED 19 ausgebaut. Diese Bereiche sind als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die maximale Gebäudehöhe im SO ist gem. § 18 (1) BauNVO mit 453,5 m über NHN – entsprechend mit ca. 17 m über Geländeneiveau festgesetzt.

Die GRZ für das Sondergebiet ist mit 0,8 gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt, um eine größtmögliche Ausnutzung des Grundstücks zu bewirken.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen sind im Vorentwurf durch die Einbeziehung von Teilen der angrenzenden Kreisstraße ED 19 im Süden inklusive der geplanten Aufweitung als KVP im Südosten sowie mit der Erschließungsstraße im Osten des Plangebietes in einem Umfang von insgesamt ca. 1,7 ha enthalten. Die geplante Erschließungsstraße führt vom KVP zur Zu- und Abfahrt im Norden ins SO, weiter zur Straße „Am Isarkanal“ und zusätzlich – ungefähr in Höhe der Zu- und Abfahrt des SOs – im Norden das Plangebiet als Verbindung zum Grundstück der Großkläranlage.

An der SO-Grenze werden fast durchgängig 5 m tiefe Pflanzstreifen zur freien Landschaft festgesetzt. Sämtliche Anpflanzungen werden über Pflanzgebote gesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 30 hat auch dafür Sorge zu tragen, dass zu der Wohnnutzung in der Nachbarschaft keine unvereinbaren Störungen entstehen. Schädliche Umwelteinwirkungen auf die überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete bzw. auf sonstige schutzbedürftige Gebiete sind zu vermeiden.

Um den Verdacht einer möglicherweise unzulässigen Lärmbelastung für die benachbarten Wohnhäuser auszuschließen, hat die REWE Group eine „gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschemissionen in der Nachbarschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30“ an das PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE beauftragt. Durch den Mindestabstand von ca. 880 m zum Ortsrand des Innenbereichs Eitting ist zur Ortslage allein durch die Entfernung eine *wirksame Abschwächung* des entstehenden Lärms gegeben. Es ist jedoch zu prüfen, ob es schutzwürdige Einzelhäuser/Einzelgehöfte im Umkreis des Geltungsbereichs gibt, die näher am Plangebiet liegen. Gebäuden in den Außenbereichen wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugewiesen.

Die Ergebnisse sind in der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) sowie der Verträglichkeitsabschätzung zum Bebauungsplans mit den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Nördliches Erdinger Moos“ (Anlage 2) zu entnehmen bzw. in Ziffer 4.4 und 5.3 erläutert.

## 4.2. Erschließung

### 4.2.1. Verkehr

#### 4.2.1.1 Überörtlicher Verkehrsanschluss

##### *Überörtlicher Anschluss*

Die Kreisstraße ED 19 führt jedoch nach ca. 2,8 km Richtung West (= Hauptfahrtrichtung) auf die regional bedeutsame Straße (einspurig), Flughafentangente Ost (= Staatsstraße 2580) in Fahrtrichtung Nord. Durch diese Anbindung erreicht der Logistikverkehr die BAB A 92 (Linie München – Deggendorf), Anschlussstelle 9, Erding. Weiterhin kann die südlich gelegene BAB A 94 (München – Passau) angefahren werden. Dieses Straßennetz ist in der Lage, den mit dem Sondergebiet verbundenen An- und Abfahrtsverkehr leistungsfähig abzuwickeln.

##### *Verkehrserhebung 2014 und Auswertung,*

Wie in der verkehrstechnischen Untersuchung (Büro OBERMEYER vom Mai 2014, Anlage 4, nachfolgend: VUS) dargelegt, erfolgten Verkehrserhebungen zur aktuellen Situation im Februar 2014, die auch die Abbiegeströme umfassten. Dieser derzeitige Bestand ergibt am Knotenpunkt (KP) Zu- und Abfahrt REWE-Bestandslager/Kr ED 19 folgendes Bild

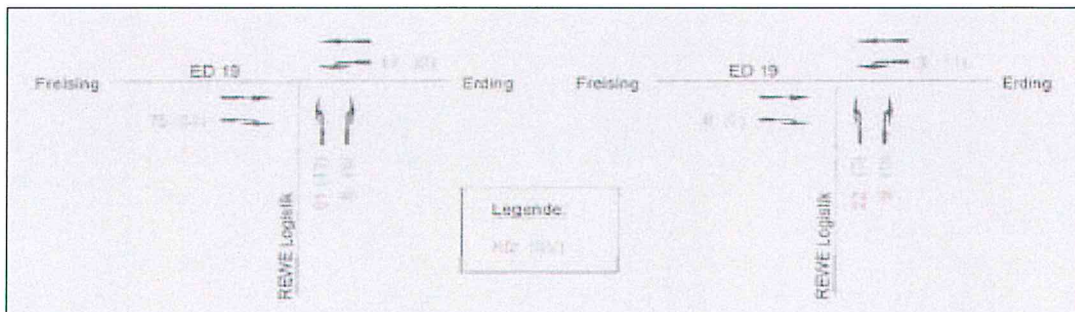


Abb. 4: Abbiegeströme in der maßgeblichen Spitzenstunde, linke Seite Morgenspitze, rechts Abendspitze; Bezug: Verkehrserhebung vom Feb. 2014; Quelle: VUS (Anlage 4) [SV = Schwerlastanteil]

Die maßgebenden Spitzenstunden ergaben sich aus der Auswertung der Verkehrszählungen. Sie liegt für den Bestandsverkehr am Morgen zwischen 7:00–8:00 Uhr und am Abend zwischen 16:30–17:30 Uhr.

##### *Verkehrsverteilung*

Es wird erwartet, dass sich die Verkehrsverteilung analog zu der heutigen Bestandssituation ergibt. Das prognostizierte Grundverkehrsaufkommen für den Prognose-Nullfall 2030 (= maßgeblicher Bemessungsfall) wird in der VUS als durchschnittlicher täglicher Verkehr (dtv) auf der Kr ED 19 mit 6.100 Kfz/24 h westlich (Richtung Freising) und 5.100 Kfz/24 h östlich (Richtung Erding) des REWE-Lagers angegeben. Das Bestandsaufkommen der REWE-Logistik wird mit 700 Fahrzeugen je Richtung in Ansatz gebracht. Der Schwerlastanteil liegt auf der ED 19 bei 16 %, am vorgenannten KP hingegen schwankt er zwischen 50–70 % im Tagesverlauf (ohne Spitzenstunden).

##### *Prognose*

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen wurde in der VUS für eine Bruttogesamtfläche von 14,33 ha ermittelt, was entsprechend für die Fläche des Plangebietes (ohne ED 19, entsprechend ca. 5,8 ha) ein Verkehrsaufkommen von

ca. 1.035 Fahrten/24 h ergibt. Es ist von einem hohen Schwerlastanteil auszugehen.

Nach Auswertung der Verkehrszählung liegt der Spitzenstundenanteil am Verkehr für das REWE-Logistikzentrum (Bestand) in der morgendlichen Spitzenstunde im Zielverkehr bei ca. 6 % und im Quellverkehr bei ca. 7 %. In der abendlichen Spitzenstunde liegt dieser Anteil im Zielverkehr bei ca. 1 % und im Quellverkehr bei ca. 8 %.

Aus der VUS kann entsprechend der Größe des Plangebietes und dem o. g. Wert des Verkehrsaufkommens gefolgert werden, dass das morgendliche Zielverkehrsaufkommen von ca. 65 Kfz-Fahrten/h und einem Quellverkehrsaufkommen von ca. 40 Fahrten/h angenommen werden kann. In der Abendspitze wird ein Verkehrsaufkommen im Zielverkehr bei ca. 6 Kfz-Fahrten/h und im Quellverkehr bei ca. 42 Fahrten/h erwartet.

#### *Verkehrliche Ertüchtigungen*

Durch die Summierung der Spitzenstundenbelastungen des Grundverkehrsaufkommens mit dem vorhabenbezogenen Neuverkehr ergeben sich erhebliche Mehrbelastungen am o. g. KP. Aufgrund der Bestandssituation der benachbarten zwei REWE-Lager und der daraus resultierenden Verkehrserzeugung insbesondere im Schwerlastbereich ist die Leistungsfähigkeitsgrenze der bestehenden Straßenanschlüsse abzusehen. Gegenüber der südlichen Ein- und Ausfahrt („Am Isarkanal“) von den beiden Bestandslagern auf die Kreisstraße ED 19 soll die Erschließungsstraße aus diesem SO ebenfalls in die ED 19 einmünden. Mithilfe eines Umbaus des KP zu einem einstreifigen Kreisverkehrsplatz (KVP) kann das erhöhte Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden. Die Ergebnisse von Leistungsfähigkeitsberechnungen gemäß HBS (Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) der VUS am KVP ergaben eine sehr gute Verkehrsqualität mit hohen Kapazitätsreserven.

Der KVP ist in der Lage die prognostizierten Verkehrsmengen leistungsfähig abzuwickeln. Ebenso wird in diesem Rahmen ein Teilabschnitt der ED 19 mit ausgebaut. Aufgrund des sehr hohen Lkw-Anteils in den Abbiegeströmen wird empfohlen, den KVP mit einem Durchmesser von 40 m auszubilden.

#### **4.2.1.2 Interne Erschließung**

Im Osten verläuft randlich eine öffentliche Erschließungsstraße, die das SO über den geplanten KVP mit der Kreisstraße ED 19 sowie andererseits mit der Straße „Am Isarkanal“ verbindet. Die Verbindungsstraße mündet sowohl in die Straße „Am Isarkanal“ als auch ungefähr gegenüber der Zu- und Abfahrt zum SO-Gebiet auf das Grundstück der nördlich benachbarten Großkläranlage des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos.

Die interne Erschließung des Sondergebietes erfolgt über zwei festgesetzte Ein- und Ausfahrtbereiche, in denen die sonst durchgängigen Pflanzgebote unterbrochen werden.

Parallel der Kreisstraße ED 19 wird der bestehende Wirtschaftsweg nördlich der Kreisstraße teilweise aufgehoben.

#### 4.2.2. Ver- und Entsorgung

Das Sondergebiet wird an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Moosrain angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die unmittelbar nördlich des Sondergebietes gelegene Großkläranlage des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos durch Trennsystem.

Die Niederschlagswasserableitung für das unbelastete Dachflächenwasser und das Niederschlagswasser der unbelasteten Stellplatzflächen erfolgt gemäß der Vorgabe, das Niederschlagswasser vorrangig zu versickern, so dass der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt minimiert wird, durch Rigolen zur Versickerung an den Grundwasserleiter. Alternativ wird erwogen, einen wasserrechtlichen Antrag auf Einleitung des unbelasteten Wassers in den Isarkanal zu stellen, um das Wasser direkt diesem Gewässer zuzuführen. Da das Grundwasser sowieso in den westlich gelegenen Isarkanal fließt, kann auch direkt eingeleitet werden. Somit braucht auch kein Erdbau-Eingriff zum Bau eines Trockenbeckens erfolgen.

Das Niederschlagswasser der Planstraße wird der östlich der Straße anzulegenden Versickerungsmulden/Rigolen zugeführt.

Das übrige Niederschlagswasser der belasteten Verkehrsflächen wird dem bestehenden Abwasserkanal zugeführt.

#### 4.3. Flugsicherung

Das Baugebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkungszone des Flughafens München II nach § 12 (3) Luftverkehrsgesetz. Die danach zulässigen Bauhöhen werden voraussichtlich bei Weitem nicht erreicht (Zustimmung ab 25 m Höhe des Bauwerks). Die beabsichtigte Bauhülle der Bauwerke ist aufgrund der Lage des Sondergebietes zum Flughafen München bzw. seiner Nähe zur Radar-Empfangsanlage frühzeitig im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern, der DFS Deutschen Flugsicherung GmbH und dem Bundesamt für Flugsicherung abzustimmen.

Im Vorentwurf des Bebauungsplan 30 ist im Sondergebiet eine maximale Gebäudehöhe von 453,5 m über NHN, das entspricht 17,0 m Gebäudehöhe, zzgl. werden maximal 5 m zusätzlicher Höhe auf max. 5 % der Dachfläche für technische Aufbauten gem. § 18 (2) BauNVO festgesetzt.

Diese Höhenanpassung wird mit dem Luftamt Südbayern unter Hinzuziehung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung vorabgestimmt. Diese Vorabstimmung ersetzt nicht die notwendige Zustimmung im Rahmen vom Bauantragsverfahren.

Das Baugebiet liegt in der Lärmschutzzone B des Regionalplans München – Karte 2v "Siedlung und Versorgung", Lärmschutzbereich für den Flughafen München. Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, für entsprechenden Schallschutz gesorgt werden soll.

#### 4.4. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet wurde eine entsprechende schalltechnische Untersuchung erstellt (PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE, Juni 2015, Anlage 1). Die Untersuchung umfasst die Emissionsquellen Verkehrs- und Gewerbelärm.

##### 4.4.1. Lärmschutz

###### 4.4.1.1 Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung umfasst zum Thema Verkehrslärm im Wesentlichen folgende Fragestellungen:

- Welche Auswirkungen infolge des Verkehrslärms ergeben sich für die geplante Bebauung und wie ist ein ausreichendes Schutzniveau sicherzustellen?
- Wie hoch ist die vorhabenbedingte Lärmpegelsteigerung auf der Kreisstraße ED 19?

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass für die geplante Bebauung im SO im Einwirkungsbereich der Kreisstraße ED 19 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts an der nördlichen Baugrenze *überschritten* werden.

Die maximalen Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich der Kreisstraße ED 19 wurden mit

69 dB(A) tags      59 dB(A) nachts      südliche Baugrenze

für den Prognosehorizont 2030 ermittelt.

Der Planfall mit ED 99 (Nordumgehung Erding) wird aufgrund der geringer ausfallenden Prognosebelastungen auf der ED 19 nicht relevant.

Für das Bauvorhaben werden durch Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Festsetzung von Lärmpegelbereichen) verträgliche Innenraumpegel gewährleistet (z. B. Büro oder Aufenthaltsräume).

Der Bebauungsplan Nr. 30 liegt gemäß den Nachweisen des Flughafens München in der Zone B [67–72 dB(A)]. Damit ist im gesamten Plangebiet eine Überschreitung der Orientierungswerte durch die Lärmbelastungen aus dem Fluglärm gegeben.

Damit wird die maßgebliche Lärmbelastung im Plangebiet, soweit es sich um Verkehrslärm handelt, durch den Flugbetrieb des Flughafens München verursacht.

Für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes kann im Sinne einer worst-case-Abschätzung davon ausgegangen werden, dass der Lärmschutzbereich bzw. die Zone B des Flughafens München der maximalen Ausdehnung des Lärmpegelbereiches VI gemäß der DIN 4109 – Tabelle 8 – entspricht. Im Hin-

blick auf die Richtwirkung des Fluglärms gilt der vorgenannte Lärmpegelbereich für das gesamte Plangebiet.

Da im Zuge der Kreisstraße ED 19 im Umkreis von 500 m ab Zufahrt REWE keine schutzwürdige Wohnbebauung vorhanden ist, erübrigt sich der entsprechende Nachweis der TA Lärm in Bezug auf den vorhabenbezogenen Verkehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die in der TA Lärm aufgeführten Kriterien hinsichtlich der Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen müssen alle 3 erfüllt sein, um diese Geräusche dem Anlagengeräusch zuzurechnen bzw. Maßnahmen organisatorischer Art anordnen zu müssen, um diese Geräusche zu vermindern.

Verkehrsgerausche auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind daher im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen.

Gemäß TA Lärm sind vorhabenbezogene Zusatzbelastungen durch Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen zu mindern, wenn diese u. a. den Beurteilungspegel der Verkehrsgerausche rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen.

#### **4.4.1.2 Gewerbelärm**

Zur planungsrechtlichen Absicherung zukünftiger Nutzungen (die nach Bebauungsplan zulässig sind), wird unter Beachtung der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Gebiete eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691/12.06 für das Plangebiet durchgeführt und im Bebauungsplan ein Emissionskontingent festgesetzt.

Als Geräuschvorbelastung wurden die Geräuschkontingente aus dem Bebauungsplan Nr. 9 berücksichtigt, die in dem Bebauungsplan für die Teilflächen TF1 und TF2 entsprechend der Gliederung SO1 und SO2 festgesetzt wurden.

Für die Berechnung der Emissionskontingente für das Sondergebiet wurden die maßgebenden Immissionsorte außerhalb des Plangebietes gewählt, die auch der Immissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 9 zugrunde gelegt wurden, so dass bei Einhaltung der Planwerte an diesen Orten auch im übrigen Einwirkungsbereich keine Überschreitungen von Planwerten zu erwarten sind.

In der Planzeichnung sind die Grenzen der Fläche festzusetzen. In den textlichen Festsetzungen sind die Emissionskontingente anzugeben. Dafür wird folgende Formulierung gewählt:

*“Zulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691/12.06 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.*

**Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)**

<b>Fläche</b>	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
SO	70	57

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691/12.06, Abschnitt 5.“

(vgl. schalltechnische Untersuchung des PLANUNGSBÜROS FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE, Juni 2015, Anlage 1)

*Gewerbelärm (vorhabenbezogenes Bauvorhaben)*

Die zukünftig zu erwartende Lärmbelastung an der im Einwirkungsbereich des Plangebietes vorhandenen Nutzungen (u. a. MD-Gebiet) unter Berücksichtigung der von dem Bauvorhaben Lagerneubau ausgehenden Emissionen wurde als maximal zu erwartende Lärmbelastung auf der Grundlage einer detaillierten Immissionsprognose (DP) nach TA Lärm als Zusatzbelastung wie folgt ermittelt:

**30 dB(A) tags**      **32 dB(A) nachts**      *Gadener Straße 14*

bzw.

**31 dB(A) tags**      **33 dB(A) nachts**      *Berglerner Straße 11*

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist somit an keinem der im Einwirkungsbereich der neuen Anlagen (Zusatzbelastung) überprüften Immissionsorte gegeben.

Die Einhaltung der Immissionskontingente am Tage und in der Nacht zeigt auf, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Geräuschkontingente eingehalten werden können und somit der Gesamt-Immissionswert aus der *Vorbelastung* durch die beiden REWE Bestandslager sowie die *Zusatzbelastung* aus dem geplanten Vorhaben nicht überschritten wird.

Die Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der REWE Lager wird durch die Vorbelastung aus dem REWE-Bestandslager bestimmt. Die Zusatzbelastung des geplanten REWE Lagers erhöht die Vorbelastung aus dem Bestandslager nur zwischen 0,2 und 0,4 dB(A).

Das Immissionskontingent, das aus der Kontingentierung ermittelt wurde, wird an allen überprüften Immissionsorten eingehalten bzw. geringfügig unterschritten.

Im Genehmigungsverfahren für gewerbliche Nutzungen ist der Nachweis zu erbringen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im Planungsgebiet und dem angrenzenden Sondergebiet (z. B. Büros, Betriebsleiterwohnungen) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten werden.

#### 4.4.2. Geruchsmissionsschutz

Zur Beurteilung der Geruchsmissionssituation durch das Verbandsklärwerk Erdinger Moos wurde eine entsprechende Untersuchung erstellt (deBAKOM, Gesellschaft für sensorische Messtechnik mbH, September 2015, Anlage 6). Die Geruchsstoffimmissionsprognose erbringt den Nachweis, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die zulässigen Immissionswerte der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL/1/) durch die Vorbelastung der angrenzenden Großkläranlage Eitting nicht überschritten werden.

Im Rahmen der Immissionsprognose wurde ermittelt, mit welcher Häufigkeit in der Umgebung der Anlage wahrnehmbare Geruchsstoffkonzentrationen zu erwarten sind. Eine Darstellung der Geruchsbelastung erfolgt konform mit der Geruchsmissions-Richtlinie durch Angabe der Häufigkeit von Stunden mit Gerüchen. Eine Geruchsstunde liegt nach GIRL vor, wenn für mindestens 6 Minuten einer Stunde die Geruchsschwelle überschritten ist. Geruchsstunden dürfen gem. GIRL innerhalb von Gewerbegebieten in maximal 15 % der Stunden eines Jahres auftreten (Immissionswert IWGG = 0,15).

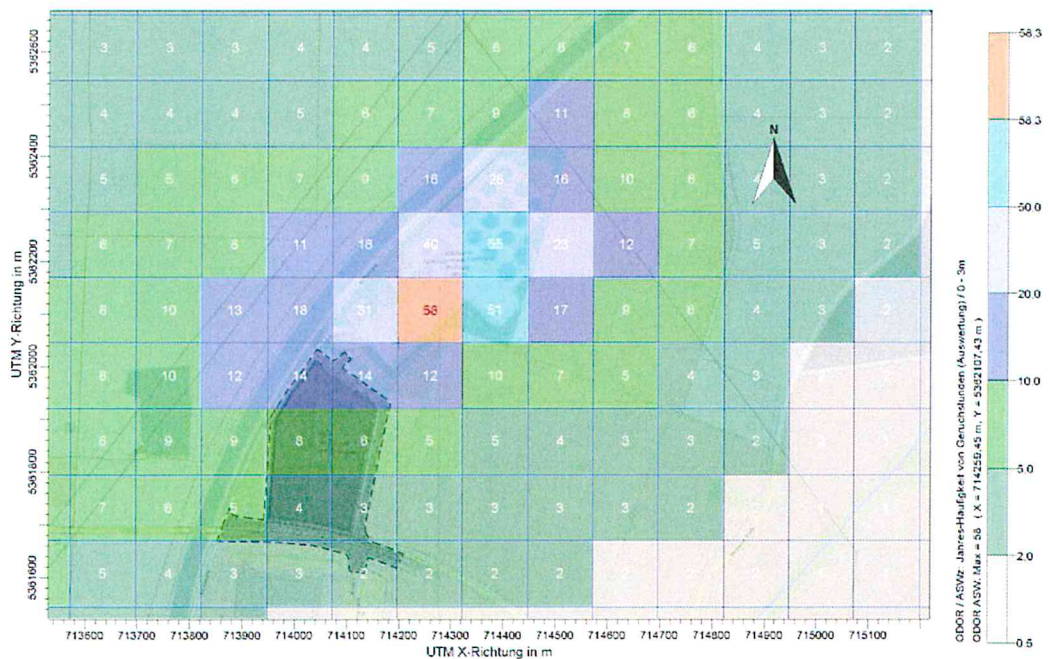


Abb. 5: Geruchsmissionen im IST-Zustand (125m x 125m Raster) (Quelle: deBAKOM, Anl. 6)

Wie die Ergebnisse in Abb. 5 zeigen, sind entsprechend der Windrichtungsverteilung die höchsten Wahrnehmungshäufigkeiten der Geruchsstunden außerhalb des Anlagengeländes der Kläranlage nordöstlich und südwestlich des Standorts zu finden. Im IST-Zustand treten dabei Geruchshäufigkeiten von max. 14 % im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf.

Der Immissionswert der GIRL/1/ von 0,15 bzw. 15 % wird damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 eingehalten. Die höchsten Belastungen treten im Norden des Geltungsbereiches auf und nehmen mit der Entfernung von der Kläranlage nach Süden ab.



## **4.5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.5.1. Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung" festgesetzt.

Büro- und Verwaltungsgebäude sollen sich auf die im Plangebiet ansässige Firma beschränken.

Einzelhandel wird ausgeschlossen, da es sich um einen reinen Logistik-Standort handelt.

### **4.5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlage (hier: Gebäudehöhe) bestimmt.

Die maximale Grundflächenzahl wird gem. § 17 (1) BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Dies ist erforderlich, um dem Nutzer die bestmögliche bauliche und ökonomische Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten. Sie liegt im Rahmen üblicher Sondergebietsgrößen.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 453,5 m über NHN, d. h. ungefähr auf 17,0 m über Geländeoberfläche, festgesetzt. Die Gebäudehöhe orientiert sich sowohl an den bestehenden südlich angrenzenden Lagergebäuden und wird mit der Flugsicherheit abgestimmt. Der Bezugspunkt hierzu ist der Schnittpunkt Außenkante Fassade mit OK Attika.

Untergeordnete Dachbauten wie Sheds, Oberlichter, Lüfteranlagen und Werbeaufbauten dürfen gem. § 18 (2) BauNVO die in der Planzeichnung festgelegten Gebäudehöhen bis maximal 5 m auf maximal 5 % der Dachfläche überschreiten, wenn sie von der Außenkante (Attika) in gleicher Höhe der Höhenüberschreitung zurücktreten.

Die Regelungen für die Höhen (technische Dachaufbauten) und für die Festsetzung der Baugrenzen ermöglichen den erforderlichen Spielraum bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

### **4.5.3. Bauweise**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO eine *abweichende Bauweise* festgesetzt.

Da in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur eine Länge von max. 50 m haben dürfen, ist im jetzigen Vorentwurf des Bebauungsplans *abweichend* hiervon festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

#### 4.5.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenze berücksichtigt die geplante Lagerausdehnung, das Verwaltungsgebäude sowie die Frei- und Verkehrsanlagen.

Die großzügig festgesetzten Baugrenzen lassen hinsichtlich der endgültigen Stellung und Größe des Bauvorhabens, dessen Detailplanung noch nicht abgeschlossen ist, einen gewissen Spielraum zu.

#### 4.5.5. Nebenanlagen

Abweichend von den Festsetzungen der Baugrenzen sind Nebenanlagen, wie Stellplätze, gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

#### 4.5.6. Flächen für Versorgungsanlagen/Hauptversorgungsleitungen

Am östlichen Rand der Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Hauptabwasserleitung (DN 1700) mit Schutzzone zwischen der Erschließungsstraße und dem Sondergebiet. Diese ist als „Fläche des SW-Kanals DN 1700 des Abwasserverbandes Erdinger Moos“ festgesetzt.

Weiter befindet sich eine kleine Fläche für eine Gasregelstation zwischen dem südlichen Pflanzgebotstreifen an der Kreisstraße ED 19.

Neben dem bestehenden unterirdischen SW-Kanal DN 1700 quert eine unterirdische Gasleitung (Hochdruckleitung HGH 100 St PN 70) das SO mittig. Sie muss verlegt werden, da oberirdisch das Logistikzentrum entsteht. Der Bestand und Betrieb der Erdgashochdruckleitung wird im Bereich des Sondergebietes über ein Leitungsrecht mit einem 4 m breiten Schutzstreifen zugunsten der Energie Südbayern (ESB) gesichert.

#### 4.5.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebiets sollen begrünt werden. Für die randlichen Eingrünungen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Pflanzbindungen auf ca. 5–9 m Tiefe festgesetzt.

Zur flächigen Strauchpflanzung im 1,5-Meter-Raster werden *ausschließlich* heimische Gehölzarten verwendet. Als Pflanzgröße werden verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, mit 3–5 Trieben und einer Höhe von 60–150 cm der nachfolgend genannten Arten eingesetzt.

##### Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Waldhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche

<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarienweide
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

Darüber hinaus werden großkronige Überhälter entsprechend der Festsetzung von einem Laubbaum je 100 m<sup>2</sup> Fläche Gesamtpflanzfläche geplant.

Es sind 50 % 3x verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16–20 cm sowie 50 % Gehölze mit 300–400 cm Höhe aus den nachfolgenden Arten auszuwählen:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Populus canescens</i>	Graupappel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Salix alba</i>	Weide
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Picea abies</i>	Fichte

Aus Gründen der Flugsicherung ist der Anteil der beerentragenden Gehölze auf max. 15 % zu begrenzen.

Die Pflanzgebotsflächen sind Teil der Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 und wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Begrünungskonzeptes. Sie entsprechen quantitativ und qualitativ den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 30 und dienen dabei insbesondere der randlichen Eingrünung im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie zur optischen Kaschierung der teilweise schroff erscheinenden Zweckarchitektur und zur Abmilderung der harten Kanten der Architektur. Es soll eine flächig und optisch wirksame Eingrünung erzielt werden.

#### 4.5.8. Straßenbäume

Weiterhin ist festgesetzt, die Ränder der Planstraße im Abstand von ca. 30 m beidseitig mit standortheimischen großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Folgende Art und Qualität ist zu verwenden:

*Tilia cordata* (Winterlinde) in Anpflanzqualitäten als Hochstamm mit 18–20 cm Stammumfang.

Die Festsetzung ist aus gliedernden und gestalterischen Gründen erforderlich. Allerdings ist die Umsetzung derzeit nicht entlang der gesamten Erschließungsstraße möglich, da gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, des-

sen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, mit Bäumen ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten ist.

Flurstücksnummer 1916, östlich der Erschließungsstraße, wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist aber absehbar, dass diese Nutzung künftig aufgegeben wird, da bereits im FNP in diesem Bereich gewerbliche Bauflächen dargestellt sind und die künftige bauliche Entwicklung mit den Grundstückseigentümern abgestimmt ist.

Aus diesem Grund wurde festgesetzt, die östliche Baumreihe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erst dann anzupflanzen, wenn auf der angrenzenden Flurstücksnummer 1916 ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist und die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde.

## **4.6. Hinweise und Empfehlungen**

### **4.6.1. Bodenfunde**

Beim Erdaushub ist unbedingt auf Bodenfunde zu achten. Archäologische Bodenfunde sind nach Artikel 8 DSchG meldepflichtig.

### **4.6.2. Wasserver- und -entsorgung**

Das Sondergebiet wird an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Moosrain angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die unmittelbar nördlich des Sondergebietes gelegene Großkläranlage des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos durch Trennsystem.

Das anfallende Oberflächenniederschlagswasser auf den Grundstücken ist vorrangig dem Grundwasserleiter über geeignete Versickerungseinrichtungen zuzuführen, so dass der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt minimiert wird. Eine wasserrechtliche Genehmigung der zuständigen Behörden ist im Rahmen der weiterführenden Planung einzuholen. Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit ist in diesem Zusammenhang zu erbringen.

Sofern der Nachweis erbracht wird, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht in vollem Umfang auf dem Grundstück möglich ist, besteht die Möglichkeit einen Teil des Niederschlagswassers in den Isarkanal einzuleiten. Hierzu bedarf es ebenfalls einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Behörde. Da das Grundwasser ohnehin in den westlich gelegenen Kanal fließt, kann auch direkt eingeleitet werden. Somit braucht auch kein Erdbau-Eingriff zum Bau eines Trockenbeckens zu erfolgen.

Das Niederschlagswasser der Planstraße wird der östlich der Straße anzulegenden Versickerungsmulden/Rigolen zugeführt.

Das übrige Niederschlagswasser der belasteten Verkehrsflächen innerhalb des Sondergebietes wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

### 4.6.3. Gutachten

Die schalltechnische Untersuchung des PLANUNGSBÜROS FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE aus Juni 2015 sowie die Geruchsstoffimmissionsprognose der DEBAKOM - GESELLSCHAFT FÜR SENSORISCHE MESSTECHNIK MBH aus September 2015 sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Es werden Lärmkontingente  $L_{EK}$  (70 dB(A) tags, 57 dB(A) nachts) sowie der Lärmpegelbereich VI festgesetzt.

## 5. NATUR- UND ARTENSCHUTZFACHLICHE BELANGE

### 5.1. Bestandserfassung Arten und Biotoptypen

Gemäß der Begehungen und Auswertung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) des Büros RUEGG (Juni 2015, Anlage 5), die zu diesem Bauleitplanverfahren angefertigt wurde, wird das Plangebiet folgendermaßen eingeordnet.

Das Plangebiet wird überwiegend als intensiv-landwirtschaftliches Ackerland genutzt. In kleinen Teilen finden sich Grünländereien, die als artenarme Wirtschaftswiesen ausgebildet sind.

Innerhalb des östlichen Randbereichs des Geltungsbereichs hingegen liegt ein schmaler, dammartig erhöhter Kiesweg, der eine Schmutzwasserleitung (Hauptentsorgungsleitung) zur Großkläranlage bedeckt. Dieser ist teilweise von ca. 2–3 m hohen Sträuchern bewachsen, die einigen Vogelarten als Sitzwarte dienen.

Neben der Großkläranlage im Norden grenzt der Geltungsbereich im Westen an die Straße „Am Isarkanal“ sowie an das Gewässer Isarkanal, im Osten an ausgedehnte intensiv-landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, während im Süden hinter der Kreisstraße ED 19 das weitläufige Areal der REWE-Bestandslager zu finden ist. Jenseits des Isarkanals findet sich das SPA-Gebiet („*special protected area*“) bzw. Vogelschutzgebiet „nördliches Erdinger Moos“, das nachfolgend behandelt wird.

Durch die Überbauung kommt es zu einem Verlust von Acker- und Wiesenfläche, was für die Avifauna einen Verlust an Fortpflanzungs- und Nahrungsflächen sowie von Ruhestätten bedeutet.

Relevante Pflanzenarten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden ebenso wie Lebensraumtypen gem. Anhang I der vorgenannten Richtlinie nicht nachgewiesen. Eine Betroffenheit für Fledermäuse wurde ausgeschlossen. Zudem konnten streng geschützte Pflanzenarten und streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus nicht nachgewiesen werden. Neben den nachfolgend genannten Tierarten wurden keine weiteren besonders geschützten Tierarten im Eingriffsbereich nachgewiesen.

Es wurden avifaunistische Geländeerhebungen durchgeführt und einige Vogelarten nachgewiesen. Neben Allerweltsarten wurden mit Feldlerche, Kiebitz und Wiesenschafstelze gefährdete Rote-Liste-Arten nachgewiesen, deren Fort-

pflanzungs- und Ruhestätten überplant werden. Von den Arten Gold- und Grauammer sowie Rebhuhn werden die *potentiellen* Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört. Während die Goldammer ein Kulturfolger ist, handelt es sich bei der Grauammer um eine äußerst seltene Rote-Liste-Art mit schlechtem Erhaltungszustand.

Zudem ist im Plangebiet das Rebhuhn als stark gefährdete Art des Offenlandes anzutreffen, das ebenfalls aktuell mit einem schlechten Erhaltungszustand eingestuft wurde. Die hier zu ergreifenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind Ausgleichsflächen auf denen Büsche, Staudenfluren, Weg- oder Feldraine, die ganzjährig Nahrung bieten, anzutreffen sind.

#### *Maßnahmenkonzept*

Zum Ausgleich des Verlustes an Lebensraum sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.

#### *Vermeidungsmaßnahmen*

Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der im Plan derzeit anzutreffenden Vögel ist es, den *Oberboden-Abtrag* zur Vorbereitung der Baumaßnahme außerhalb der Brutzeit insbesondere von Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze und Goldammer (= Bodenbrüter) vorzunehmen.

Weitere Vermeidungsmaßnahme ist der vollständige Erhalt des Gehölzbestandes randlich der Großkläranlage (teilweise außerhalb des Geltungsbereichs), um der Avifauna und ggf. den Fledermäusen unbeeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu belassen.

Ferner dürfen Gehölzfällungen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich während der Vegetationsruhe von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden, um eine Gefährdung von Tieren in Bruthöhlen und Rindenspalten an Gehölzen, die als Brutstandort oder Ruhestätte dienen können, weitgehend auszuschließen. Um einen sicheren Ausschluss von Tötungen der Tiere zu vermeiden, sind diese verborgenen Orte unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter vor Ort zu prüfen. Dies jedoch nur bei den größeren Gehölzen, insbesondere im Gehölzstreifen an der Südseite der Großkläranlage. Diese sind voraussichtlich auf eine übersichtliche Anzahl von Gehölzen beschränkt. Diese Aufgabe fällt in den Bereich der Umweltbaubegleitung.

#### *CEF-Fläche (continuous ecological functionality-measure)*

Etwa ein halbes Jahr vor Baubeginn bzw. vor Erschließung des Baugebietes sind in möglichst unmittelbarer Nähe dauerhaft optimale Bedingungen für die Bodenbrüter Grauammer, Wiesenschafstelze, Rebhuhn und Kiebitz zu entwickeln. Diese **externe Kompensationsfläche für den Artenschutz** muss zur Erfüllung ihrer Funktion auf mindestens **1,94 ha** nachgewiesen werden, entsprechend 1/3 der Eingriffsfläche (5,83 ha/3). Die idealen Bedingungen können durch die Anlage einer extensiv genutzten Wildblumenwiese (Einsaat mit speziellen zertifizierten, autochthonen Saatgutmischungen sowie Mähgutabfuhr) erfolgen, in die kleinteilige Elemente wie bestimmte niedrigwüchsige Sträucher, Mulden und Brachestreifen integriert sind.

## 5.2. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Für eine Brutto-Gewerbefläche (Sondergebiet und Erschließungsstraße) von 56.720 m<sup>2</sup>, unmittelbar im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 (REWE-Bestandslager) gelegen, ist eine Nutzung als modernes Logistiklager geplant, für die eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt wurde (siehe Anlage 3). Für die Ausgleichsberechnung werden nur Sondergebiet und Erschließungsstraße in Ansatz gebracht, jedoch keine Flächen, die unverändert gelassen werden (wie die Leitungsschutzzone für den Hauptabwasserkanal DN 1700)

Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wird der Eingriffsbereich nach den Bedeutungen seiner Schutzgüter als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) eingestuft.

In Anlehnung an die rechtskräftige „Begründung zum Ausgleichsbebauungsplan für den Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet: Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung“ der Gemeinde Eitting vom 24.06.2005“ und dem anzuwendenden o. g. Leitfaden wird der Kompensationsfaktor entsprechend der Matrix zur „Festlegung der Kompensationsfaktoren“ dem Typ A I (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; geringe Bedeutung für Natur und Landschaft) zugeordnet. Aufgrund des hohen Nutzungsgrades wird der Faktor mit 0,3 bestimmt.

Multipliziert man die Eingriffsfläche von 56.720 m<sup>2</sup> mit dem Kompensationsfaktor 0,3 ergibt sich ein externer Ausgleichsflächenbedarf für den naturschutzfachlichen Ausgleich von 17.016 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichsfläche (Teilbereich B) befindet sich in westlicher Richtung in ca. 600 m Entfernung zum geplanten Sondergebiet. Das Flurstück Nr. 2044 ist ca. 2,56 ha groß und wird zur Zeit als Dauergrünland genutzt. Innerhalb des Flurstücks ist auf einer Fläche von 1,94 ha die Ansaat einer Wildblumen-Mischung, die Ausbildung mehrerer Geländemodellierungen (Herstellung von flachen Geländesenken/Mulden) sowie die Anlage von Brachestreifen und bandförmigen Bereichen mit Anpflanzungen von niedrigwüchsigen Sträuchern vorzunehmen.

Der hier errechnete Ausgleich wurde zusammen mit den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ausgeglichen, da grundsätzlich gleiche Zielflächen in Frage kommen.

Diese zur Verfügung stehende intensiv genutzte Dauergrünlandfläche wird zur naturschutzfachlichen Aufwertung herangezogen. Es wird eine weitläufige Wildblumenwiese mit integrierten Habitatrequisiten und Strukturen wie Büschen, Staudenfluren an Feldrainen (Brachestreifen), die der Vogelwelt ganzjährig Nahrung bieten und Mulden entwickelt. Zur Sicherstellung der naturschutzfachlichen Eignung der Maßnahme müssen die in der textlichen Festsetzungsziffer A.7 sowie in der Planzeichnung des Teilbereich B (inkl. der Zeichenerklärung) aufgeführten Vorgaben zur Qualität und Struktur bei der Anlage sowie zur dauerhaften Pflege verbindlich eingehalten werden. Im Einzelnen sind dies:

- Einsaat der gesamten Fläche nach deren Herrichtung mit einer autochthonen Wildblumen-Mischung (reduzierte Saatedichte 2 g/m<sup>2</sup>, Kräuteranteil min. 50 %, z. B. Flachland-Mähwiese, für Niedermoorboden geeig-

net). Sie ist mittels einer zertifizierten, regionalen Saatgutmischung herzustellen. Pflege: Jährlich einmalige Mahd mit Mähgutabfuhr nicht vor dem 01.08. eines Jahres, Bewirtschaftungsruhe (kein Befahren der Fläche) vom 01.03. bis 01.08. eines Jahres. Der Abtransport des Mahdguts dient der Aushagerung (Verringerung des Nährstoffgehaltes) des Standortes, während die terminlichen Vorgaben eine störungsfreie Brut von Wiesenvögel gewährleisten sollen.

- Die Anpflanzungen eines bandförmigen Abschnittes mit beerentragenden Sträuchern sind aus Gründen der Verhinderung von Vogelschlag im Luftverkehr flächenmäßig auf max. 15 % zu begrenzen. Hier sind die Arten *Viburnum opulus*, *Rosa canina*, *Ligustrum vulgare* in der Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 100–150 cm, Pflanzabstand 3 x 3 m zu verwenden, da diese einheimischen Arten gut angenommen werden und verträglich sind.
- In den Geländesenken/Mulden ist der Oberboden bis auf eine max. Tiefe von 0,5 m abzuschleppen, Randbereiche sind flach auszuziehen. Bzgl. der Pflege ist zu beachten, keine Düngung und keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln vorzunehmen und eine jährlich einmalige Mahd mit Mähgutabfuhr nicht vor dem 01.08. eines Jahres, Bewirtschaftungsruhe vom 01.03. bis 01.08. eines Jahres durchzuführen.
- In den Brachestreifen ist der Oberboden abzuziehen und die Einsaat mit einer autochthonen Wildblumen-Mischung (Saatdichte 2 g/m<sup>2</sup>, Kräuteranteil min. 50 %, z. B. Flachland-Mähwiese) durchzuführen. Die Vorgaben für die Pflege beinhalten ebenfalls keine Düngung und keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Mahd in dreijährigem Rhythmus. Dabei sind nicht alle Brachestreifen im selben Jahr zu mähen, sondern abwechselnd.

Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich dadurch folgende positive Effekte für Natur und Landschaft:

- Starke Verringerung der Bewirtschaftungsintensität und Humusanreicherung (Schutzgut Boden)
- Schaffung von klimafördernden Strukturen (Kohlenstoff-Senke & gutes Kaltluftproduktionsgebiet) durch die Anlage einer extensiv bewirtschafteten Wiese (Schutzgut Klima/Luft)
- Wiederherstellung von naturraumtypischen Landschaftsbildelementen mit standorttypischen Elementen, untergeordneten Gehölzstrukturen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Schaffung von Lebensräumen v. a. für Bodenbrüter-Vogelarten sowie weitere in Ruderalsäumen/Staudenfluren siedelnde sowie nahrungs- und ruhesuchende Tiere (Schutzgut Arten)

Bei einer Kompensation von mindestens **1,7 ha** auf einer intensiv genutzten Ausgangsfläche, ist der Eingriff aus **naturschutzrechtlicher Sicht** für die Ausweisung von ca. 5,67 ha Sondergebietsflächen gem. Bundesnaturschutzgesetz als vollständig ausgeglichen zu bewerten.



Die Flächengröße des **artenschutzrechtlichen Ausgleichs**, der um 0,24 ha größer ist als der **naturschutzrechtliche Ausgleich**, resultiert aus der unterschiedlichen ansetzbaren Planflächengröße. Während beim artenschutzrechtlichen Ausgleich die SO-Fläche und Planstraßenfläche angesetzt werden, werden beim naturschutzrechtlichen Ausgleich SO-Fläche und Planstraße, nicht jedoch der unverändert belassene Randstreifen an der ED 19 sowie der Leitungsschutzstreifen in Ansatz gebracht. Die größere Fläche beim Artenschutz resultiert mithin dadurch, dass mobile Tierarten (insbesondere Vögel) die unverändert belassenen Restflächen wie den Leitungsstreifen aufgrund der starken Beeinträchtigungen durch Lärm, Fahrzeugbewegungen, Erschütterungen nicht mehr oder kaum noch als Brut- oder Nahrungshabitat nutzen können.

### 5.3. Verträglichkeitsabschätzung des Bebauungsplans Nr. 30 „Sondergebiet nördlich ED 19“ mit den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Nördliches Erdinger Moos“

Das nach der EG-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG, VS) vom 02. April 1979 geschützte Vogelschutzgebiet (VSG) DE 7637-471 „Nördliches Erdinger Moos“ liegt nordwestlich angrenzend an den Isar-Kanal ca. 30–90 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet nördlich ED 19“ entfernt. Zusammen mit den nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie geschützten Schutzgebieten bilden die VSG das kohärente Netz der Natura 2000-Gebiete gemäß Artikel 3 der Richtlinie 92/43/EWG in Europa.

Weil mögliche Beeinträchtigungen nicht zweifelsfrei auszuschließen sind, wurde eine Verträglichkeitsabschätzung (Vorprüfung) durchgeführt (SKRIBBE-JANSEN 06/2015, Anlage 2).

Der maßgebende Begriff der Erheblichkeit wurde näherungsweise aus der FFH-Richtlinie, aus dem umfangreichen Forschungsbericht zur Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der FFH-Richtlinie (LAMPRECHT, TRAUTNER ET AL, 2004) sowie aus dem Fachinformationssystem und den Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung (LAMPRECHT & TRAUTNER 2007) abgeleitet.

Weiterhin wurden der Standarddatenbogen und die Erhaltungsziele aus der bayerischen „Verordnung zur Änderung der Vogelschutzverordnung“ hinzugezogen.

Aus dem Katalog möglicher Wirkfaktoren (LAMPRECHT & TRAUTNER 2007) wurden mögliche nichtstoffliche und stoffliche Einwirkfaktoren zugeordnet und gewichtet. Als stärkerer Einwirkfaktor wurden v. a. akustische Reize eingeschätzt, die hauptsächlich durch den Lieferverkehr entstehen.

Andererseits wurde die erhebliche Lärmbelastung (= Bestand) durch den Flughafen München festgestellt, in dessen Einwirkbereichen das VSG liegt. So liegt der Bereich des VSG, der sich in der Nähe des Bebauungsplanes befindet, in der Lärmschutzzone B. Diese weist einen fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 72 dB(A) auf. Dieser wird als einwirkender Lärmpegel durchaus auf Bodenhöhe wahrgenommen. Bei der erheblichen Vorbelastung ist eine zusätzliche Lärmbelastung durch den Betrieb des Lagers und der Lkw-Stellplatzanlage, die kleiner oder gleich des Dauerschall-

pegels der Lärmschutzzone B ist, nicht relevant bzw. nicht negativ wahrnehmbar.

Für das angrenzende westliche Vogelschutzgebiet ergibt sich durch die geplante Änderung keine erkennbare negative Veränderung. Auch der Wirkfaktor Bewegung/optischer Reizauslöser wird durch die Entfernung des Planungsgebietes des Bebauungsplanes zum VSG stark gemindert.

Im Übrigen ist die tageszeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen (Beginn 7:00 bis Ende 17:00 Uhr) hervorzuheben. Somit werden sämtliche Baumaßnahmen außerhalb der frühen Morgen- und späten Abendstunden und damit außerhalb der wesentlichen Ruhezeiten der Vogelarten durchgeführt.

Somit bleibt festzuhalten, dass die nichtstofflichen und stofflichen Einwirkfaktoren, insbesondere Lärm, bereits im jetzigen Bestand (bestehende Vorbelastung) auftreten. Die Realisierung eines Lagerneubaus nördlich des bestehenden Lagergebäudes sowie der Lkw-Stellplatzanlage führt zu einer Ausbreitung der Wirkfaktoren in Richtung Norden.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die durchgeführte Verträglichkeitsabschätzung des Bebauungsplans mit den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Nördliches Erdinger Moos“ keine Notwendigkeit ergab, eine weiterführende Umweltprüfung durchzuführen.

Das Bauleitplanverfahren ist daher zulässig.

## 6. VERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Eitting hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.02.2015 die Einleitung des Verfahrens des Nr. 30 Eitting „Sondergebiet nördlich ED 19“ im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 erfolgte in der Zeit vom 30.03. bis 29.04.2015.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 erfolgte in der Zeit vom 06.07.2015 bis 07.08.2015.

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, öffentliche Straßenverkehrsflächen (Kreisstraße ED 19) sowie einen Leitungsschutzstreifen für die Hauptabwasserleitung DN 1700.

Ein Umweltbericht ist gesonderter Teil der Planung, weitere Anlagen für die betroffenen Schutzgüter Verkehr, Schall sowie Natur und Landschaft liegen dem Bebauungsplan als Anlagen bei.

Weiterhin wird als Voraussetzung definiert, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) gegeben sind. Diese Prüfung wird erforderlich, da

nordwestlich des Geltungsbereiches das Europäische Vogelschutzgebiet „Nördliches Erdinger Moos“ liegt. Im Hinblick auf den Nachweis, dass für die Planung Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieses Gebietes nicht gegeben sind, wurde eine „Verträglichkeitsabschätzung des Bebauungsplanes Nr. 30 Eitting „Sondergebiet nördlich ED 19“ mit den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Nördliches Erdinger Moos“ (siehe Anlage 2) durchgeführt.

## 7. RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Inhaltsübersicht und Artikel 82, 83 und 84 des Gesetzes vom 17. November 2014 (GVBI 2014, S. 478)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (GVBI S. 286)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – Bay-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBI 2006 S. 2, BayRS 791-1-UG), geändert durch § 1 Nr. 398 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (GVBI S. 286)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.02.2010 (GVBI 2010, S. 66), geändert durch § 1 Nr. 363 vom 22. Juli 2014 (GVBI 2014, S. 286)

- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Denkmalschutzgesetz – DSchG – (BayRS 2242-1-WFK), zuletzt geändert durch Artikel 14 und 21 vom 17. Dezember 2014 (GVBl S. 548)

## 8. STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ

Sondergebiet	50.935 m <sup>2</sup>
<u>Planstraße (ungefähr)</u>	<u>5.785 m<sup>2</sup></u>
	56.720 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche Schmutzwasserkanal DN 1700	1.537 m <sup>2</sup>
<u>Kreisstraße ED 19</u>	<u>11.307 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich Teilbereich A	69.564 m <sup>2</sup>
Externe Ausgleichsfläche Teilbereich B	19.430 m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamtfläche Geltungsbereich</u></b>	<b><u>88.994 m<sup>2</sup></u></b>

Aufgestellt:  
Münster, 25.09.2015