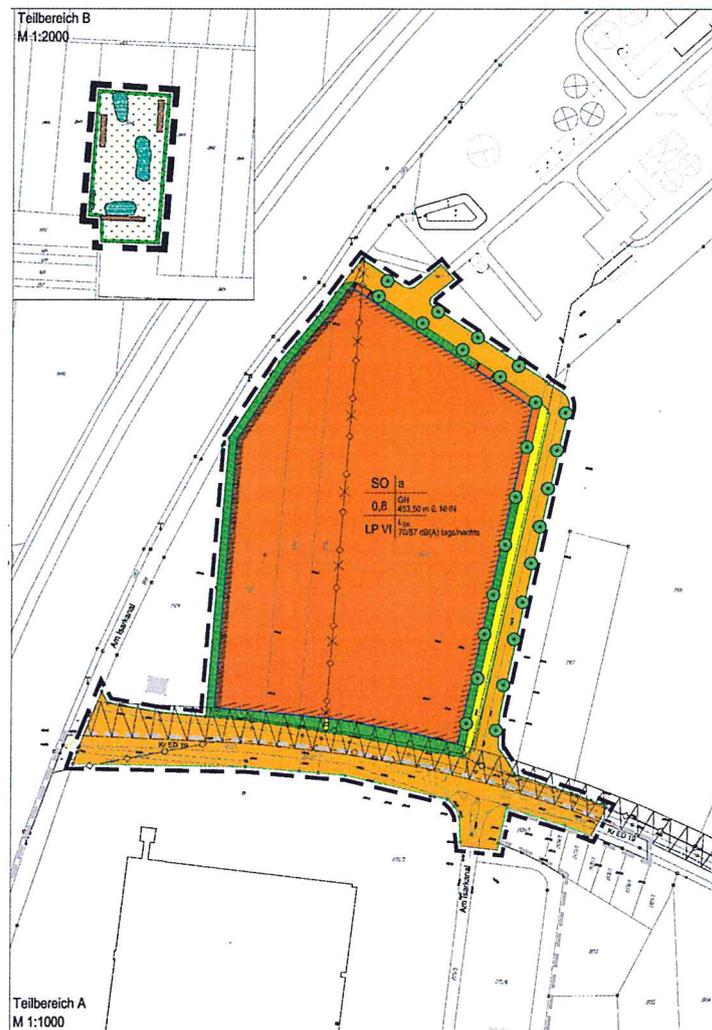


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

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

der Gemeinde Eitting



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-Logistikzentrum (= Lagerneubau) mit einer Grundfläche von ca. 17.500 m² 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 Frischezentrums 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 verläuft sie 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 weder geplant noch planungsrechtlich zulässig.

2. VERFAHRENSABLAUF

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.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 erfolgte in der Zeit vom 19.10. bis 20.11.2015.

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 wurde 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.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange während der Entwurfserstellung

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden bestehende Fachplanungen ausgewertet. Zusätzlich wurden folgende Gutachten erstellt:

Bestandserfassung Arten und Biotope

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. 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 Fortpflanzungs- 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 sowie Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

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.

Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und Grünordnungsplanung

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.

Verträglichkeitsabschätzung des Bebauungsplanes mit den Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes „Nördliches Erdinger Moos“

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.

Gutachten zu den Lärmimmissionen

Verkehrslärm

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmimmissionen überprüft, die durch den Betrieb des geplanten Lagers zu erwarten sind. Für das Bauvorhaben wurden 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.

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 Hinblick 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.

Gewerbelärm

Zur planungsrechtlichen Absicherung zukünftiger Nutzungen (die nach Bebauungsplan zulässig sind), wurde unter Beachtung der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Gebiete eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691/12.06 für das Plangebiet durchgeführt und im Bebauungsplan ein Emissionskontingent festgesetzt. Es werden Lärmkontingente LEK (70 dB(A) tags, 57 dB(A) nachts) festgesetzt.

Gutachten zum Geruchsmissionsschutz

Zur Beurteilung der Geruchsmissionssituation durch das Verbandsklärwerk Erdinger Moos wurde eine entsprechende Untersuchung erstellt. 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.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Phase der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 30.3. bis 29.04.2015 gingen folgende Stellungnahmen ein:

- Regierung von Obb. – Höhere Landesplanungsebene
- Regierung von Obb. – Brandschutz
- Regierung von Obb. – Luftamt Südbayern
- Landratsamt Erding – Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz
- Landratsamt Erding – Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Erding – Untere Naturschutzbehörde/Kompensationsmanagement
- Landratsamt Erding – Staatl. Bauamt Freising
- Wasserwirtschaftsamt München
- Abwasserzweckverband Erdinger Moos
- Deutsche Telekom
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Flughafen München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Erding
- Energie Südbayern GmbH
- Bayer. Bauernverband

Seitens der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

Während der Offenlage vom 06.07. bis 07.08.2015 gingen von folgenden Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ein:

- Regierung von Obb. – Luftamt Südbayern
- Landratsamt Erding – Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Erding – Untere Naturschutzbehörde/Kompensationsmanagement
- Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion
- Flughafen München
- Wasserzweckverband Moosrain
- E.ON Kraftwerke GmbH
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Erding

Seitens der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

Während der erneuten Offenlage vom 19.10. bis 20.11.2015 gingen von folgenden Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ein:

- Regierung von Obb. – Luftamt Südbayern
- Landratsamt Erding – Untere Immissionsschutzbehörde
- Flughafen München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Erding

Seitens der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft und sind in den Entwurf bzw. in den Rechtsplan eingeflossen.

5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Alternative Möglichkeiten zur vorliegenden Planungen bestanden nicht.