

**GEMEINDE EITTING  
LANDKREIS ERDING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 32**

**SONDERGEBIET  
„CONTAINERABSTELLPLATZ IN GADEN“**

**BEGRÜNDUNG**

PLANDATUM: 24.07.2007  
Geändert am 24.10.2007  
Geändert am 02.04.2008

---

**PLANFERTIGER**

Max Bauer, Landschaftsarchitekt  
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3  
85457 Wörth  
Tel. 08123 / 2363; Fax. 4941

Wörth, den ..... 05.05.08

  
.....  
(Max Bauer)

**GEMEINDE EITTING**

Gemeinde Eitting  
Tassilostraße 17  
85445 Oberding  
Tel. 08122 / 9701-0; Fax. 9701-40

Eitting, den ..... 13.05.2008

  
.....  
(1. Bürgermeister)  
Wiestner  
stellv. Gemeinschaftsvorsitzender  
1. Bürgermeister

## **1. Planungsanlass und Verfahren**

Der Gemeinderat Eitting hat in der Sitzung am 12.06.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplans südöstlich von Gaden und nördlich der Kreisstraße ED 19 beschlossen. Das Planungsareal, welches die Flurstücke 3602 und 3606 der Gemarkung Eitting umfasst, soll als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Nr. 32 „Containerabstellplatz in Gaden“.

Der Landschaftsarchitekt Max Bauer aus Wörth wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans inklusive Grünordnungsplanung und Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung beauftragt.

## **2. Bestand und städtebauliche Situation**

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Planungsgebiet befindet sich ca. 800 m südwestlich von Gaden, nördlich der Kr ED 19. Es umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,81 ha. Die bestehenden, wegen der Sichtdreiecke in den Geltungsbereich übernommenen Verkehrsflächen sind bei der Flächenberechnung nicht berücksichtigt. Die südöstliche sowie die nordwestliche Grenze werden durch jeweils eine Feldstraße gebildet. Weiter nordwestlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Isarauen“. Im Südwesten erfolgt mit landwirtschaftlich genutzten Flächen der Übergang in die freie Landschaft. Im Nordosten befindet sich ein weiteres Landwirtschaftsgrundstück, an das eine große, gewerblich genutzte Kfz-Stellfläche angrenzt. Detailliertere Angaben zum Bestand sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan wurde aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitting (Fassung vom 24.07.2007) entwickelt. Diese sieht im Südosten die Möglichkeit einer Bebauung vor und im verbleibenden Teil des Areals eine Nutzung als Kfz-Stellfläche.

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Untersuchung ist dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

## **3. Planungsziele**

Es ist beabsichtigt, einem ortsansässigem Gewerbebetrieb die Möglichkeit zu geben, Leercontainer, die gerade nicht benötigt werden, gesammelt zu stationieren, ohne durch die erforderlichen Verkehrsbewegungen benachbarte Wohngebiete zu beeinträchtigen.

## **4. Inhalt des Bebauungsplans**

Das Planungsareal umfasst ohne die bestehenden Verkehrsflächen:

Sondergebietsfläche: 15.970 qm

Private Grünfläche: 2.130 qm.

Das gesamte Planungsareal wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, wobei lediglich im Süden eine Bebauung, z.B. mit einer Halle, durch die Festsetzung einer Baugrenze möglich ist. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches darf ausschließlich als Abstellfläche für Container genutzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundfläche in Zuordnung zum Bauraum in Verbindung mit der Wandhöhe der Gebäude. Die zulässige Grundfläche ist mit 0,35 etwas höher als ursprünglich im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Eine Überschreitung bis auf maximal 0,6 durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist möglich.

Das städtebauliche Konzept knüpft durch Festsetzung des Baufensters in Straßennähe und auf Höhe der benachbarten Gebäude an den benachbarten Bestand im Kfz-Terminal an.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen v.a. die Einbindung des Planungsareals in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen. Deshalb werden Aussagen zur Höhenentwicklung der Gebäude, zur Dachgestaltung, zur Veränderung des natürlichen Geländes sowie zu den Einfriedungen getroffen.

Insbesondere durch die geplante Eingrünung an der Nord-, Süd- und Westseite wird ein vertikal wirksamer Übergangsbereich zur freien Landschaft hergestellt. Weitere Angaben zur Grünordnung sowie zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

## **5. Verkehr und Stellplätze**

Die Erschließung des Areals erfolgt ausschließlich von der östlich am Str-km 9,850 vorhandenen Abzweigung der Kr ED 19 zum Kfz-Terminal über die bestehende Feldstraße. Die nördlich des Grundstücks verlaufende Forststraße ist aus Rücksicht auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet nicht für Verkehrsbewegungen im Zusammenhang mit dem Sondergebiet vorgesehen.

Garagen bzw. Kfz-Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eitting nur innerhalb des Bauraums nachzuweisen. Zur Verminderung der Eingriffsschwere sind alle Container- bzw. Kfz-Stellplätze sowie sonstige Lagerflächen wasserdurchlässig zu gestalten.

## **6. Lärmschutz**

Das Planungsgebiet liegt jetzt und aller Voraussicht nach auch künftig außerhalb der für die Bauleitplanung maßgeblichen Lärmschutzbereiche des Flughafens München. Da sich das Sondergebiet relativ weit entfernt von schutzbedürftigen Wohnnutzungen befindet und lediglich für einen bestimmten Zweck dienen soll, nämlich dem Abstellen von Containern, ist das Festsetzen maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel nicht erforderlich.

## **7. Bodenordnende Maßnahmen und Altlasten**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Der Gemeinde sind innerhalb des Planungsgebietes keine Altlasten bekannt.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Moosrain. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann problemlos versickert werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende, über eine Vereinbarung mit dem AZV Erdinger Moos gesicherte, private Druckleitung. Die übrigen Versorgungseinrichtungen werden dem Bedarf entsprechend erweitert.