

Gemeinde	<b>Eitting</b> Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 20 Sondergebiet „KFZ – Terminal i. V. m. KFZ – Stellplätze“
Planfertiger:	Dipl.-Ing. (TH) Roland Seidl Fauststraße 17 85051 Ingolstadt  Grünordnung  Max Bauer Pfarrer-Ostermayer-Str. 3 85457 Wörth
Plandatum:	30.09.2002

## Begründung

Inhalt	Anlaß für die Planung Planungsziele Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets Planungsinstrument Planungsinhalt Auswirkungen der Planung Flächenbilanz
--------	--

## 1. Anlaß für die Planung

Hintergrund für die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplan – Entwurfs ist die Standortverlegung des Betriebs der Fa. Wurzer (Kompostieranlagen) aus immissionsschutzrechtlichen Gründen. Das Ziel der Planung ist eine standortverträgliche Entwicklung des ehemaligen Geländes der Fa. Wurzer.

Unmittelbarer Anlaß für dieses Verfahren sind der Gemeinde Eitting vorgetragene Ansiedlungsabsichten eines Gewerbebetriebes der KFZ-Branche (Automobillogistik). Nach Kenntnis der Gemeinde Eitting sind die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke am Markt zeitnah verfügbar.

## 2. Planungsziele

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein überregionaler KFZ-Service-Terminal in Verbindung mit KFZ-Abstellflächen realisiert werden.

Dabei handelt es sich um einen Betrieb zur Verteilung von Kraftfahrzeugen zwischen Produktionsstandort und Händlerstandort.

Der An- und Abtransport der Kraftfahrzeuge erfolgt ausschließlich über die ED 19. Es ergeben sich ca. 15-18 An- und Abfahrten pro Tag.

Zur Durchführung der betriebsspezifischen Service-Leistungen an den Fahrzeugen sind auch Werkstätten, eine Autowaschanlage und eine Autolackiererei erforderlich. Die Unterbringung dieser Nutzungen wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans auf das südliche Planungsgebiet beschränkt. Dabei sollen die ehemals von der Fa. Wurzer genutzten bestehenden Gebäude entsprechend ihrer Eignung den geplanten neuen Nutzungen zugeführt und Neubaumaßnahmen auf das erforderliche Minimum reduziert werden.

Die Gemeinde Eitting verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid des Landratsamtes Erding vom 15. Mai 1995 genehmigt wurde.

Mit Datum vom 03.11.1998 hat die Gemeinde Eitting die 2. Änderung ihres Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Änderung betrifft u.a. die Gemarkung Gaden, Neuausweisung eines Sondergebietes „KFZ-Terminal in Verbindung mit KFZ-Abstellflächen“.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „KFZ-Service-Terminal i.V.m. KFZ-Stellplätzen“ waren die Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplanes § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB beendet.

Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und das Ergebnis mitgeteilt, §3 (2) BauGB. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird, § 8 (3) BauGB.

Gemäß §1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

In der vorliegenden Planung wurde der Beschluß der Gemeinde Eitting vom 18. Juni 1999 im Zuge der 2. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Eitting berücksichtigt. Daraus geht hervor, daß die Regierung von Oberbayern aus der Sicht der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung keine grundsätzlichen Bedenken gegen das vorliegend geplante Sondergebiet hat.

Bei dem geplanten Sondergebiet handelt es sich nicht um einen Einzelhandel. Auswirkungen auf den Handel der Region sind nicht zu befürchten. Die Stellungnahmen der zuständigen Behörden zu den naturschutzrechtlichen und wasserschutzrechtlichen Belangen werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen der Gemeinde Eitting, Ortsteil Gaden, nördlich der im Bau befindlichen ED 19.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 8,6 ha. Er umfaßt die Flurstücke 3592, 3595, 3598, 3600, Gemarkung Eitting.

Das Flurstück 3600, ist aufgrund der ehemaligen Nutzung der Fa. Wurzer bereits mit Hallen und Verwaltungsgebäuden bebaut und z.T. versiegelt.

Die übrigen Flurstücke stellen sich als ebene, landwirtschaftlich genutzte Flächen dar.

Naturräumlich grenzt der Geltungsbereich südlich an das Landschaftsschutzgebiet Isarauen.

### 4 Planungsinstrument

Die Gemeinde stellt einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB auf. Der Bebauungsplan trifft gezielt Festsetzungen für die vorgesehene Nutzung des Geländes als KFZ-Terminal mit zugehörigen KFZ-Abstellplätzen. Eine andersartige gewerbliche Entwicklung des Planungsgebiets wird vor dem Hintergrund der naturräumlichen Gegebenheiten ausgeschlossen.

### 5 Planungsinhalt

#### 5.1. Art der Nutzung

In dem Planungsgebiet sind Sondergebiete, SO 1 und SO 2, gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Der festgesetzte Zulässigkeitskatalog, § 9 (1) BauGB, für die geplanten Gebiete stellt auf eine standortverträgliche Festsetzung der Nutzungsstruktur ab.

Zulässig sind im südlich gelegenen Sondergebiet SO 1 "KFZ-Terminal" Betriebe der Kraftfahrzeuglogistik und Kraftfahrzeugaufbereitung mit zugehöriger Spedition und diesen Betriebsarten zugeordnete Betriebsgebäude wie Bürogebäude, Werkstattgebäude, Lagerhäuser, KFZ-Waschanlagen und bauliche Anlagen zur Lagerung von flüssigen Brennstoffen.

Im Sondergebiet SO 2 sind ausschließlich KFZ-Abstellplätze zulässig sowie ausnahmsweise die Nutzung des bestehenden Gebäudes an der nordwestlichen Grenze des KFZ-Abstellbereichs als Verwaltungs- und Werkstattgebäude für Betriebe der Kraftfahrzeuglogistik- und Kraftfahrzeugaufbereitung.

#### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich mit einer Grundflächenzahl von max. 0.8 festgesetzt. Aus betriebstechnischen Gründen ist ein hoher Versiegelungsgrad des Planungsgebiets erforderlich. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem

Verfahren festgesetzt, siehe dazu die Punkte Grünordnung und wasserrechtliche Belange dieser Begründung.

In dem Sondergebiet SO 1 ist das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Baumassenzahl  $BMZ = 1,8$  und die maximale Traufwandhöhe von 6,00m über örtlichem Geländeniveau festgesetzt. Darüber hinaus setzt die Baugrenze die Bereiche fest, in denen bestehende Gebäude erweitert oder Neubauten errichtet werden dürfen.

In dem Sondergebiet SO 2 sind ausschließlich bauliche Anlagen in Form von ebenerdigen Stellplätzen im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig. Hochbaumaßnahmen in diesem Bereich werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.

### 5.3. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes wird im Bebauungsplan ausschließlich über die ED 19 festgesetzt. Durch diese Zufahrtsregelung wird der Fahrverkehr auf der „Forststraße“ vermindert. Es entsteht keine zusätzliche Lärm- und Abgasbelastung durch an und abfahrende LKW's für die benachbarten Anwesen, da die Betriebszufahrt direkt über den im Bau befindlichen Autobahnanschluß erfolgt.

### 5.4. Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da das Bebauungsplanverfahren nicht bis 31.12.2000 abgeschlossen wurde, wird entsprechend § 8a Abs. 1 BnatschG (Bundesnaturschutzgesetz) und § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) für den vorliegenden Bebauungsplan die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung angewendet. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 BauGB gleichrangig die Elemente „Vermeidung und Ausgleich“ in der Abwägung berücksichtigt.

Die Nachfolgende Behandlung der Änderungsbereiche basiert auf Ziff. 2, Seite 5 des Leitfadens der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 Sondergebiet „KFZ-Terminal i. V. m. KFZ-Stellplätze“ befindet sich im Naturraum 051-A Terrassen der Münchener Schotterebene mit dem Erdinger Moos unmittelbar im Anschluß an den Naturraum 061 Isartal.

Der Hauptteil der Fläche des Sondergebiets stellt sich derzeit als geräumt und intensiv landwirtschaftlich genutzt dar. Lediglich im Bereich des ehemaligen Kompostwerkes (Iur – Nummer 3600) sind entlang der bisherigen Grenzen in Teilbereichen junge Gehölzpflanzungen vorhanden. Die frühere Eingrünung des Kompostwerkes ist bereits im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens und der damit verbundenen Verlegung der Grenzen beseitigt worden. Die ökologische Bedeutsamkeit des Geltungsbereichs wird deshalb als eher gering eingestuft. Sie kann jedoch mit geeigneten Maßnahmen aufgewertet werden.

Von Bedeutung für die Umgebung des Sondergebietes ist das im Norden anschließende Landschaftsschutzgebiet Isarauen.

Unter Anderem durch die vorhandene Bebauung der ehemaligen Kompostanlage ist die Fläche in die Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung einzustufen.

Um die Beeinträchtigung für Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden die Flächen innerhalb des Gebietes in großen Teilen wassergebunden befestigt, die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers erfolgt naturverträglich über Rigolen, im Norden zu den Isarauen hin wird eine ca. 50 Meter breite Pufferfläche vorgesehen und dieser Bereich auch von Verkehr freigehalten (nur Notausfahrt).

Die das Gebiet allseitig umschließende Eingrünung erfolgt in unterschiedlichen Breiten entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. An der Südwestgrenze ist ein 5 m breiter und an der Nordostgrenze ist ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt, im Norden variiert die Breite der Begrünung zwischen 25 und 50 m, im Süden zum angrenzenden Gewässergraben sind 20 m festgesetzt.

Die Eingrünung wird den natürlichen Standortbedingungen entsprechend in zwei Lebensraumbereiche untergliedert. Im Westen, Nordwesten, Norden und Nordosten des Sondergebiets entspricht die zu verwendende Pflanzenauswahl dem Lebensraumbereich Hartholzauwe bzw. Trockenauwe. Dies entspricht der Pflanzenformation, die auch im anschließenden Landschaftsschutzgebiet Isarauen anzutreffen ist.

Im Südosten und Süden, entlang des vorhandenen Bachlaufes, wird die Pflanzenauswahl auf den Lebensraumtyp Bachauwe abgestimmt. In den Übergangsbereichen der beiden Pflanzengesellschaften können diese sich nahtlos durchdringen.

Damit ergibt sich eine Einordnung der Fläche entsprechend der Matrix zur „Festlegung der Kompensationsfaktoren“ entsprechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Feld A I (geringe Bedeutung / hoher Nutzungsgrad).

Wegen der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und der bereits seit längerem bestehenden Bebauung erscheint der untere Wert ausreichend. Damit ergibt sich für die Berechnung der Ausgleichsflächen ein Faktor von 0,3.

Bei einer Eingriffsfläche von 7 ha ergibt sich damit ein Ausgleichsflächenbedarf von  $7 \text{ ha} \times 0,3 = 2,1 \text{ ha}$ .

Die Ausgleichsflächen werden zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs erbracht, nämlich im Norden als bis zu 50 Meter und im Süden als bis zu 20 Meter breiter Streifen. Insgesamt handelt es sich hier um über 0,9 ha, die – wie vor beschrieben – bepflanzt werden. Die seitlichen, 5 bzw. 10 Meter breiten Eingrünungen werden nicht als Ausgleich herangezogen.

Der größere Teil der Ausgleichsflächen liegt außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches. Es handelt sich um Fl.Nr. 2163, Gmkg Eitting, Größe ca. 1,24 ha.

Die Lage im Naturschutzgebiet Viehlaßmoos eignet sich hier in besonderer Weise für Aufwertungs- bzw. Extensivierungsmaßnahmen. Entsprechend den Schutz- und Entwicklungszielen des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Erding wird durch die Festsetzungen zu den naturfördernden Maßnahmen eine Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung im Kerngebiet des Viehlaßmooses angestrebt. Die gesamte Fläche ist als Wiese extensiv, d.h. einschürig zu bewirtschaften. Eine Düngung der Fläche darf dabei nicht mehr erfolgen. Durch diese Festsetzung der Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen sollen wertvolle offene Wiesenbereiche für die bedrohten Wiesenbrüterarten gesichert werden, indem ein weiterer Nährstoffeintrag unterbunden und gleichzeitig aber die künftige Verbuschung und Verschilfung dauerhaft verhindert wird.

Mit der vorliegenden Grünordnung und den entsprechenden Ausgleichsflächen wird eine ökologisch verträgliche Basis für die Bebauung geschaffen. Dabei werden unnötige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verhindert und nicht vermeidbare Eingriffe nach Möglichkeit vermindert bzw. durch andere Maßnahmen ausgeglichen. Durch die Extensivierung eines Flurstücks im Niedermoor-Kerngebiet des Viehlaßmooses kann hier ein besonders wertvoller Beitrag zur Sicherung überregional bedeutsamer Lebensräume geleistet werden.

### 5.5. Technische Ver- und Entsorgung

Der Anschluß des Plangebietes an Einrichtungen zur Versorgung mit Strom und Wasser ist sichergestellt. Die vorhandene Stromversorgung des bestehenden Geländes ist nach Abschätzung für den künftigen Bedarf ausreichend.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Entwässerungsgebietsgrenzen und verfügt derzeit nicht über einen Anschluß an das örtliche Kanalnetz. Für die Beseitigung des Abwassers aus Gebäuden muß der Anschluß an die Ortskanalisation Gaden hergestellt werden. Hierzu ist eine Sondervereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Abwasserzweckverband Erdinger Moos zu treffen. Für den Anschluß an den Freispiegelkanal der Ortskanalisation Gaden ist eine Druckleitung vom Planungsgebiet bis zum Übergabepunkt erforderlich. Die Ortskanalisation Gaden wurde so dimensioniert, daß das Abwasser aus dem in diesem Verfahren festgesetzten Sondergebiet aufgenommen werden kann.

### 5.6. Wasserwirtschaftliche Belange

Aufgrund des zu erwartenden relativ hohen Anteils versiegelter Flächen ist die Versickerung durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu unterstützen. Dieses Verfahren verfolgt diesbezüglich folgendes Konzept zur örtlichen Regenwasserversickerung:

- Anfallendes Regenwasser von den Dachflächen und besonders von großräumigen Stellplatzflächen ist flächenhaft oder über Sickermulden (Rigolen) zu versickern.

Die genannten versickerungsaktiven Flächen / Standorte sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu realisieren. Ihre genaue Lage und Dimensionierung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

## 5. Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung dieser Planung wird für das aufgelassene Gelände der Fa. Wurzer eine standortverträgliche Nutzung festgesetzt, die der Besonderheit des naturräumlichen Umfeldes gerecht wird. Die Möglichkeit einer Ausweitung gewerblicher Nutzung in dem landschaftlich sensiblen Bereich wird durch die spezifischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bewußt ausgeschlossen. Weitere Hochbaumaßnahmen sind nur im südlichen bereits bebauten Planungsgebiet zulässig.

6. Flächenbilanz

	ha
Planungsgebiet	8,6
Öffentliche Verkehrsfläche	-
Private Grünfläche	1,7
Externe Flächen für naturfördernde Maßnahmen	1,2
Max. Grundfläche baulicher Anlagen (einschl. ebenerdiger Stellplatzanlagen)	6,8

Ingolstadt, den 30. September 2002