

GEMEINDE ERHARTING

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für das Baugebiet
vorhabenbezogener B-Plan

„**SONDERGEBIET ERHARTING an der St 2092**“



NORDEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - AUSSCHNITT

M 1 : 5000

GEMEINDE: **ERHARTING**
LANDKREIS: MÜHLDORF a. INN

FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF am **08.12.2011**

ENTWURF am **16.08.2012**

Geändert Ä am **07.11.2012**

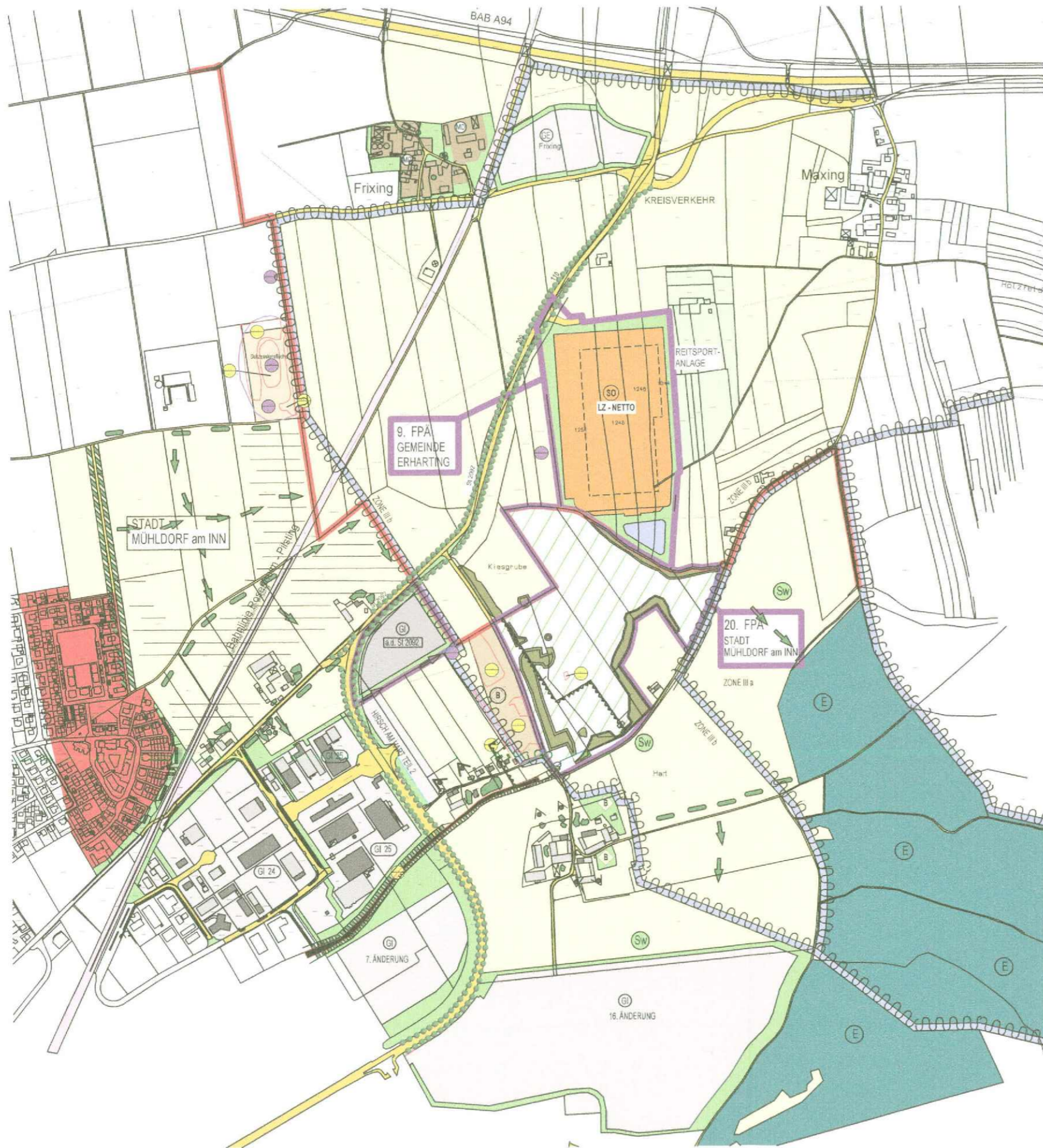
ENTWURFSVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

SCHWINDEGG, DEN 04.07.2012

ÜBERSICHT M 1 : 10 000 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

mit
20. ÄNDERUNG
STADT MÜHLDORF a. INN
und
9. ÄNDERUNG
GEMEINDE ERHARTING



08.11.2011 / 16.08.2012

ENTWURFSVERFASSER :
THOMAS SCHWARZENBÖCK
 ARCHITEKT - STADTPLANER
 HERZOG - ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDDEGG
 TEL: 08082 / 9420.6 FAX: 08082 / 9420.7
 E-MAIL: info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRUNDORDNUNG

Wolfgang Weinzierl Parkstraße 10
 Landschafts- 85051 Ingolstadt
 architekten GmbH Tel 0841/96641- 0
 Fax 0841/96641-25

Email info@weinzierl-la.de

**BÜRO
 WOLFGANG
 WEINZIERL
 LANDSCHAFTS-
 ARCHITEKTEN**

GEMEINDE ERHARTING


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BESTAND mit

DECKBLATT 03 i. d. F. v. 27.11.2006
 DECKBLATT 08 i. d. F. v. 25.05.2011

M 1 : 5000



 ÄNDERUNGSBEREICHE
9. ÄNDERUNG



PLAN - ÜBERNAHMEN 08.11.2011
 THOMAS SCHWARZENBOCK, DIPL.ING.FH
 ARCHITEKT und STADTPLANER
 HERZOG - ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINEGG
 TEL: 08082/9420.6 - FAX: 08082/9420.7
 E-MAIL: info@schwarzenboeck.com

GEMEINDE ERHARTING FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 9. ÄNDERUNG M 1 : 5000

VORENTWURF i.d.F.v. 08.12.2011

ENTWURF i.d.F.v. 16.08.2012

0 50 100 m

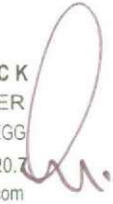


PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

-  ÄNDERUNGSBEREICH
-  SONDERGEBIET § 11 BauNVO
-  SCHUTZSTREIFEN, FLÄCHE FÜR EINGRÜNUNGSMASSNAHMEN
-  VERSICKERUNGSFLÄCHE
-  ÄUSSERE BEGRENZUNG WASSERSCHUTZGEBIET III b
-  GEMEINDEGRENZE
-  BEABSICHTIGTE ENTWICKLUNG EINER ALLEE

ENTWURFSVERFASSER

THOMAS SCHWARZENBÖCK
 ARCHITEKT - STADTPLANER
 HERZOG - ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDLEGG
 TEL: 08082 / 9420.6 FAX: 08082 / 9420.7
 E-MAIL: info@schwarzenboeck.com



INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG

Wolfgang Weinzierl
 Landschafts-
 architekten GmbH
 Parkstraße 10
 85051 Ingolstadt
 Tel 0841/96641-0
 Fax 0841/96641-25

Email info@weinzierl-lia.de

**WOLFGANG
 WEINZIERL
 LANDSCHAFTS-
 ARCHITEKTEN**



VERFAHRENSVERMERKE zur 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.05.2011 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.12.2011 fand in der Zeit vom 22.12.2011 bis einschließlich 01.02.2012 statt.

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.12.2011 fand in der Zeit vom 22.12.2011 bis einschließlich 31.01.2012 statt.

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde in der Fassung vom 16.08.2012 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 03.09.2012 bis einschließlich 05.10.2012 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16.08.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2012 bis einschließlich 05.10.2012 beteiligt.

6. Feststellungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.11.2012 die 9. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **16.08.2012, geändert am 07.11.2012**, festgestellt.

Rohrbach, den 07.11.2012



Siegel

Georg Kobler
.....
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

7. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 23.01.2013 Az.: 41-Blp093/11 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den 22. FEB. 2013



Siegel

Georg Huber
.....
Georg Huber, Landrat

8. Ausgefertigt:

Rohrbach, den 31.01.2013



Siegel

Georg Kobler
.....
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung:

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 01.02.2013 nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Rohrbach, den 01.02.2013



Siegel

Georg Kobler
.....
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

GEMEINDE ERHARTING

Landkreis Mühldorf a.Inn

BEGRÜNDUNG

ZUR

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für das Baugebiet
vorhabenbezogener B-Plan

„SONDERGEBIET ERHARTING an der St 2092“

1.) Allgemein u. Grund der Planänderungen

Die Gemeinde Erharting besitzt einen mit Bescheid der Regierung v. Obb. vom 27.02.1987 u. 04.08.1988, Az: 421-4621-MÜ 5-1, genehmigten Flächennutzungsplan (FNP). Dieser enthält für den Änderungsbereich den rechtswirksamen Planstand.

Der F-Plan wurde bisher insgesamt 6- mal geändert, die Änderungen Nr. 1 bis 6 erfolgten außerhalb des jetzigen Änderungsbereiches und sind bereits genehmigt und rechtskräftig.

Für die 7. Änderung des F-Planes ist bisher nur der Änderungsbeschluss gefasst. Das Verfahren für die 8. Änderung läuft noch, es beinhaltet die Änderung des Ortes Frixing vom „Außenbereich“ in ein „Dorfgebiet“.

Um die planerischen Grundlagen für die beantragte gewerbliche Ansiedlung eines Logistikzentrums der Firma NETTO zu schaffen, sieht sich die Gemeinde zu dieser erneuten Änderung veranlasst.

Die Firma Netto will über das geplante Logistikzentrum auf einem Einzugsgebiet von ca. 120 Kilometer ca. 140 Netto-Märkte beliefern. In Abhängigkeit vom gewählten Lagerregalsystem werden dabei zum Start ca. 200-300 Arbeitsplätze entstehen.

Das im ersten Bauabschnitt geplante Gebäude soll ca. 290*150 m groß werden und mit einer Höhenentwicklung von 10, 15, 25 und 29 m auf einer ebenen Grundstücksfläche von ca. 14 ha und mind. 250 m Grundstückstiefe errichtet werden.

Diesbezüglich beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 25.05.2011

die **9.** Änderung des Flächennutzungsplanes und beauftragte das Architekturbüro Th. Schwarzenböck, Schwindegg mit der Ausarbeitung.

Von der 9. Änderung sind ausschließlich betroffen:

Teilflächen aus FI-Nrn. 1214/15, 1239, 1244, 1245, 1246, 1248 u. 1251. der Gemarkung Erharting.

In allen übrigen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht/Begründung seine Gültigkeit.

2) Der Entwurf zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planänderungen vor:

a) Änderungsbereich:

Der Änderungsbereich liegt östlich der St 2092, ca. 500 m südlich der Auffahrt zur Autobahn A94. Im Süden reicht er bis unmittelbar an die Gemeindegrenze zur Stadt Mühldorf a.Inn, wo ehemals als „Harter Kiesgruben“ genutzte Flächen anschließen. Im Westen und Norden geht die Änderungsfläche in die freie Kulturlandschaft über, ebenso im Osten, wo eine Reitsportanlage angrenzt.

Im Zuge dieser Flächennutzungsplan-Änderung sollen diese Flächen als

**Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO,
Zweckbestimmung: “Logistikzentrum - Netto“**

ausgewiesen werden. Im rechtswirksamen F-Plan ist der Änderungsbereich als “Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Änderungsbereich hat inkl. Eingrünung eine Gesamtfläche von **ca. 13,5600 ha**

Um den Änderungsbereich gut in die Landschaft einzubinden, werden an den Rändern zur freien Kulturlandschaft ausreichend breite Grünflächen festgesetzt.

b) Standortwahl:

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches handelt es sich um einen nicht angebundenen Standort.

In eingehenden Voruntersuchungen der Gemeinde Erharting, gemeinsam mit der Stadt Mühldorf a.Inn, wurde nach angebundenen Alternativflächen in beiden Gemeinden geforscht und soweit vorhanden geprüft. Diese konnten jedoch die gestellten Anforderungen nicht erfüllen oder sind im Regionalplan für andere Nutzungen vorgesehen.

Die betriebstechnischen Anforderungen an Grundstück und Bebauung sind insbesondere:

- Eine weitgehend ebene Fläche in einer Größe von ca. 14-15 ha, mit einer Grundstückstiefe von mind. 250 m;
- kompakte, zusammenhängende Bauweise mit Möglichkeiten für Erweiterungen und Umfahrbarkeit der Bauwerke;
- kurze und günstige Verkehrsanbindung an die Autobahn A94;
- ausreichend großer Abstand zu vorhandener und geplanter Wohnbebauung zur Vermeidung von Immissionskonflikten;
- Ausweisungsmöglichkeit als Sondergebiet für Lieferverkehr rund um die Uhr.

Der gewählte Standort hat sich aus der interkommunalen Zusammenarbeit zwischen der Stadt Mühldorf und der Gemeinde Erharting entwickelt.

Vertieft wird dies durch parallel laufende F-Planänderung und B-Planaufstellung der Stadt Mühldorf a.Inn für die südlich angrenzenden ehemaligen Kiesgrubenflächen, die teilweise als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen für den B-Plan der Gemeinde Erharting ausgewiesen werden.

Durch den Erhalt und die Entwicklung der südlich angrenzenden, ehemaligen Kiesgrube als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ kann ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Logistikzentrum objektnah realisiert und der Biotopverbund im Nordosten zur ehemaligen Kiesgrube Frixing westlich der Bahnlinie gestärkt werden.

Für diesen Verbund wurde von der Stadt Mühldorf a.Inn im Jahr 2010 ein Biotopentwicklungskonzept erarbeitet und zwischenzeitlich bereits teilweise umgesetzt. Die frei zu haltende Kiesgrube entspricht dem landschafts-planerischen Gesamtkonzept der Stadt Mühldorf, wonach die nördliche Hangkante der Innleite und daran angelagerte Strukturen im Zuge der Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete "Hirsch am Hart" als landschaftsbildprägende Struktur erhalten und im Zuge der einzelnen Bebauungspläne gesichert und durch Festsetzung ergänzender Flächen gestärkt werden sollen.

Weiters kommt dieser Standort dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Mühldorf a. Inn für deren GE/GI-Entwicklung mit einer qualitativollen, alleetartigen Anbindung der Stadtzufahrt entlang der St 2092 zur A94 zu Gute.

So sollen große, verkehrintensive und laute Gewerbeansiedlungen zur Autobahn und kleinteiliges Gewerbe zur Stadt hin orientiert werden.

Der abgesetzte Standort hat sich in eingehenden Voruntersuchungen und Abstimmungen mit der Reg. v.Obb., Höhere Landesplanung wegen der erfüllten Anforderungen als nachvollziehbar herausgestellt, weil aufgrund der besonderen Fallgestaltung eine Anbindung nicht möglich ist.

Unter weiterer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Bedeutung der Ansiedlung des Nettologistikzentrums für die beiden beteiligten Kommunen und der interkommunalen Zusammenarbeit ist in diesem Fall der nicht angebundene Standort als Ausnahmefall gem. LEP- Begründung zu sehen und daher mit dem Anbindungsziel B VI 1.1 Abs. 5 Landesentwicklungsplan vereinbar.

3) Erschließung:

Die verkehrsmäßige Erschließung des Logistikzentrums erfolgt mit Linksabbiegespur und Rechtsabbiegekeil von der St 2092 zur ca. 500 m nördlich gelegenen Autobahnauffahrt A94.

Um die Versorgung mit Strom zu gewährleisten, werden vorhandene Leitungen fortgeführt bzw. erweitert.

Wasserver- und Abwasserentsorgung werden in interkommunaler Zusammenarbeit mit der Stadt Mühldorf a.Inn sicher gestellt.

Dazu werden vorhandene Leitungen fortgeführt bzw. erweitert, die Netze sind so großzügig ausgelegt, dass der Änderungsbereich ohne Probleme angeschlossen werden kann.

Das anfallende Niederschlagswasser kann nach entsprechender Vorreinigung vor Ort versickert werden.

Durch ortsplanerisch verträgliche weiterführende Planung in Verbindung mit einer großzügigen Randeingrünung des Logistikzentrums ist ein möglichst schonender Übergang zur freien Kulturlandschaft sicherzustellen.

4) Immissionsschutz:

Ergänzend zur schalltechnischen Voruntersuchungen des Standortes von 2011 liegt zwischenzeitlich die schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SONDERGEBIET ERHARTING an der St 2092" vor.

Im **Bericht Nr. 3969/B1/hu vom 02.08.2012** des Ingenieurbüros Steger & Partner GmbH, werden zum Schutz für die maßgebende, angrenzende Wohnbebauung im Genehmigungsbescheid für das Logistikzentrum Auflagen zum Betrieb aus schalltechnischer Sicht aufgenommen.

Auf Basis einer detaillierten Betriebsbeschreibung wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen des NETTO- Logistikzentrums bestimmt.

Bei der Beurteilung an den maßgebenden umliegenden Immissionsorten wurde die bestehende Geräuschvorbelastung aus Anlagen nach TA Lärm durch die Vergabe reduzierter Immissionsrichtwerte für das Bauvorhaben berücksichtigt.

Die Berechnungen zeigen, dass die zum Teil entsprechend reduzierten Immissionsrichtwerte auf Basis der vorliegenden Betriebsbeschreibung an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Zur Übernahme in den Genehmigungsbescheid des Bauvorhabens werden in der schalltechnischen Untersuchung darüber hinaus Auflagenvorschläge aus schalltechnischer Sicht formuliert, die eine Einhaltung der in der Betriebsbeschreibung formulierten Rahmenbedingungen für den Betrieb gewährleisten.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Dieser **Bericht Nr. 3969/B1/hu vom 02.08.2012**

liegt in der Gemeindeverwaltung auf und kann während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Den berührten Fachbehörden wird der Bericht übermittelt, auf Anforderung wird er auch den sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

5) Umweltbericht für den Änderungsbereich:

Der UB i.d.F.v. **16.08.2012, geä. 07.11.2012** ist im Anhang der Begründung beigeheftet, er wurde erstellt von

Wolfgang Weinzierl	Parkstraße	10
Landschafts-	85051	Ingolstadt
Architekten GmbH	Tel	0841/96641-0
	Fax	0841/96641-25

6) Änderungen zum Entwurf v. 16.08.2012:

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in Plan- und Textteil, Begründung und in den Umweltbericht eingearbeitet.

Änderungen im Text und Begründung sind in blauer Schrift hervorgehoben, die Grünordnung betreffend in grüner Schrift.

6.1 Änderungen im Planteil:

Gegenüber dem Vorentwurf wird das Baugrundstück um ca. 0,80 ha vergrößert, der bisher vorhandene freie Zwickel zwischen LZ- Netto und Reitsportanlage im Osten wird in das Grundstück einbezogen.

Somit ist es möglich den Baukörper soweit nach Norden u. Osten zu verschieben, dass der Hangbereich am Südwesteck zur Ausgleichsfläche (ehem. Kiesgrube) nicht mehr angeböschet werden muss und das Bauwerk weiter von St 2092 und Böschungskante ab-rückt.

Die Stellplätze werden nur noch 2-reihig im Norden und Westen angeordnet, dadurch wird eine wesentlich bessere, mehrreihige Randeingrünung mit Hochstämmen möglich.

Die Zufahrtsituation von der St 2092, die Stellplatzanzahl, sowie Größe der Baufenster und befestigten Flächen ist nahezu unverändert zum Vorentwurf, die Flächenmehrung kommt fast ausschließlich der Eingrünung im Westen zu Gute.

Die zukünftig beabsichtigte Entwicklung die Staatsstraße 2092 als Allee, mit einer beidseitigen Straßen begleitenden Baumreihe einzugrünen, wird als nachrichtliche Darstellung in der Bauleitplanung aufgenommen. Eine sofortige Realisierung ist leider nicht möglich, da die Grundstücke beidseitig der St 2092 derzeit nicht verfügbar sind.

7) Redaktionelle Änderungen zur Feststellung v. 07.11.2012:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden in Begründung u. Umweltbericht eingearbeitet.

Sie sind mit „blauer Schrift“ dargestellt und mit **Ä** markiert, in der Begründung wurden die Verfahrensvermerke und Ziff. 7 ergänzt.

Der Planteil ist in den Änderungsbereichen unverändert, die nachrichtliche Darstellung der 20. Änderung- FNP der Stadt Mühldorf a.Inn enthält den Planstand i.d.F.v. 04.07.2012.

Schwindegg, **16.08.2012**
geändert: **Ä 07.11.2012**

Rohrbach, den 08.11.2013

Der Entwurfsverfasser:


.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner


.....
Georg Koble, 1. Bürgermeister

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Landratsamt Mühldorf a. Inn Postfach 1474 84446 Mühldorf a. Inn

Regierung von Oberbayern
Maximilianstraße 39
80538 München

**Bauleitplanung;
Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 9 (Bereich
"Sondergebiet Erharting an der St 2092"); Gemeinde Erharting**

Anlagen

**1 Flächennutzungsplan mit Begründung i.d.F. vom 07.11.2012
1 Bekanntmachung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Holzner
Oberregierungsrätin

In Abdruck an:
Fachbereich 41

mit 1 F-Plan mit Begründung
zur Plansammlung

Mühldorf a. Inn,
22.02.2013

Aktenzeichen:
41-Blp093/11

Ansprechpartner:
Herr
Heimerl

Durchwahl-Nr.:
08631/699336

Telefax:
08631/699699 o.
08631/69915336

Zimmer-Nr.: 0.18

E-Mail:klaus.heimerl
@lra-mue.de

Ihre Nachricht v.:

Ihre Zeichen:



Töginger Str. 18
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon (08631)699-0
Telefax (08631)699-699
Besuchszeiten
Mo.-Do. 08.00-12.00 Uhr
13.00-16.00 Uhr
Fr. 08.00-13.00 Uhr
**Oder nach
Terminvereinbarung**
Bankverbindung:
Sparkasse Altötting-
Mühldorf
BLZ 711 510 20
Konto 224

poststelle@lra-mue.de

www.lra-mue.de

zur

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

i.d.F.v. 16.08.2012

Für das Baugebiet
vorhabenbezogener B-Plan

redaktionell geä. 07.11.2012

“SONDERGEBIET ERHARTING an der St 2092“

1. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.05.2011 die Verwaltung beauftragt als vorbereitende Planung die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum B-Planverfahren zu erarbeiten.

In der GR-Sitzung am 16.08.2012 wurde die öffentliche Auslegung beschlossen.

2. Ziel der F-Planänderung

Mit dieser Änderung des F-Planes für den Bereich südlich der A94, an die Staatsstraße St 2092 und „Harter Kiesgruben“ angrenzend, sollen in interkommunaler Zusammenarbeit mit der Stadt Mühldorf a.Inn die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Logistikzentrums für die Firma Netto geschaffen werden.

3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Der Umweltbericht von Wolfgang Weinzierl, Landschaftsarchitekten GmbH, behandelt Eingriffe und Folgen, die bei Verwirklichung der Planung in Natur und Landschaft ausgehen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erharting sind südlich der A94, Anschlussstelle „Mühldorf Nord“, beidseits der Staatsstraße 2092 Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die östlich der Staatsstraße liegende landwirtschaftliche Hofstelle ist dabei als Bebauung im Außenbereich dargestellt. Südöstlich davon liegt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsportanlage. Ein kommunaler Landschaftsplan mit landschaftsplanerischen Zielaussagen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung existiert für das Gebiet der Gemeinde Erharting nicht.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung liegen keinerlei naturnahe Strukturen. Als nächstgelegene amtlich kartierte Biotope sind in den ehemaligen Kiesgruben südlich des Vorhabengebietes zwei Teilflächen des Biotops-Nr. 7741-1051 "Kiesgruben mit Initialvegetation und Gehölzaufwuchs nordöstlich von Harthausen, südwestlich von Frixing und nordwestlich von Hart" erfasst.

Faunistische Daten der Artenschutzkartierung liegen im weiteren Umfeld des Vorhabengebietes sowohl für die Ackerflächen am Vorhabenstandort als auch für die südlich angrenzenden, ehemaligen Kiesabbaugruben vor.

Zur vorhabenbezogenen Feststellung vorhandener europarechtlich geschützter sowie bundesweit streng geschützter Arten wurde im Rahmen der beauftragten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Sommer 2011 eine Geländekartierung mit Bestandsüberprüfung hinsichtlich des Vorkommens von Vögeln der Offenlandschaft sowie der Zauneidechse durchgeführt. Diese Untersuchungen wurden durch im Frühsommer 2012 (Mitte Mai bis Mitte Juli) durchgeführte Geländeerhebungen ergänzt.

Die saP kommt zu dem Schluss, dass sich durch die umfassenden CEF- Maßnahmen für die Vogelarten Kiebitz, Feldlerche und Wachtel die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 3 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG bereits im Vorfeld der Eingriffe ausgleichen lassen. Die festgesetzten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen verhindern darüber hinaus Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG.

zur

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

i.d.F.v. 16.08.2012

Für das Baugebiet
vorhabenbezogener B-Plan

redaktionell geä. 07.11.2012

"SONDERGEBIET ERHARTING an der St 2092"

Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen für die Zaun-eidechse und die Haselmaus, die ebenfalls im Wirkraum des Vorhabens nachgewiesen werden konnten bzw. potentiell vorkommen, lassen sich zudem Schädigungs- und Störungsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausschließen (natureconsult, 2012).

Im Planungsgebiet der Flächennutzungsplanänderung sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 31 ff BNatSchG vorhanden. Darüber hinaus liegen im Planungsgebiet auch keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG neue Fassung) formell ausgewiesenen Schutzgebiete und -objekte.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird detailliert in dem parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Erharting an der St 2092“ entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003) erarbeitet. Überschlüssig ergibt sich für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Kompensationsflächenbedarf von ca. 4,05 ha.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurden umfangreiche Einwendungen -insbesondere bei den beiden Erörterungsterminen vom 18.01.2012 und 12.09.2012- von Bürgern im näheren Umgriff der FNP-Änderung vorgebracht und ein Bürgerbegehren „KEIN Logistikzentrum in Erharting“ initiiert. Die vorgebrachten Einwendungen konnten von der Gemeinde durch entsprechende Gutachten widerlegt bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt und daher mehrheitlich im Gemeinderat abgewogen werden. Im Ergebnis brachte am 02.12.2012 das Bürgerbegehren die Mehrheit für die Realisierung des Netto-Logistikzentrums an der St 2092.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB stellt die Regierung von Oberbayern fest, dass aus landesplanerischer Sicht das geplante Vorhaben nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht.

Des Weiteren sind Äußerungen zu Lärmimmissionen, Belangen des Denkmalschutzes, zur Erschließungsanbindung an die St 2092, der Wasserwirtschaft - vorrangig im Hinblick auf die Ansiedlung im Wasserschutzgebiet Zone IIIb der Stadt Töging -, Äußerungen zu Naturschutz und Landschaftspflege mit Nachforderungen bezüglich der Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen, Bedenken bezüglich des Verbrauches landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie Hinweise auf vorhandene Telekommunikationslinien und Termine für die Stromversorgung des Planungsgebietes eingegangen, die in die Planung eingearbeitet werden konnten.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind noch Äußerungen zum Altlastenkataster, das für den Änderungsbereich keinen Eintrag enthält, zur Verkehrssicherheit auf der St 2092 durch die geplante Alleeausbildung, zu Belangen der Wasserwirtschaft und der geplanten Betriebstankstelle - vorrangig im Hinblick auf die Ansiedlung im Wasserschutzgebiet Zone IIIb der Stadt Töging - eingegangen. Diese Äußerungen erforderten keine Änderung oder Ergänzung der Planung mehr, sondern konnten mehrheitlich im Gemeinderat abgewogen werden. Des Weiteren sind Forderungen des Naturschutzes zur Überwachung und Umsetzung von Ausgleichs-, Ersatz- und CEF- Maßnahmen eingegangen, die noch in den Umweltbericht eingearbeitet wurden.

zur

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

i.d.F.v. 16.08.2012

Für das Baugebiet
vorhabenbezogener B-Plan

redaktionell geä. 07.11.2012

“SONDERGEBIET ERHARTING an der St 2092“

5. Ergebnis der Abwägung, Standortalternativen

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB hat ergeben, dass trotz umfangreicher Problematik und erheblichen Eingriffen durch Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen diese Auswirkungen reduziert und die Würdigung der einzelnen Belange durch entsprechende Gutachten nachgewiesen bzw. durch Auflagen und Festsetzungen in der weiterführenden Planung (vorhabenbez. Bebauungsplan) berücksichtigt werden konnten.

Eine umfangreiche Prüfung von alternativen Standortflächen, die im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit sowohl im Gebiet der Kreisstadt Mühldorf a.Inn als auch in der Gemeinde Erharting stattfand, hat ergeben, dass für das geplante Logistikzentrum wegen der Lärmproblematik, den betriebstechnischen Anforderungen in Bezug auf Grundstücksgröße, -abmessungen und -ebenheit, kurzer Wege zum Autobahnanschluss sowie ausreichendem Abstand zu vorhandener und geplanter Wohnbebauung zur Vermeidung von Immissionskonflikten keine Alternativstandorte in beiden Kommunen möglich sind.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Erharting am 07.11.2012 diese 9. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 16.08.2012, geä. am 07.11.2012, festgestellt hat.

Rohrbach, den **07.11.2012**,
ergänzt **03.12.2012**

Gemeinde Erharting



Georg Kobler
.....
Georg Kobler
1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des „Sondergebietes Erharting an der St 2092“ durch Deckblatt Nr. 9

Mit Bescheid vom 20.01.2013, Az.: 41-Blp 093/11, hat das Landratsamt Mühldorf a. Inn die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Erharting im Bereich des „Sondergebietes Erharting an der St 2092“ durch Deckblatt Nr. 9 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Erharting im Bereich des „Sondergebietes Erharting an der St 2092“ durch Deckblatt Nr. 9 wirksam.

Jedermann kann den Flächennutzungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach, Rohrbach 20, 84513 Erharting, Zimmer-Nr. 17, während der allgemeinen Amtsstunden (Montag - Mittwoch von 08.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr, Donnerstag von 08.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr und Freitag von 08.00 - 12.00 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich sind demnach


1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen.

An die Amtstafel

angeheftet am: 01.02.2013
abzunehmen am: 14.03.2013

Rohrbach, den 01. Februar 2013

Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
für die Gemeinde Erharting


G. Köbler (1. Bürgermeister)

**Gemeinde Erharting
Landkreis Mühldorf am Inn**

**Umweltbericht
gem. § 2a BauGB**

Teil der Begründung

zur

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

**im Parallelverfahren mit der Aufstellung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Sondergebiet Erharting an der St 2092“**

Fassung: 08. Dezember 2011
Geändert: 16. August 2012
Festgestellt: 07. November 2012

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel.: 0841/96641-0
Fax: 0841/96641-25
e-mail: info@weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung.....	2
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	4
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	9
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen	10
4.1	Vermeidung und Verringerung.....	10
4.2	Ausgleich.....	10
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	12
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	12
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Erharting beabsichtigt in interkommunaler Zusammenarbeit mit der Stadt Mühldorf am Inn am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes in Anbindung an die Staatsstraße 2092 auf einer Fläche von insgesamt ca. 13,56 ha die Entwicklung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO. Dazu hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 25.05.2011 die 9. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Inhalt und Ziel der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die Ansiedlung eines Logistikzentrums zur Lebensmittelauslieferung der NETTO Markendiscount GmbH & Co KG oHG auf der Ebene der behördenverbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung

Einschlägige Fachgesetze

- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert am 28.07.2011
- das Baugesetzbuch – In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 22. Juli 2011, BGBl. I S. 619
- das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2873), zuletzt geändert am 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz – BayNatSchG – in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)
- das Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421)
- Bundes-Bodenschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) in Verbindung mit dem Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG – in der Fassung vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert am 23.07.2010 (GVBl. S. 318)
- Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2582), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz vom 25. Februar 2010, geändert am 16. Februar 2012 (GVBl. S. 40)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) vom 01.10.1973, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 385)

Fachplanungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)

Nach der Gebietskategorie des Landesentwicklungsprogramms Bayern (2006) liegt die Gemeinde Erharting in direkter Nachbarschaft zu Mühldorf am Inn in einem „ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“. Mühldorf am Inn ist darin als Mittelzentrum eingestuft.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (Teil A II Ziffer 2.1.1 (Z)) sollen zentrale Orte:

- als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen;
- die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken und
- mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten.

Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das LEP 2006 Teil B VI in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

B VI 1.1:

(Z) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

B VI 1.5

(G) Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

B VI 2.4

(Z) Großflächige Gewerbegebiete sollen in der Regel nur in geeigneten Zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung ausgewiesen werden.

B VI 2.5

(G) Eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden ist bei der Ausweisung von Gewerbeflächen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten anzustreben.

Für Bayern soll nach dem Landesentwicklungsprogramm grundsätzlich die *Zersiedelung der Landschaft verhindert und Neubauflächen möglichst in Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten ausgewiesen werden*. (Teil B VI Ziffer 1.1 (Z)). *Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten*. (Teil B VI Ziffer 1 (G))

Diese Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 werden am besten verwirklicht, wenn Gewerbe- und/oder Industrieinrichtungen entwickelt und die dafür benötigten Anlagen (hier: Logistikzentrum für Lebensmittelauslieferung) unter Berücksichtigung der Vorgaben zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft und Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes) konzipiert werden.

Das landesplanerische Ziel, *Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen* kann mit dem geplanten Standort nicht erreicht werden. Daher wurde von der Gemeinde Erharting und der Stadt Mühldorf am Inn mit Schreiben vom 12.09.2011 eine landesplanerische Beurteilung des geplanten Vorhabens bei der Regierung von Oberbayern beantragt um eine Ausnahme von diesem landesplanerischen Ziel zu erwirken.

Regionalplan Südostoberbayern

Das Untersuchungsgebiet ist regionalplanerisch der Region 18 – Südostoberbayern – zugeordnet und liegt im Bezug auf die Raumordnung im ländlichen Raum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Mühdorf am Inn ist dabei als Mittelzentrum ausgewiesen, das dem Städteverbund Inn – Salzach angehört, und liegt gemeinsam mit der direkt nördlich angrenzenden Gemeinde Erharting im Schnittpunkt der regionalen Entwicklungsachsen München – Dorfen – Mühdorf a. Inn – Alt-/Neuötting – Braunau am Inn (West-Ost-Richtung) sowie Landshut – Mühdorf a. Inn – Traunstein (Nord-Süd-Richtung)

Bezüglich des Siedlungswesens formuliert auch der Regionalplan Südostoberbayern folgenden Grundsatz:

(G) Für eine verstärkte Siedlungsentwicklung kommen die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen in Betracht (BII, Ziff. 4)

Die Karte Siedlung und Versorgung des Regionalplanes Südostoberbayern beinhaltet für den geplanten Standort des Logistikzentrums keinerlei Flächendarstellungen. Der Standort liegt dabei in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes der Stadt Töging am Inn das bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.

Im Regionalplan dargestellte Landschaftliche Vorbehaltsgebiete als auch Regionale Grünzüge sind von der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen. Der Standort liegt im regionalplanerisch festgelegten Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 8 „Mühdorf am Inn / Inn- und Forstbereiche“ in dem der im Ansatz vorhandene Tourismus durch Angebotsverbesserungen nachhaltig gestärkt und dabei die Nähe zum Verdichtungsraum München genutzt werden soll.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Ein Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt für die Region 18 noch nicht vor.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Fassung vom 04.08.1988) der Gemeinde Erharting sind südlich der BAB A94 Anschlussstelle „Mühdorf Nord“ beidseits der Staatsstraße 2092 Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die östlich der Staatsstraße liegende landwirtschaftliche Hofstelle ist dabei als Bebauung im Außenbereich dargestellt. Südöstlich davon liegt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsportanlage.

Direkt südwestlich der Autobahnanschlussstelle wurde mit Deckblatt 03 in der Fassung vom 27.11.2006 das Gewerbegebiet Frixing (geplante Nutzung: Autohof) in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die 9. Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Erharting wird gemeinsam mit der 20. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mühdorf am Inn im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren für die Entwicklung des NETTO-Logistikzentrums durchgeführt.

Ein kommunaler Landschaftsplan mit landschaftsplanerischen Zielaussagen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung existiert für das Gebiet der Gemeinde Erharting nicht.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplans werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Auf eine numerisch gestufte Bewertungsmatrix zu den einzelnen Schutzgütern wird verzichtet.

Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung:

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans liegt in offener Feldflur zwischen der Staatsstraße 2092 im Westen und der im FNP dargestellten Reitsportanlage im Osten. Durch die im Westen verlaufende St 2092 als Autobahnanschluss zur BAB A94 im Norden ist das Vorhabengebiet ohne Ortsdurchfahrt sehr gut an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Der Bereich beidseits der Staatsstraße 2092 zwischen Frixing und Maxing wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Direkt an der Staatsstraße liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, die nach § 35 BauGB im Außenbereich liegt. Die verkehrliche Anbindung des Hofes bleibt über die bestehenden Straßen und Wege außerhalb des geplanten Sondergebietes gewährleistet.

Mit Ausnahme der randlich angrenzenden Strukturen (Reitsportanlage im Osten und ehemalige Kiesgrube im Süden auf dem Gebiet der Stadt Mühldorf am Inn) bietet das Planungsgebiet nur geringe Aufenthaltsqualität. Der Landschaftsraum im Südwesten der Gemeinde Erharting ist insgesamt für die Erholung wenig bedeutsam. Die vorhandenen Flurwege werden jedoch als Spazierwege von der im näheren Umfeld wohnenden Bevölkerung genutzt.

Mit der „Umfahrung Mühldorf Nord“ (= Bürgermeister-Hess-Strasse) und dem anschließenden Ausbau der St 2092 zwischen Mühldorf am Inn und Schoßbach wurde östlich der Straße ein neuer Rad- und Gehweg geschaffen, der den südwestlichen Bereich der Gemeinde Erharting mit der Brücke über den Innwerkkkanal in Mühldorf am Inn verbindet.

Mit dem Neubau der BAB A94 ist eine überregionale Erschließung des Raumes entstanden, die mit dem im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbegebiet Frixing an der Anschlussstelle „Mühldorf Nord“ erste Siedlungsentwicklungen nach sich zieht, die als Vorbelastung des Raumes geltend zu machen sind.

Auswirkungen:

Die Ausweisung des Sondergebietes für ein NETTO-Logistikzentrum führt dazu, dass der bisher landwirtschaftlich genutzte Bereich überbaut wird. Da eine besondere Funktion als Erholungsraum nicht vorliegt, beschränken sich die Auswirkungen auf die Wohnqualität der im Außenbereich liegenden vorhandenen Gebäude der rundum an das Vorhaben angrenzenden Gehöfte.

Durch die vorgesehene Ansiedelung von großflächigen Lagerhallen entstehen Auswirkungen auf den Menschen vor allem durch Lärmemissionen und Veränderung von Sichtbeziehungen. Die Gemeinde Erharting hat daher beim Büro Steger & Partner GmbH, München (2012) ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. In dem Zusammenhang muss allerdings auf die Vorbelastung des Raumes durch das im Norden geplante Gewerbegebiet Frixing hingewiesen werden. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, *dass die Berechnungen zeigen, dass unter Berücksichtigung der vorliegenden Betriebsbeschreibung des zukünftigen Betreibers an allen maßgebenden Immissionsorten die zulässigen zum Teil reduzierten Immissionsrichtwerte tagsüber und während der lautesten Nachtstunde nach TA Lärm eingehalten werden.*

Insgesamt betrachtet ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsbeschreibung:

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bildet die Südbayern-Rasse des reinen Labkraut – Eichen – Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*) die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet zwischen dem Inntal im Süden (Grauerlen-Auwald) und der Isen-Niederung im Norden (Schwarzerlenbruch und Niedermoor bzw. Erlen-Eschen-Auwald mit Fichten-Erlen-Auwald).

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weicht die reale Vegetation stark von der potentiell-natürlichen Vegetation ab. So nehmen intensiv genutzte Ackerflächen den gesamten Teil des Planungsgebietes ein, während südlich angrenzend – im Gebiet der Stadt Mühldorf am Inn – im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube naturnahe Strukturen vorhanden sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen somit keinerlei naturnahe Strukturen. Als nächstgelegene amtlich kartierte Biotope sind in den ehemaligen Kiesgruben südlich des Vorhabengebietes zwei Teilflächen der Biotop-Nr. 7741-1051 erfasst:

- Biotop-Nr. 7741-1051 [Kiesgruben mit Initialvegetation und Gehölzaufwuchs nordöstlich von Harthausen, südwestlich von Frixing und nordwestlich von Hart](#)

Faunistische Daten der Artenschutzkartierung liegen im weiteren Umfeld des Vorhabengebietes sowohl für die Ackerflächen am Vorhabenstandort als auch für die südlich angrenzenden, ehemaligen Kiesabbaugruben vor:

- Maisfeld ca. 1 km nördlich Hart, ASK-Nr. 7741-0106:
(Nachweis von Kiebitz und Türkentaube im Jahr 1996)
- Ehemalige Kiesgrube, ASK-Nr. 7741-0010:
(Nachweis von Flussregenpfeifer, Zauneidechse, Erdkröte, Teichfrosch, Laubfrosch, Bergmolch, Feldgrille im Zeitraum zwischen 1987 und 1999)

In der offenen Feldflur nördlich der ehemaligen Abbaustelle nördlich Hart und nördlich der Kiesgrube Frixing (ASK-Nr. 7741-0016, -0106 und -0134) sind darüber hinaus Kiebitz und Türkentaube nachgewiesen, so dass der Vorhabensbereich und dessen weiteres Umfeld als möglicher Lebensraum bodenbrütender Vogelarten anzusehen ist.

Zur vorhabensbezogenen Feststellung vorhandener Arten wurde daher im Rahmen der beauftragten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Sommer 2011 (Bearbeitung: Maier A., natureconsult) eine Geländekartierung mit Bestandsüberprüfung hinsichtlich des Vorkommens von Vögel der Offenlandschaft sowie der Zauneidechse durchgeführt. Diese Untersuchungen wurden durch, im Frühsommer 2012 (Mitte Mai bis Mitte Juli) durchgeführte, Geländeerhebungen ergänzt. Detaillierte Informationen zu den faunistischen Erhebungen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die den gegenständlichen Verfahrensunterlagen beiliegt, zu entnehmen.

Im Planungsgebiet der Flächennutzungsplanänderung sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk 'Natura 2000' gemäß § 31 ff BNatSchG vorhanden. Darüber hinaus liegen im Planungsgebiet auch keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG neue Fassung) formell ausgewiesenen Schutzgebiete und –objekte.

Auswirkungen:

Da keine Biotopflächen direkt in Anspruch genommen werden, entsteht über die reine Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen hinaus keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte des Naturhaushaltes. Das Vorhaben rückt jedoch direkt an den Rand der südlich angrenzenden ehemaligen Kiesgrube Hart heran, so dass mit mittelbaren

Beeinträchtigungen der dortigen **Gehölzstrukturen** (im Gebiet der Stadt Mühldorf am Inn liegend) zu rechnen ist.

In Bezug auf die, im Wirkraum des Vorhabens vorkommenden faunistischen Arten kommt die sap zu dem Schluss, *dass sich durch die umfassenden CEF-Maßnahmen für die Vogelarten Kiebitz, Feldlerche und Wachtel die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 3 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG bereits im Vorfeld der Eingriffe ausgleichen lassen. Die festgesetzten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen verhindern darüber hinaus Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG.*

Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen für die Zauneidechse und die Haselmaus, die ebenfalls im Wirkraum des Vorhabens nachgewiesen werden konnten bzw. potentiell vorkommen, lassen sich zudem Schädigungs- und Störungsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausschließen (natureconsult, 2012).

Insgesamt betrachtet ist daher von einer mittleren Erheblichkeit bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung:

Die Terrassenkante, die das weitere Planungsgebiet im Südosten entlang der Gemeindeverbindungsstraße Hart - Maxing quert, stellt die Grenzlinie zwischen den geologischen Einheiten der glacialen Terrassenschotter (Inn-Terrassen der Spätwürmeiszeit grenzen an die Niederterrasse der Würmeiszeit) dar. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt somit insgesamt auf der Niederterrasse der Würmeiszeit.

Im gesamten Bereich zwischen der Inn-Niederung im Süden und der Isen-Niederung im Norden sind flach- bis mittelgründige Braunerden ausgebildet. Der sandige Lehm ist entsprechend der geologischen Gegebenheiten auf den Terrassenschottern als 'geröllhaltig' anzusprechen.

Entsprechend dem Agrarleitplan ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb des Untersuchungsgebietes als 'Ackerstandort mittlerer bis guter Ertragsklasse' eingestuft. In der Bodenschätzungskarte ist der gesamte Landschaftsraum östlich der Bahnlinie Rosenheim-Pilsting als Ackerstandort mit Bodenwertzahlen von 50 bis 60 eingestuft.

Altlasten bzw. Kampfmittel sind für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nicht bekannt.

Auswirkungen:

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch die geplante Nutzung als Sondergebiet dauerhaft auf großer Fläche verändert. Die belebte Bodenschicht wird abgetragen und abgefahren, ein Großteil der Fläche wird dauerhaft überbaut und versiegelt. Insgesamt betrachtet ist daher von einer hohen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Vorhabenstandort liegt oberhalb des Inns auf der würmeiszeitlichen Niederterrasse, so dass Hochwasserereignisse für das Planungsgebiet weitestgehend ausgeschlossen werden können.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt vollständig innerhalb der äußeren Schutzzone III b des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebiets "Töging am Inn".

Das Gebiet des Vorhabens ist in der hydrogeologischen Karte 1:500.000 als Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeit erfasst. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 10-15 m unter der Geländeoberfläche. Der Grundwasserstrom verläuft in Richtung Süd-Südost.

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Sondergebietes wird eine Entwässerungsplanung erstellt werden, die genauere Vorgaben für die Behandlung der anfallenden Oberflächenwasser formulieren wird.

Auswirkungen:

Die flächige Versickerungsmöglichkeit auf den jetzt offenen Ackerböden geht durch die Überbauung verloren. Mit der Versiegelung ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden. Aufgrund der sandig-kiesigen Bodenverhältnisse kann aber nicht verunreinigtes Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden. Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung gewährleisten auf den unbebauten Grundstücksteilen die Möglichkeit der Grundwasserneubildung.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers kann durch die hohe Überdeckung des Grundwassers ausgeschlossen werden.

Gemäß der Verordnung des Landratsamtes Mühldorf am Inn über das Wasserschutzgebiet "Töging am Inn" sind beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen in den einzelnen Schutzzonen bestimmte Auflagen vorgeschrieben. So ist in der vorliegenden betroffenen Schutzzone III b die Lagerkapazität von wassergefährdenden Stoffen auf 10 m³ begrenzt. Nachdem der Vorhabenträger eine höhere Lagerkapazität von wassergefährdenden Stoffen (hier: Dieselkraftstoff) im Rahmen der Nutzung einer Betriebstankstelle anstrebt, hat die Gemeinde Erharting beim Landratsamt Mühldorf am Inn einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Wasserschutzgebietsverboten gestellt.

Insgesamt betrachtet ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Klima/Luft

Bestandsbeschreibung:

Bei relativ hohen Niederschlägen von 720 bis 870 mm/Jahr macht sich die Alpennähe bemerkbar; das Klima ist insgesamt als feucht einzustufen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,5 °C. Geländeklimatisch ist innerhalb des Planungsgebietes entsprechend der Hauptwindrichtung aus Südwest bis West ein west-ost-gerichteter Kaltluftstrom zu berücksichtigen. Die derzeit noch weitgehend unbebauten, großflächigen Ackerlagen zwischen dem Rand der Bebauung von Mühldorf am Inn und der BAB A94 sind als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen.

Auswirkungen:

Die Grundfläche des Geltungsbereiches geht als Kaltluftentstehungsgebiet durch die geplante Bebauung verloren; über den großflächig befestigten Flächen (Verkehrs- und Dachflächen) entsteht eine erhöhte Wärmerückstrahlung. Die flächige Bebauung mit Logistikhallen bildet künftig ein lokales Hindernis im Ost-West-gerichteten Kaltluftstrom, was sich in der weiträumig ausgeträumten Landschaft aber nicht großräumig auswirken wird. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen Lager- und Umschlagbetrieb handelt entstehen durch den Produktionsprozess keine Schadstoffemissionen die in die Luft emittieren und das Schutzgut Klima/Luft beeinträchtigen. Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung:

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Stadtgebiet von Mühldorf a. Inn im Alpenvorland; das Planungsgebiet ist dabei der naturräumlichen Haupteinheit 'Isar-Inn-Schotterplatten' im Naturraum 'Unteres Inntal' zuzurechnen.

Der Landschaftsraum oberhalb der Hangkante zur Niederung des Inns ist derzeit geprägt von den landwirtschaftlichen Nutzflächen und den direkt südlich angrenzenden, ehemaligen Kiesgruben im Gebiet der Stadt Mühldorf. Dabei sind der vorhandenen Gehölzbestände am Nord- und Südrand der Kiesgrube als dominante Elemente im Landschaftsbild anzusprechen. Daneben bildet auch der linear entlang des Westrandes der Reitanlage vorhandene Bestand an Nadelgehölzen ein landschaftsbildprägendes Element vor dem im Norden sichtbaren flachwelligen Anstieg ins tertiäre Hügelland.

Im Westen wirkt die Bahnlinie Rosenheim-Pilsting, im Norden die BAB A94 in hoher Dammlage als begrenzendes Element des erlebbaren Landschaftsraumes.

Auswirkungen:

Von Norden über die Staatsstraße 2092 kommend, wird der bisher freie Blick nach Süden auf die Gehölzbestände in der ehemaligen Kiesgrube als Kulisse vor der Bebauung der Gewerbe- und Industriegebiete Hirsch am Hart der Stadt Mühldorf am Inn zukünftig durch die geplanten Logistik- und Lagerhallen stark eingeschränkt sein. Ebenso wird der derzeit freie Blick entlang der St 2092 nach Norden über die landwirtschaftlich genutzten Flächen auf den Hügelskamm des tertiären Hügellandes verbaut.

Mit der geplanten Eingrünung entsteht allerdings ein grünordnerisch neu gestalteter Rand. Der bestehende Landschaftscharakter wird durch die Ausweisung als Sondergebiet mit der großflächigen Bebauung lokal stark verändert, bleibt aber über die bestehenden und weiter zu entwickelnden, naturnahen Strukturen innerhalb der ehemaligen Kiesgrube im räumlichen Zusammenhang mit den Flächen südlich des Innwerkanals erhalten.

Die zukünftig beabsichtigte Entwicklung die Staatsstraße 2092 als Allee, mit einer beidseitigen straßenbegleitenden Baumreihe einzugrünen, wird als nachrichtliche Darstellung in der Bauleitplanung aufgenommen und ist einer weitergehenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) vorbehalten. Eine sofortige Realisierung ist leider nicht möglich, da die Grundstücke beidseitig der St 2092 derzeit nicht verfügbar sind.

Insgesamt betrachtet ist von einer hohen Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Nach den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BayernViewer des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation) ist im Zentrum des Geltungsbereiches der 9. Flächennutzungsplanänderung ein Bodendenkmal zu berücksichtigen:

- Nr. D-1-7741-0102, Villa rustica der römischen Kaiserzeit

Auswirkungen:

Im Zuge des Bauvorhabens wird eine fachgerechte archäologische Ausgrabung der Villa rustica der römischen Kaiserzeit durchgeführt. Zu diesem Zweck wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt.

Insgesamt betrachtet ist von einer mittleren Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auszugehen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die bisherige landwirtschaftliche Nutzung mit ihren derzeitigen Auswirkungen auf Natur und Umwelt (Bodenbearbeitung, Spritz- und Düngemittelsatz, Sickerfähigkeit der Fläche, Kaltluftentstehung und Wärmeausgleich) erhalten.

Die nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit den negativen Beeinträchtigungen der bodenbrütenden Vogelarten (Überhöhung des Horizontes durch großflächige und hohe Baukörper) würde entfallen. Der freie Landschaftsraum zwischen der Autobahn A94 und dem Nordoststrand der Bebauung von Mühldorf am Inn bliebe unbebaut erhalten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gibt für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konfliktvermeidende Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes vor (Baufeldräumung, Lebensraumsicherung, Vorgaben zur Beleuchtung, ökologische Baubegleitung).

Schutzgut Wasser

Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Geltungsbereiche bzw. der darin dargestellten Grünflächen.

Schutzgut Landschaft

Weitestgehende Einbindung der neuen Bebauung in die umgebende Landschaft zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch randliche Grünflächen.

Stärkung des Gehölzbestandes am Nordrand der ehemaligen Kiesgrube durch ergänzende Pflanzmaßnahmen im Umfeld notwendiger Versickerungsflächen im Süden der geplanten Bebauung.

Offenhaltung der ehemaligen Kiesgrube durch Situierung des Vorhabens oberhalb des nördlichen Kiesgrubenrandes. Entwicklung eines Grünzuges im Bereich der ehemaligen Kiesgrube durch Ausweisung eines Teils der Fläche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der naturschutzfachlich zu erbringende Ausgleich für das Vorhaben LZ-NETTO wird im Wesentlichen in diesem Bereich erbracht (vgl. Ziffer 4.2).

4.2 Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt entsprechend der Eingriffsbilanzierung aus dem parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Erharting an der St 2092“ bei ca. 4,05 ha (bei voller Anrechenbarkeit der Grundfläche).

Der notwendige Ausgleichsflächenbedarf wird vollumfänglich außerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung erbracht. Die Benennung der betroffenen Flurstücke erfolgt

im parallel erarbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP – ergibt sich auf der Grundlage der Bestandsüberprüfung des vorkommenden Arteninventars im Sommer 2011 und Frühsommer 2012 die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme – CEF 1-3). Auch hierfür erfolgen die Details im parallel erarbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für das geplante Vorhaben war im Vorfeld eine landesplanerische Überprüfung bei der Regierung von Oberbayern beantragt worden. Dabei wurden weitere neun gemeindeübergreifende Standorte untersucht und seitens der Kreisstadt Mühldorf am Inn und der Gemeinde Erharting negativ beurteilt:

	Standort	Ausschlusskriterium
Standort 1	Im Westen der Stadt Mühldorf, westlich der Kiesgrube Freudlsperger, im Westen bestehende Wohnbebauung von Mettenheim	Überlastung des Straßennetzes und der angrenzenden Siedlungsgebiete durch Schwerlastverkehr in Richtung A94, Schallschutz nicht lösbar
Standort 2	Im Westen der Stadt Mühldorf zwischen Kiesgrube Freudlsperger und Wohnbebauungsquartieren aus Städtebaulichem Wettbewerb 1998	Überlastung des Straßennetzes und der angrenzenden Siedlungsgebiete durch Schwerlastverkehr in Richtung A94, Schallschutz nicht lösbar
Standort 3	Fläche zwischen bestehender Bahnlinie und St 2092 gegenüber dem jetzigen Vorhabenstandort	Zu klein, isolierte Lage
Standort 4	Im Osten der Gemeinde Erharting	Fehlende Verkehrsanbindung, fehlender Lärmschutz für Erharting
Standort 5	Im Südosten der Gemeinde Erharting	Fehlende Verkehrsanbindung, isolierte Lage
Standort 6	Industriepark Erweiterungsflächen südlich der St 2092	Zu klein, vorhandenes Bestandsgehöft eines Vollerwerbslandwirtes
Standort 7	Industriepark Erweiterungsflächen nördlich der St 2092	Fehlender Lärmschutz für die südlich des Innkanals gelegenen Wohnbauflächen von Mühldorf, Verdrängung kleinerer Gewerbebetriebe an den Stadtrand → Zersiedlung der Landschaft
Standort 8	Fläche südöstlich Hölzling	Schlechte Verkehrsanbindung, fehlender Lärmschutz für Wohnbebauung
Standort 9	Fläche südlich Altmannsdorf	Ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet Inn

Der für die 9. Flächennutzungsplanänderung gewählte Standort bietet demgegenüber folgende Standortvorteile:

- Direkte Verkehrsanbindung über die St 2092 an die BAB A94 ohne Ortsdurchfahrt
- Bestehender Anschluss an das Abwassernetz der Gemeinde Erharting und Nähe sonstiger Versorgungsmedien
- Erhaltung und Entwicklung der Kiesgrube südlich des Vorhabenstandortes im Zuge der Bauleitplanung der Stadt Mühldorf am Inn ↔ Stärkung des dortigen Biotopverbundes

- Angebundene Lage durch bauleitplanerisch entwickelte Gewerbefläche des Autohofs Frixing

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem 'Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung' ergänzte Fassung vom Januar 2007 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbalargumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' ergänzte Fassung vom Januar 2003 des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt.

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen der Sondergebietsfläche wurde vom Büro Steger & Partner GmbH, 2012, ein Lärmschutzgutachten erarbeitet. Das Gutachten kann bei der Gemeinde Erharting eingesehen oder nachgefordert werden.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Maier A., natureconsult 2012) erarbeitet. Dieses liegt den gegenständlichen Verfahrensunterlagen bei.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde Erharting übernimmt die dargestellten Grünflächen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung in den verbindlichen Bauleitplan.

Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichflächen wird von den Unteren Naturschutzbehörden des Landkreises Mühldorf am Inn überwacht.

Die Durchführungskontrolle und Überwachung der Zielerreichung (Funktionskontrolle) der notwendigen CEF-Maßnahmen CEF 1-3 erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf am Inn. Die jeweiligen Details sind der beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Zur Sicherung vermuteter Bodendenkmäler im Vorhabensgebiet wird das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege beteiligt. Vor Baubeginn wird ein Antrag auf Erlaubnis zum Humusabtrag nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde gestellt und fachkundiges Personal hinzugezogen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Erharting hat eine Geltungsbereichsgröße von ca. 13,56 ha und behandelt die Ausweisung eines Sondergebietes für ein NETTO-Logistikzentrum mit Darstellung der Grünflächen zur Ortsrandeingrünung. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Die Darstellungen als Sondergebiet führen zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Schwerwiegend ist hier vor allem die großflächige Versiegelung durch das Gebäude, Verkehrs- und Lagerflächen sowie die damit verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in dem bisher offenen Landschaftsraum.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Boden	hohe Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit
Klima / Luft	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	hohe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	mittlere Erheblichkeit

Unter Anwendung des Leitfadens *'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'* (Herausgeber: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003) wurde der Eingriff bewertet und ein Kompensationsbedarf von ca. 4,05 ha Ausgleichsflächen ermittelt (*bei voller Anrechenbarkeit der Grundfläche*). Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird auf unterschiedlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind verschiedene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme – CEF 1-3) erforderlich.

Ingolstadt, 08. Dezember 2011
Geändert, 16. August 2012
Festgestellt, 07. November 2012

Alois Rieder, Christiane Dittler-Lueg
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, Landschaftsarchitektin

L:\A216_Mühdorf-Erharting_NETTO\text\Umweltbericht
FNP_Erharting\UmweltberichtFNP_Genehmigung_20121107.doc