

BAULEITPLANVERFAHREN

**Aufstellung
des Bebauungsplanes
„GE Frixing Ost“
mit integrierter Grünordnung**



**Gemeinde Erharting
Landkreis Mühldorf am Inn
Regierungsbezirk Oberbayern**

VORENTWURF

i.d. F.v. 18.03.2020

Entwurfsverfasser:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH



Am Sportplatz 7 Kapuziner Strasse 15
94547 Iggenbach 84503 Altötting
Tel. +49 9903 20 141-0 Tel. +49 8671 95 76 57 info@jocham-kellhuber.de
Fax +49 9903 20 141-29 Fax +49 8671 95 76 27 www.jocham-kellhuber.de

BAULEITPLANVERFAHREN

**Aufstellung
des Bebauungsplanes
„GE Frixing Ost“
mit integrierter Grünordnung**



**Gemeinde Erharting
Landkreis Mühldorf am Inn
Regierungsbezirk Oberbayern**

Verbindliche Bauleitplanung

- Begründung mit Umweltbericht
- Bebauungsplan „GE Frixing Ost“ mit integrierter Grünordnung M 1:1.000

VORENTWURF

i.d. F.v. 18.03.2020

Entwurfsverfasser:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH



Am Sportplatz 7
94547 Iggenbach

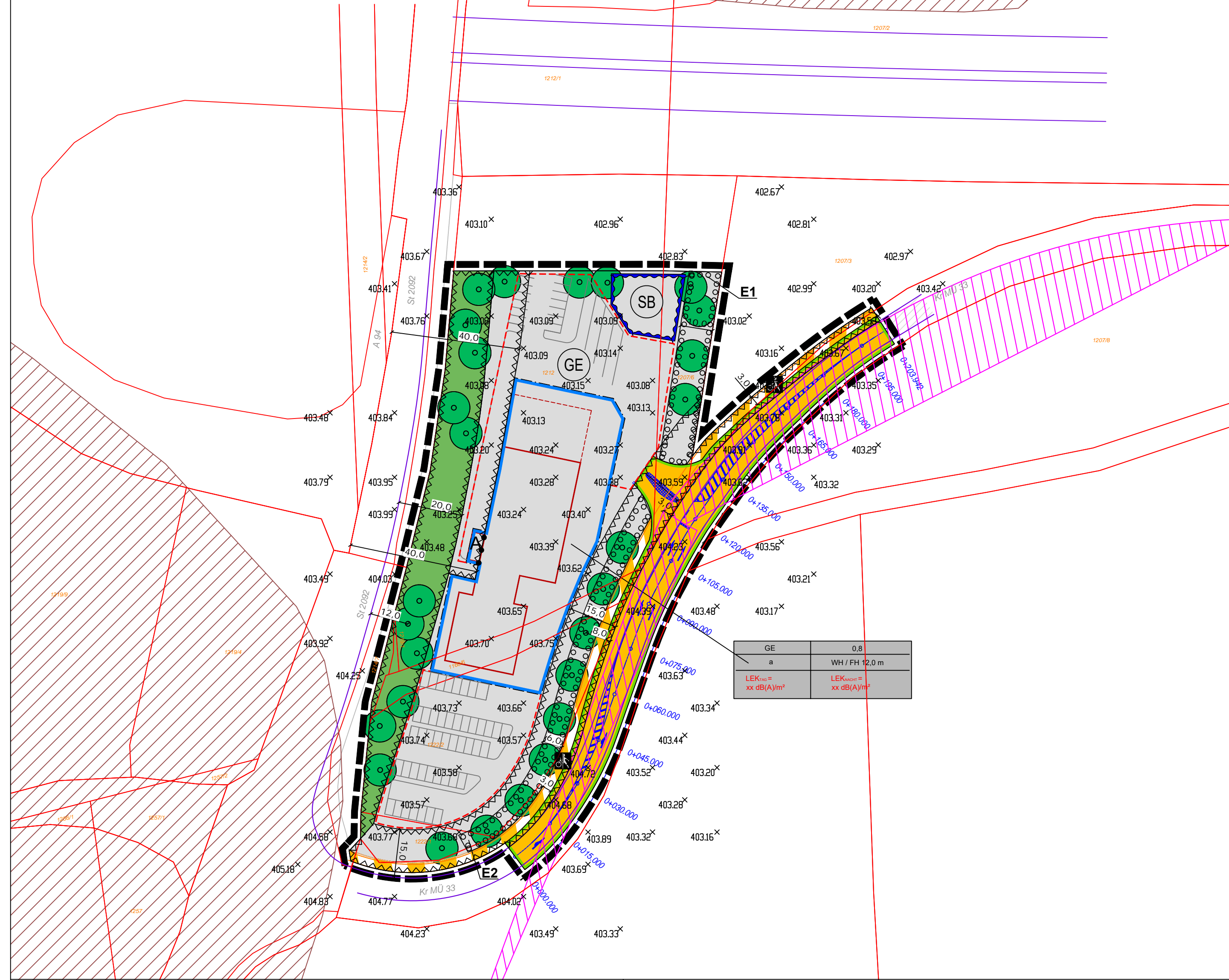
Tel. +49 9903 20 141-0
Fax +49 9903 20 141-29

Kapuziner Strasse 15
84503 Altötting

Tel. +49 8671 95 76 57
Fax +49 8671 95 76 27

info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

I. Planzeichnung M 1:1.000



Präambel

Die Gemeinde Erharting im Landkreis Mühldorf am Inn erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenvorordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan "GE Fricking Ost" mit integrierter Grundordnung als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grundordnung "GE Fricking Ost" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 18.03.2020 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grundordnung "GE Fricking Ost" besteht aus:

- Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 18.03.2020.
- Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- Begründung mit Umweltbericht vom 18.03.2020

Gemeinde Erharting, den _____ Georg Kobler, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 **GE** Gewerbegebiet / gemäß § 8 BauNVO Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 3+4 BauNVO) sind unzulässig. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungssstätten) sind unzulässig. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb für die Sortimente Nahrung- und Genussmittel des Lebensmittelhandwerks mit einer max. Verkaufsfläche von 400 m² ist erlaubt. Ebenso ist eine Gastronomie mit einer Gesamtfläche von max. 400 m² zulässig.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 a abweichende Bauweise - mit Grenzstand wie offene Bauweise - Baukörperlänge ohne Beschränkung

2.2 Baugrenze

2.3 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze und Umfahrungen (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.0 VERKEHRSLINIEN (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

3.2 Straßenbegrenzungslinie

3.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB (Innenkante)

4.2 Anbauverbotszonen von - 15m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße MÜ33, - 20m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St2092 und Bundesstraße B 299, - 40m zum Fahrbahnrand der Autobahn A94

4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: unterschiedliche Bereiche zulässig

5.0 GRÜNORDNUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)

5.1 zu pflanzende Einzelbäume

5.1.1 Bäume I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV., 3.1, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

5.2 priate Grünfläche

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E1 5-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%), (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3.2 und 3.3) auf der gesamten Länge.

E2 3-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern, (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3.3) auf der gesamten Länge.

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9, Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses; hier: Sickerbecken

7.1 SB

8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Flurstücksgrenze

8.2 Flurstücknummer

8.3 Straße mit Bezeichnung

8.4 Bemaßung

8.5 Bodendenkmäler

8.6 Planung Linksbahngespur und Geh- und Radweg, IB Behringer & Partner mbH, 09.12.2019

8.7 Geländehöhen aus Geodaten

9.0 HINWEISE

9.1 Sichtdreieck 3,0/210 m (zur Kreisstrasse, 100 km/h)

9.2 geplanter Neubau

9.3 geplante Stellplätze

9.4 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis zur bebaubaren Fläche zu Grundstücksfläche
Bauweise	WH (=Wandhöhe) / FH (=Firsthöhe) Hauptgebäude
LW _{Tag} Tagwert	LW _{Nacht} Nachtwert
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
a	abweichende Bauweise
WH	Wandhöhe
FH	Firsthöhe
LW _{Tag}	Lärmkontingent Tag in dB(A) pro m ²
LW _{Nacht}	Lärmkontingent Nacht in dB(A) pro m ²

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

1.1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Im Bereich A ist ausschließlich die Errichtung eines Vordachs für die Anlieferung erlaubt.

1.1.2 GRZ Grundflächenzahl: max. 0,8

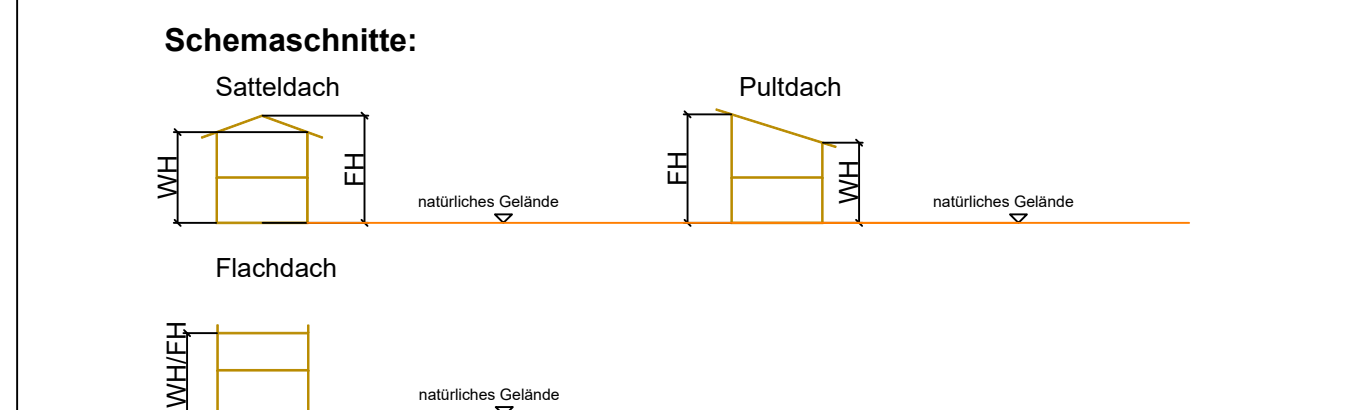
1.1.3 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern. Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen. Hauptgebäude: WH 12,0 m Nebengebäude: WH 4,0 m

Es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.1.4 FH maximal zulässige Firsthöhe in Metern. Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen. Hauptgebäude: FH 12,0 m Nebengebäude: FH 5,0 m

Es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum First.

Schemaschnitte:



Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Baugewerbe gilt abweichende Bauweise: Es wird keine Ober- bzw. Untergrenze für die Gebäudelänge festgesetzt. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, mindestens jedoch 3,0 m zu den Grenzen sind einzuhalten.

1.3 **Abstandsflächen** Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.4 **Stellplätze, Ausstellungs- und Lagerflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)** Sie sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Okopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

1.5 **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB)** Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzen Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen. Im Bereich der geplanten Linksbahngespur sind Geländeänderungen im erforderlichen Maß zur Herstellung eines Anschlusses an die Kreisstraße erlaubt.

1.6 **Stützmauern (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)** Zur Terrassierung / Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft keine Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten oder innerhalb des Baugrundstückes sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m erlaubt. Zudem sind ausnahmsweise im Bereich der Anlieferungen Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

1.7 **Nebenanlagen** Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen, jedoch außerhalb der Anbauverbotszonen, errichtet werden.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART 81 BayBO

2.1 **Dachform/ Dachneigung** Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: - geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach, First parallel zur längeren Gebäudeseite) mit Dachneigung 8° - 20° - Flachdach mit Dachneigung bis max. 5° - Dachbegrenzung erlaubt.

2.2 **Dachdeckung** Sofern zur Dachendeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blank metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten). Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.

2.3 **Dachüberstand** bei Pultdächern begrenzt auf max. 1,00 m.

2.4 **Fassadengestaltung** Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

2.5 **Werbeanlagen/ Beleuchtung** Es ist max. eine Werbeanlage pro Fassadenseite mit einer maximalen Größe von 10 m² flächig erlaubt. Dachwerbeanlagen sind nicht erlaubt. Blinklichter sind unzulässig. Werbeanlagen, die auf die Autobahn A94 ausgerichtet sind oder von ihr sichtbar sind, müssen unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeerbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverbots- und Anbaubeschränkungen des § 9 FStG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der ABDS Südbayern hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

2.6 **Einfriedung** Industriezäun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun max. 2,00 m ab OK fertiges Gelände

2.7 **Zaunsockel** Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

3.0 WASSERWIRTSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem **Schmutzwasser** Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen. Für Einleitungen, die nach der Abwasserverordnung genehmigungspflichtig sind, muss ein Antrag auf Indirekteinleitung gestellt werden.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) Generell darf kein Niederschlagswasser dem Kanal zugeführt werden. Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen muss über eine belebte Bodenschicht gereinigt und mit dem Niederschlagswasser von den Dachflächen versickert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insb. Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. In ein Oberflächengewässer kann das Niederschlagswasser nicht abgeleitet werden.

Generell sind die jeweils geltenden Vorgaben und die einschlägigen technischen Regeln (u.a. DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Wasserschutzgebiet Schutzzone IIIb Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes der Stadt Töging am Inn. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen, Hof- und Freiflächen ist in das Sickerbecken mit mind. 30 cm bewachsenen Boden einzulaten.

Um die Reinigungsleistung der bewachsenen Obersicht kontrollieren zu können, sind unter der Oberbodenschicht des Sickerbeckens mindestens 3 Drainagen einzubauen, deren Abfluss in einem zur Hälfte eingestautem Sammelschacht beprobt werden kann.

Lagerung wassergefährdender Stoffe Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Anlagenverordnung - VAVS- einschlägig.

4.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

4.1 **Abwahrer Brandschutz** Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwille den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Erharting oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserleiche).

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 25 BauGB)

Allgemeines Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme (-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BöB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 beschriebenen Arten. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m². Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm oder Heister, 2xv., 150-200 cm oder Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60-100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

2.1 **Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes** Das privaten Grundstück ist gemäß den Angaben, beschrieben unter E1 und E2 zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Durch Planzeihen (Punkt II., 5.1.1) bzw. textliche Festsetzungen (Punkt IV., 2.2) festgesetzte Baumplanungen können angerechnet werden. Bei den freiwachsenden Hecken in den Grünstreifen ist die innere Heckenlinie buchtig auszubilden.

2.2 **PKW - Stellplätze** Für Parkplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen 1 Großbaum / Hochstamm je 5 Stellplätze (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2x5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze im Anschluss an Gebäude und Ausstellflächen sind davon ausgenommen. Die Baumplanungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfinschie, Hochbord o.ä.). Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

3.2 Bäume II. Ordnung

Malus domestica	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

3.3 Sträucher

Cornus sanguinea	Hartfrießel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde hochwuchrige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelentfärbung wie Efeublumen oder Edelweifen, Zypressen, Thujaen usw. sowie alle Trauer- oder Hängformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Die Neuwiesen sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Bauantrag / Freiflächengestaltungsplan Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, Lage und Gestaltung eventuell erforderlicher Stützmauern, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Lage der Stellplätze, die Gestaltung der Pkw - Parkflächen, einschließlich der Großbaumüberstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen. Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitektin zu erstellen.

8.0 AUSGLEICHFLÄCHE (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von **4.182 m²** berechnet. Die berechnete Ausgleichsfläche wird im Laufe des Verfahrens lagegenau festgesetzt und die entsprechenden Maßnahmen zu ökologischen Aufwertungen definiert.

IV. HINWEISE

SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleimbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

GRENZABSTÄNDE

Der Pflanzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche beträgt bei Sträuchern 2,0 m und bei Bäumen 4,0 m. Der Pflanzabstand zur Fahrbahnkante der Staatsstraße bei Bäumen hat mindestens 8,0 m zu betragen.

BODENDEKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Das Bodendenkmal D-17741-0115 schließt allerdings direkt im Südwesten an das Planungsgebiet an. Das Bodendenkmal könnte sich vor Ort durchaus deutlicher in Planungsgebiet hineinziehen. Ebenso könnte sich das unweit nördlich gelegene Bodendenkmal (D-17741-0151) durchaus bis ins Plangebiet erstrecken, zumal das Plangebiet in Nordosten noch von mehreren im Luttlid lokalisierten und dort hin führenden Altwegen gequert wird.

Im gesamten Gebiet muss daher mit der Aufdeckung weiterer, bislang unbekannter, Bodendenkmäler gerechnet werden. Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde.

BAUMATERIALIEN

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-, Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).

SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

AUSHUBMATERIAL

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachläufen, Waldrändern usw.

SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT

Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (Natriumdampf-Lampen) verwendet werden.

SICHTDREIECK

Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten mit Ausnahme von Bäumen als Hochstämme. Diese sind auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante aufzuzustzen.

KREISSTRASSE MÜ33 / STAATSTRASSE ST 2092 / BUNDESSTRASSE B 299/ AUTOBAHN A94

Beleuchtung / Werbeanlagen Die eventuelle Beleuchtung des Geländes bzw. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der o. g. Straßen nicht beeinträchtigen. Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des neuen Gewerbegebietes nicht geblendet oder irritiert werden.

Entwässerung

Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der o. g. Straßen sind nicht erlaubt. Es ist sicherzustellen, dass aus dem Einmündungsbereich kein Oberflächenwasser über die Kreisstraße abgegrüht wird. Das anfallende Oberflächenwasser von privaten Baugrundstücken darf den Entwässerungseinrichtungen der o. g. Straßen nicht zugeführt werden.

Lärm

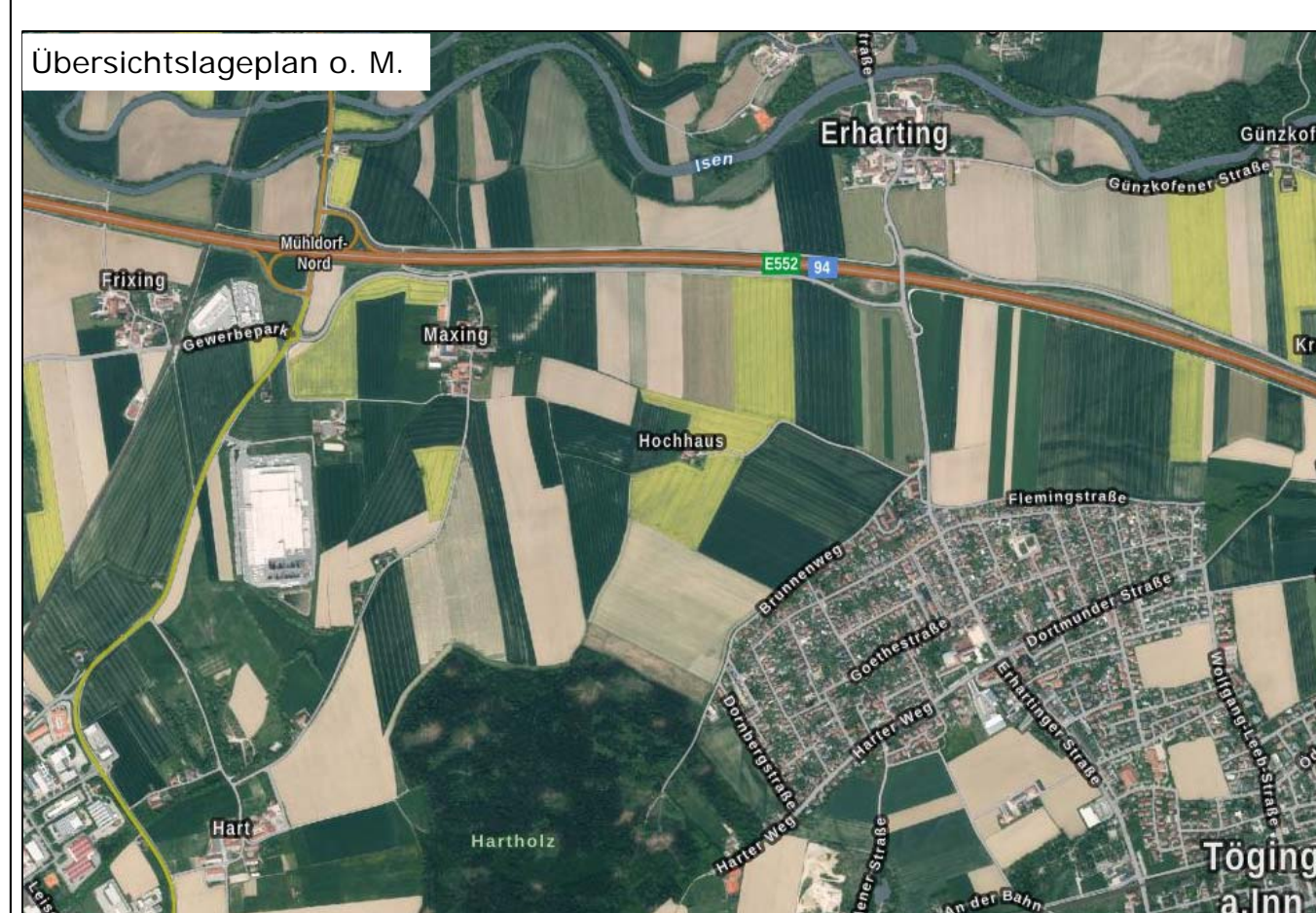
Evtl. zusätzlich notwendige Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des Verkehrslärms muss der Bauwerber auf eigene Kosten durchführen.

SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansäen und Pflanzungen im Gewerbegebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze

Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



Übersichtslageplan o. M.

Bebauungsplan "GE Fricking Ost" mit integrierter Grünordnung

Gemeinde Erharting
Landkreis Mühldorf am Inn
Regierungsbezirk Oberbayern



M 1:1.000

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Erharting hat bei der Sitzung vom _____ den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Fricking Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ verständlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "GE Fricking Ost" in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "GE Fricking Ost" in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____ den Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "GE Fricking Ost" i. d. F. vom _____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

</

**B E G R Ü N D U N G
M I T
U M W E L T B E R I C H T
Z U M**

**B E B A U U N G S P L A N
"GE Frixing Ost"
M I T I N T E G R I E R T E R
G R Ü N O R D N U N G**

**Gemarkung Erharting
Gemeinde Erharting**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Mühldorf a. Inn
Oberbayern**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
1.1 Lage	6
1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes.....	6
1.3 Derzeitige Nutzung.....	6
1.4 Topographie.....	6
1.5 Kultur- und Sachgüter	6
1.6 Altlasten	6
1.7 Bestehende Leitungen.....	6
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	7
2.2 Flächennutzungsplan	10
3. PLANUNGSANLASS	11
3.1 Aufstellungsbeschluss	11
3.2 Ziel und Zweck der Planung	11
4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	11
4.1 Städtebauliches Ziel	11
4.2 Art der baulichen Nutzung	12
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.4 Abstandsflächen.....	13
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	14
5.1 Verkehr	14
5.2 Anbauverbotszone, A 94, St 2092 und MÜ 33	14
5.3 Stellplätze.....	14
5.4 Wasserversorgung	14
5.5 Abwasserentsorgung	14
5.5.1 Schmutzwasser.....	14
5.5.2 Oberflächenwasser	14
5.6 Stromversorgung	14
5.7 Abfallentsorgung.....	15
5.8 Telekommunikation	15
5.9 Löschwasser.....	15
6. IMMISSIONSSCHUTZ	15
6.1 Lärm.....	15
7. KLIMASCHUTZ	15
8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	16
9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN	16

10.	UMWELTBERICHT	17
10.1	Einleitung	17
10.1.1	Grundlagen	17
10.1.1.1	Rechtliche Grundlagen	17
10.1.1.2	Fachliche Grundlagen.....	17
10.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes „GE Frixing Ost“ mit integrierter Grünordnung.....	18
10.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	19
10.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	20
10.1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation	20
10.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplan	21
10.1.3.4	Schutzgebiete.....	21
10.1.3.5	Überschwemmungsgebiete	26
10.1.3.6	Wassersensibler Bereich	27
10.1.3.7	Wasserschutz und Quellenschutz	28
10.1.3.8	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht.....	28
10.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	30
10.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	30
10.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	30
10.2.1.2	Schutzgut Boden.....	33
10.2.1.3	Schutzgut Wasser	33
10.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	33
10.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	33
10.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	33
10.2.1.7	Schutzgut Fläche.....	34
10.2.1.8	Kultur- und Sachgüter.....	34
10.2.1.9	Natura 2000-Gebiete	34
10.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern..	34
10.2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	34
10.2.1.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	34
10.2.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	35
10.2.1.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	35
10.2.1.15	Zusammenfassende Betrachtung	36
10.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	37
10.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung	37
10.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	37
10.3.2	Schutzgut Boden.....	37
10.3.3	Schutzgut Wasser	38
10.3.4	Schutzgut Klima / Luft	38
10.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	38
10.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung.....	38
10.3.7	Schutzgut Fläche	39
10.3.8	Kultur- und Sachgüter	39
10.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	39
10.4	Eingriffsberechnung.....	39

10.5	Ausgleichsbedarf	42
10.6	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall.....	43
10.7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen.....	48
10.8	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen	48
10.9	Alternative Planungsmöglichkeiten	48
10.10	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	48
10.11	Zusammenfassung	49

Übersichtslageplan ohne Maßstab

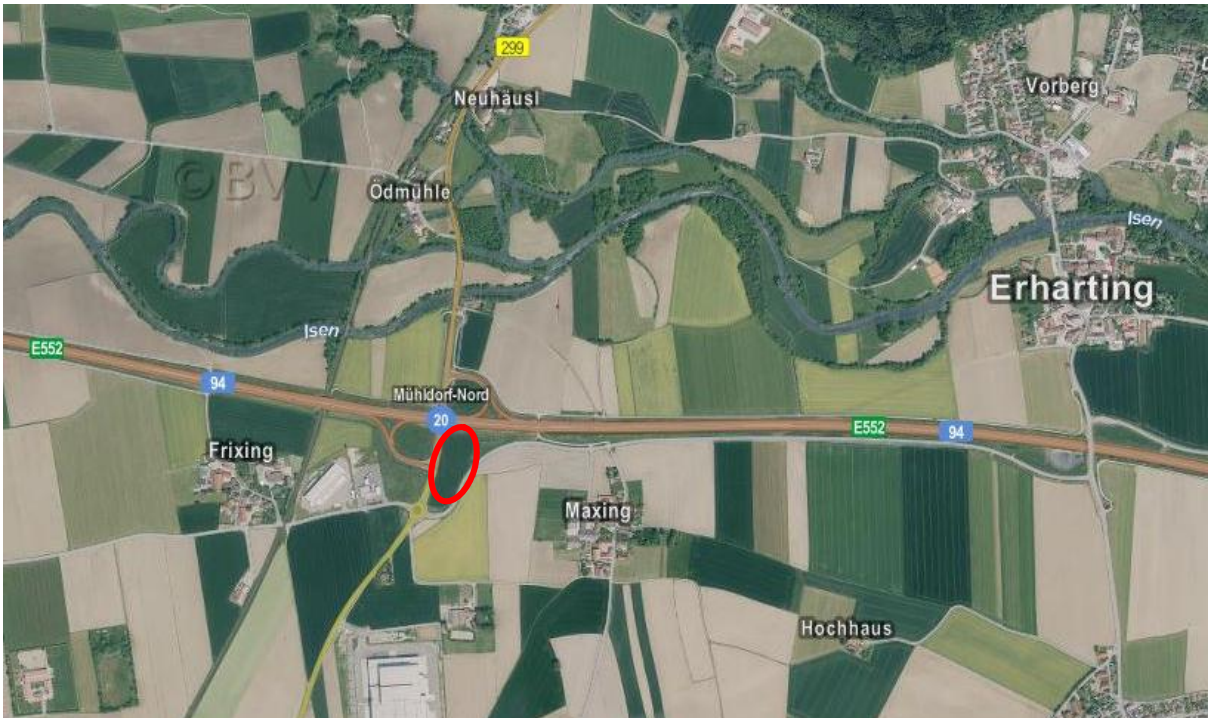


Abb. 1: Übersichtslageplan (Bayern Viewer 2020)

Bebauungsplan „GE Frixing Ost“ mit integrierter Grünordnung

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich direkt an der Autobahnanschlussstelle „Mühdorf - Nord“ östlich der Ortschaft Frixing ca. 1,5 km südwestlich von Erharting.

An die Planungsfläche grenzt im Norden eine landwirtschaftliche Nutzfläche sowie weiter nördlich die Autobahn A 94, im Osten und Süden die Kreisstraße MÜ33 und im Westen die Bundesstraße B299 sowie die Staatstraße St2092.

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Frixing Ost“ mit integrierter Grünordnung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15.808 m², also ca. 1,6 ha.

Das Planungsgebiet umfasst die Flächen der Flurnummern 1160/6, 1222/2, 1222/1, 1219/1, 1214/7, Gemarkung Erharting, sowie Teilflächen der Flurnummern 1212, 1207/6, 1207/3, 329/6, Gemarkung Erharting.

1.3 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Zudem befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Kreisstraße MÜ33, welche um eine Linksabbiegespur erweitert werden soll.

1.4 Topographie

Das Gelände des Geltungsbereiches ist relativ eben.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Für den Planbereich findet sich kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern. Allerdings schließt das Bodendenkmal D-1-7741-0115 direkt im Südwesten an das Planungsgebiet an. Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 10.1.3.8 zu entnehmen.

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

1.6 Altlasten

Mit Altlasten auf den Flächen ist nicht zu rechnen.

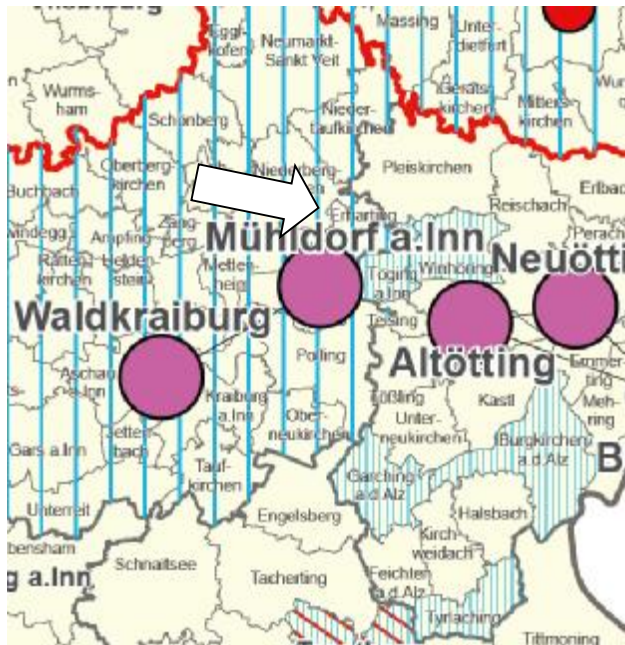
1.7 Bestehende Leitungen

Im Planungsgebiet sind keine Leitungen bekannt.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Die Gemeinde Erharting ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) eingeordnet.¹



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

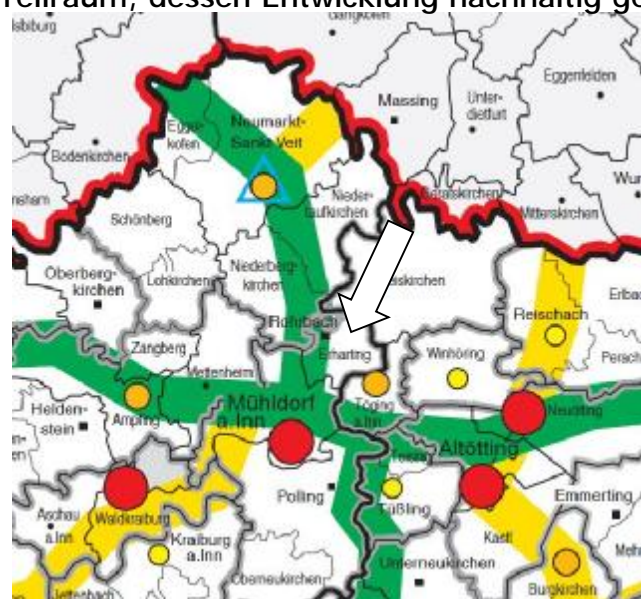
- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum

Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018, Strukturkarte

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Erharting in der Region 18–Südostoberbayern. Erharting liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Der Verfahrensbereich ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dargestellt.²



I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Kleinzentrum

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

- Grenze der Region
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum (Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums)
- Unterzentrum
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung

Abb. 3: Regionalplan 18 - Südostoberbayern, Karte Raumstruktur 1

¹ (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018)



² (Regionalplan Region 18)



Abb. 4: Regionalplan 18 - Südostoberbayern, Karte Raumstruktur 1a

I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen






-  Regionaler Ergänzungsbereich zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
-  Grenzüberschreitender Verdichtungskern des Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

Keine Darstellung

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Ländlicher Raum

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
-  Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
-  Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll
-  Alpengebiet

 Grenze der Region

Der Regionalplan der Region 18 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- § Nachhaltige Entwicklung der Region in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen (G)
- § Abbau bestehender Gefälle zwischen Teilräumen und Förderung einer nachhaltigen Entwicklung (G)
- § Orientierung der Siedlungsstruktur an der Raumstruktur und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen (G)
- § Nachhaltige Entwicklung, Ausbau und Stärkung der Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern (G)
- § Angemessen Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Erharting für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot an Gewerbegebietsflächen bereit zu stellen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten und leistungsfähige Wirtschaftsstandorte zu entwickeln. Zudem wurde, bei der Überarbeitung des Landesentwicklungsprogramms 2018, der Landkreis Mühldorf a. Inn und damit auch der Planbereich als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft.

Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandpflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindebereich Erharting erfolgen. Ein weiteres Ziel der Landesplanung, der Neuweisung von Gewerbegebieten in Anbindung von geeigneten Siedlungseinheiten (Ziel 3.3 Vermeidung von Zersiedlung), wird mit dieser Planung bezüglich der Verlagerung der Produktionsstätte der

Bäckerei ebenso erfüllt, da eine räumlich-funktionale Anbindung an das bestehende „Gewerbegebiet Frixing“ im Westen gegeben ist.

Das geplante Gewerbegebiet ist für die geplante Produktionsstätte der Bäckerei vorgesehen. Diese Produktionsstätte wird als sogenannter Freestander, also eine außerhalb der geschlossenen Bebauung liegende Backstube mit angeschlossener Verkaufsfiliale (sogenannter Flagship-Store) geplant. Dieses Konzept ist mittlerweile im Bäckerhandwerk verbreitet und prägt die Entwicklung der Filialbäckereien außerhalb der großen Metropolen. Da in einem Gewerbegebiet generell max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig sind, stellt das geplante gastronomische Angebot mit Verkauf der Bäckereiwaren eine untergeordnete, zulässige Teilnutzung dar.

Das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kann hier nicht erfüllt werden, da keine Potentiale zur Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Auf dieser Fläche soll der neue Produktionsstandort der im Ort ansässigen Bäckerei Eicher geplant werden. Diese Bäckerei braucht für eine zukunftsfähige und leistungsstarke und damit wettbewerbsfähige Produktion eine Betriebsfläche von mind. 7.000 m². Am alten Standort mitten im Hauptort ist die komplette Bausubstanz veraltet, entspricht weder den modernen betrieblichen Anforderungen noch den zukünftig geltenden hygienischen Standards. Somit müsste der bestehende Betrieb umfassend saniert werden, was zu einem Produktionsausfall von mindestens einem Jahr führen würde. Zusätzlich sind die notwendigen Erweiterungsflächen am Betriebsstandort nicht gegeben und die immissionsschutzrechtlichen Konflikte, hervorgerufen durch den Lieferverkehr und die notwendigen Kühlanlagen mit der im Ortskern vorhandenen Wohnbebauung, kaum zu lösen. Deshalb ist es zielführend, den neuen Produktionsstandort der Bäckerei an dem geplanten Standort anzusiedeln.

Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch die geplante Gewerbegebietsausweisung erfüllt werden können.

2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche im Bereich des Bebauungsplanes bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Hierzu fand im Voraus bereits ein entsprechendes Deckblattverfahren statt.

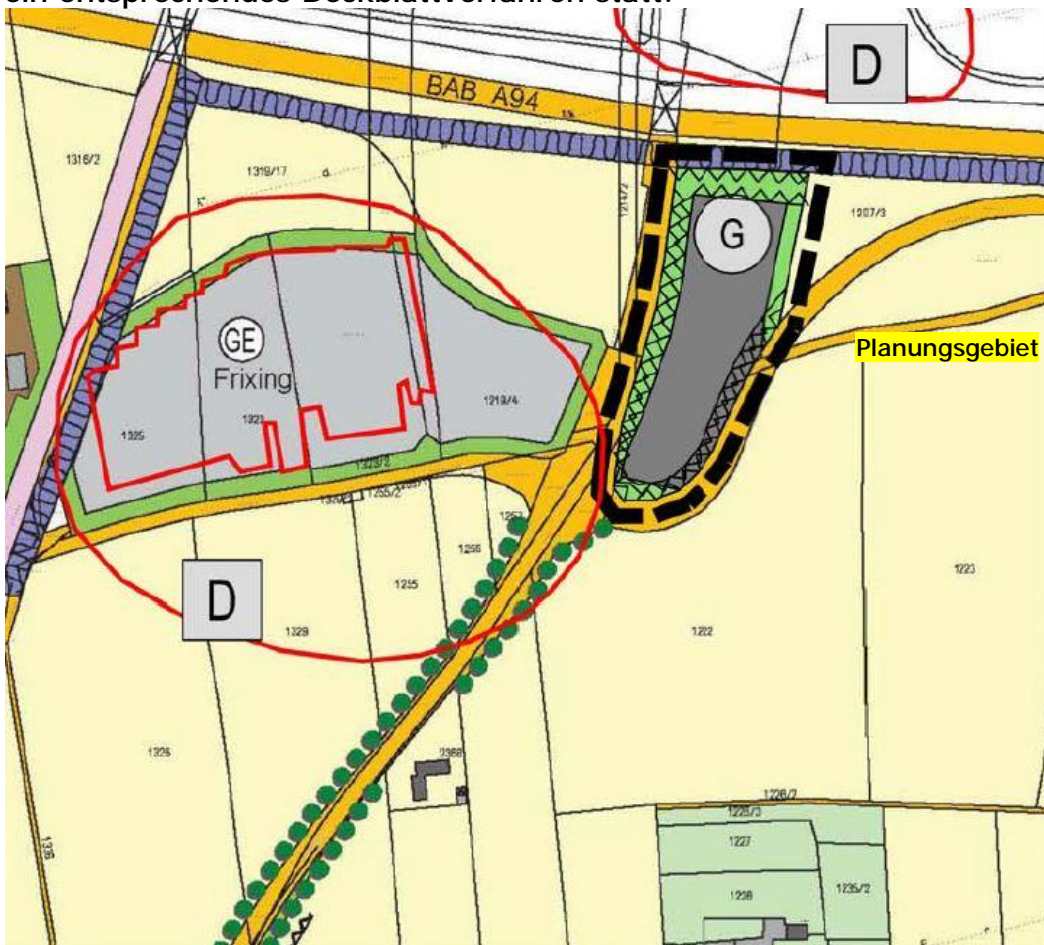


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Erharting

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Erharting hat am 18.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Frixing Ost“ mit integrierter Grünordnung beschlossen.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Planungsabsicht der Gemeinde Erharting ist, durch die Bebauungsplanaufstellung der dringenden Nachfrage an Gewerbeflächen gerecht zu werden. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets soll einem bereits im Gemeindebereich ansässigen Betrieb der Neubau von Produktionsräumen mit dem dazugehörigen Backwarenverkauf und den dazugehörigen gastronomischen Leistungen (Cafe) und die damit verbundene dringend notwendige Einrichtung einer Raststätte direkt an der Autobahnanschlussstelle ermöglicht werden. Das festgesetzte Gewerbegebiete ist für die geplante Produktionsstätte der Bäckerei vorgesehen.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption sieht eine flächensparende Erschließung innerhalb der recht kompakte Bauparzelle vor. So erfolgt die Erschließung über die Kreisstraße MÜ 33, von der abzweigend eine Linksabbiegespur geplant wird.

Aufgrund der einzuhaltenden Anbauverbotszonen der Kreis- und Bundesstraße sowie der Autobahn besteht das Planungsgebiet aus einem großen Baufenster für den geplanten Hochbau, das mittig in der Fläche liegt. Zudem werden durch zusätzliche Baufenster Flächen für Umfahrungen, Nebenanlagen und Stellplätzen definiert. Im Bereich A des Baufensters ist innerhalb der Anbauverbotszone der A 94 ausnahmsweise die Errichtung eines Vordachs für die Anlieferung erlaubt. Das restliche Baufensters ist für die Errichtung der Produktionsräume der Bäckerei sowie des Cafes gedacht.

Es werden unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, Gebäudegestaltung und Gestaltung der Außenanlagen getroffen. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert und die Einbindung in die umgebende Landschaft gefördert.

In den Randbereichen werden großzügige Grün- und Gehölzflächen festgesetzt, die mit Bäumen I. Ordnung zu überstellen sind. Dadurch wird eine optimale Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft erreicht. Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten (landschaftsfremde Baumarten und bizarre Wuchsformen) wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen.

Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- der Immissionsschutz auf umgebende Nutzungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses

- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO.³ Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 3+ 4 BauNVO) sind unzulässig. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind auch unzulässig. Unzulässig sind ebenso Einzelhandelsbetriebe. Ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel des Lebensmittelhandwerks mit einer max. Verkaufsfläche von 400 m² ist erlaubt. Zudem ist eine Gastronomie mit einer Gesamtfläche von max. 400 m² zulässig.

Der Ausschluss verschiedener Nutzungen ist bedingt durch die Lage für dieses Gewerbegebietes. Mit der Einschränkung der zulässigen Nutzungen soll eine Ansiedlung von Betrieben gefördert werden, die im Hinblick auf die gute Verkehrsanbindung und die bestehenden Emissionen für diesen Standort geeignet sind. Auf keinen Fall ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und von Anlagen für sportliche oder kirchlich, kulturell, sozial oder gesundheitliche Zwecke sowie von Tankstellen geplant und an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll.

Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche oder kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke will die Gemeinde Erharting an diesen Standort nicht ansiedeln lassen, diese für Gewerbebetriebe interessante Fläche soll auch für solche genutzt werden. Deshalb werden diese Nutzungen für unzulässig erklärt. Nachdem in unmittelbarer Nähe im Gewerbegebiet Frixing eine Tankstelle vorhanden ist und die Gemeinde die Ansiedlung einer zweiten Tankstelle in unmittelbarer Nähe städtebaulich für nicht zielführend erachtet, wird auch diese Art der Nutzung für dieses Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Ebenso sind Einzelhandelsbetriebe, außer der einen zulässigen Nutzung, unzulässig, um die Ortschaft Erharting nicht in der bestehenden Versorgungsstruktur zu schwächen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und durch Festsetzungen zu Wandhöhe ausreichend definiert.

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ):

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig

3 (BauNVO, 2013)

ist. Für das Gewerbegebiet wurde, wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

maximale Wandhöhe:

Mit der Begrenzung der Wandhöhe soll das Maß festgesetzt werden, dass für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlich ist, das aber im Kontext der gegenüberliegenden Bebauung städtebaulich noch vertretbar ist. So wurde im westlich anschließenden Gewerbegebiet Frixing eine maximale Wandhöhe von 10,0 m festgesetzt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Frixing Ost“ wird eine maximale Wandhöhe von 12,0 m erlaubt. Als Bezugshöhe für die Bemessung der städtebaulich relevanten Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß §16 Absatz 2-3 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die zulässige Grundfläche wurde gemäß §19 Abs. 3 + 4 BauNVO geregelt.

4.4 Abstandsflächen

Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen:

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO notwendig. ⁴ Für das Gewerbegebiet wird das Abstandsflächenrecht der BayBO festgesetzt, deshalb wird Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO angeordnet. Als abstandsrelevante Wandhöhe gilt das Maß von dem natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

⁴ (BayBO, 2013)

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Das Planungsgebiet wird von Osten über die Kreisstraße MÜ 33 erschlossen. Abzweigend von der Kreisstraße wird im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes eine neue Linksabbiegespur erstellt.

5.2 Anbauverbotszone, A 94, St 2092 und MÜ 33

Die Anbauverbotszone entlang der Autobahn beträgt 40 m, entlang der B 299 und der St 2092 20 m und entlang der MÜ 33 15 m. In diesen Anbauverbotszonen sind Hochbauten unzulässig. Eine Ausnahme stellt hier das geplant Vordach im Bereich A dar.

5.3 Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „GE Frixing Ost“ mit integrierter Grünordnung nicht geplant. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Nebenflächen wie Stellplätze, Ausstellungs- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten) zu befestigen.

5.4 Wasserversorgung

Das Gebiet wird an die Wasserversorgung der Gemeinde Erharting angeschlossen.

5.5 Abwasserentsorgung

5.5.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

Für Einleitungen, die nach der Abwasserverordnung genehmigungspflichtig sind, muss ein Antrag auf Indirekteinleitung gestellt werden.

5.5.2 Oberflächenwasser

Generell darf kein Niederschlagswasser dem Kanal zugeführt werden.

Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen muss über eine belebte Bodenschicht gereinigt und mit dem Niederschlagswasser von den Dachflächen im geplanten Sickerbecken versickert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insb. Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. In ein Oberflächengewässer kann das Niederschlagswasser nicht abgeleitet werden.

Generell sind die jeweils geltenden Vorgaben und die einschlägigen technischen Regeln (u.a. DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

5.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert.

5.7 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn gewährleistet.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

5.8 Telekommunikation

Ein Anschluss der Baugrundstücke an die vorhandenen Kabel wird angenommen.

5.9 Löschwasser

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Erharting oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= Insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Der Löschwasserbedarf über die öffentliche Versorgung hinaus ist durch entsprechende Speicherkapazitäten vom Vorhabensträger auf dem Baugrundstück vorzuhalten.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "GE Frixing Ost" mit integrierter Grünordnung wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten wird im Rahmen der Beteiligung gemäß §3 Abs. 2 bzw. §4 Abs. 2 BauGB ausgelegt und die erforderlichen Festsetzungen in den Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO₂-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen

getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert.⁵

Von daher ist es für die Kommunen essentiell die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Frixing Ost“ mit integrierter Grünordnung angewandt:

- Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze
- Ableitung des Niederschlagswasser im Trennsystem

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet (GE)

Festgesetzte Grundflächenzahl:

GRZ = 0,80

9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches = ca. 15.808 m²

abzüglich der Fläche der privaten Grünfläche = ca. 2.049 m²

abzüglich der Fläche des öffentlichen Straßengrundes = ca. 3.418 m²

Bruttofläche Parzellengröße / Baugrundstück = ca. 10.341 m²

⁵ (Norbert Portz, 2009)

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

10.1.1 Grundlagen

10.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG⁶.

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 50 Abs. (1) UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

10.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan „GE Frixing Ost“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, die Pläne 1 und 2 (Bestand, Eingriff) M 1:2.000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

⁶ (BayNatSchG, 2013)

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) integrierte werden.

10.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes „GE Frixing Ost“ mit integrierter Grünordnung

Das Planungsgebiet befindet sich direkt an der Autobahnanschlussstelle „Mühdorf - Nord“ östlich der Ortschaft Frixing ca. 1,5 km südwestlich von Erharting. An die Planungsfläche grenzt im Norden eine landwirtschaftliche Nutzfläche sowie weiter nördlich die Autobahn A 94, im Osten und Süden die Kreisstraße MÜ33 und im Westen die Bundesstraße B299 sowie die Staatstraße St2092.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Frixing Ost“ mit integrierter Grünordnung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15.808 m², also ca. 1,6 ha. Das Planungsgebiet umfasst die Flächen der Flurnummern 1160/6, 1222/2, 1222/1, 1219/1, 1214/7, Gemarkung Erharting, sowie Teilflächen der Flurnummern 1212, 1207/6, 1207/3, 329/6, Gemarkung Erharting.

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Zudem befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Kreisstraße MÜ33, welche um eine Linksabbiegespur erweitert werden soll.

Planungsabsicht der Gemeinde Erharting ist, durch die Bebauungsplanaufstellung der dringenden Nachfrage an Gewerbeflächen gerecht zu werden. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets soll einem bereits im Gemeindebereich ansässigen Betrieb der Neubau von Produktionsräumen mit dem dazugehörigen Backwarenverkauf und den dazugehörigen gastronomischen Leistungen (Cafe) und die damit verbundene dringend notwendige Einrichtung einer Raststätte direkt an der Autobahnanschlussstelle ermöglicht werden. Das festgesetzte Gewerbegebiete ist für die geplante Produktionsstätte der Bäckerei vorgesehen. Zudem sollen im Außenbereich Stellplatzflächen für PKW und LKW entstehen. Die Erschließung des Planungsgebietes ist über die Errichtung einer Linksabbiegespur abzweigend von der Kreisstraße MÜ 33 geplant.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- § städtebauliche Ordnung des geplanten Gewerbegebietes
- § Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch Bäume und Sträucher
- § sinnvolle und flächensparende Erschließung

10.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB ⁷	Ausweisung von Gewerbegebietsflächen in Nachbarschaft zu dem bestehenden „Gewerbegebiet Frixing“ und dem bestehenden „Sondergebiet Erharting an der St 2092“. Direkte Anbindung an die A 94, St 2092 und MÜ 33. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Kanalnetz zuzuführen. Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen muss über eine belebte Bodenschicht gereinigt und mit dem Niederschlagswasser von den Dachflächen versickert werden.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Von dem Gewerbegebiet sind keine besonderen lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wird im Laufe des Verfahrens eine Schalltechnische Untersuchung erstellt und die entsprechenden Festsetzungen in den Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf den Flächen ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Kanalnetz zuzuführen. Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen muss über eine belebte Bodenschicht gereinigt und mit dem Niederschlagswasser von den Dachflächen versickert werden.
7	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Durch die umgebenden Straßen und die im Westen anschließenden Gewerbegebietsfläche ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt. Durch die

⁷ (BauGB, 2013)

Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
		Festsetzung einer Eingrünung im Norden, Süden, Osten und Westen wird die Beeinträchtigung durch den Eingriff abgemildert.

10.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Erharting in der Region 18–Südostoberbayern. Erharting liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Der Verfahrensbereich ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dargestellt.⁸

Der Regionalplan der Region 18 gibt folgende Ziele vor:

- § Nachhaltige Entwicklung der Region in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen (G)
- § Abbau bestehender Gefälle zwischen Teilräumen und Förderung einer nachhaltigen Entwicklung (G)
- § Orientierung der Siedlungsstruktur an der Raumstruktur und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen (G)
- § Nachhaltige Entwicklung, Ausbau und Stärkung der Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern (G)
- § Angemessen Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (G)

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Erharting für den hier in Frage stehenden Raum, die benötigten Gewerbeflächen auszuweisen.

10.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald in Erscheinung.⁹



Abb. 6: Potentielle Natürliche Vegetation

⁸ (Regionalplan Region 18)

⁹ (pnV Bayern, 20)

10.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

10.1.3.4 Schutzgebiete

10.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)¹⁰.

Aufgrund der Entfernung des geplanten Gewerbegebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.



Abb. 7: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (FINWeb); im Bildausschnitt nicht vorhanden

¹⁰ (FIN Web, 2020)

10.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das gesamte Planungsgebiet liegt in der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes der Stadt Töging a. Inn.

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich keine weiteren Schutzgebiete gemäß nationalem Recht.¹¹



Abb. 8: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb)

Blau schraffiert: Wasserschutzgebietes der Stadt Töging a. Inn, Schutzzone IIIb

Die aktuelle Wasserschutzgebietsverordnung ist vom 09.06.2000 (zuletzt geändert am 02.03.2011). Das bestehende Wasserschutzgebiet (WSG) weist nach den aktuellen Beurteilungskriterien erhebliche Mängel bezüglich der Ausdehnung und der Abgrenzung der Schutzzone auf. Auch der Auflagenkatalog (§3 WSG-VO) entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die Stadt Töging ist bezüglich einer Neubemessung bereits tätig geworden. Bereits jetzt ist auf der Grundlage der geltenden Bemessungskriterien abschätzbar, dass die Grenze der weiteren Schutzzone 111 A mindesten 2 km oberstromig der Brunnenfassungen zu liegen kommen wird.

Bei einem gemeinsamen Gespräch am 21.04.2017 wurde seitens des Wasserwirtschaftsamtes mitgeteilt, dass von einer Überarbeitung des Schutzgebietes nicht

¹¹ (FIN Web, 2020)

auszugehen ist. Zukünftig soll die Versorgung mit Trinkwasser für die Stadt Töging, unter anderem wegen der bereits vorhandenen Nutzungskonflikte (z.B. Netto-Logistikzentrum, Autohof etc.) auf andere Weise sichergestellt werden. Die Stadt Töging hat dazu bereits verschiedene Alternativen geprüft und plant die Versorgung mit Trinkwasser in Zukunft über einen Tiefbrunnen aufzubauen. Dafür ist bereits eine Probebohrung vorgenommen worden. Bis die Zukunft der Wasserversorgung endgültig geklärt ist, kann der geplanten Maßnahme seitens des WWAs nur unter Auflagen zugestimmt werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und die Versickerung des Niederschlagswassers ein erhöhtes Risiko, das durch technische Schutzvorkehrungen auf ein vertretbares Maß zu reduzieren ist.

Hierbei sind geeignete Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan „GE Frixing Ost“ aufgenommen wurden.

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes soll eine Entwässerungsplanung erstellt werden, die die genauen Vorgaben für die Behandlung der anfallenden Oberflächenwasser enthalten.

10.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich keine amtlich kartierten Biotope¹². Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.



Abb. 9: Darstellung der amtlich kartierten Biotope

Rot: amtlich kartierte Biotope

¹² (FIN Web, 2020)

10.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplanes „GE Frixing Ost“ mit integrierter Grünordnung sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des Bayern-Viewer Aqua (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Gemeindegebiet Erharting erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet frei von Restriktionen dieser Art ist.¹³

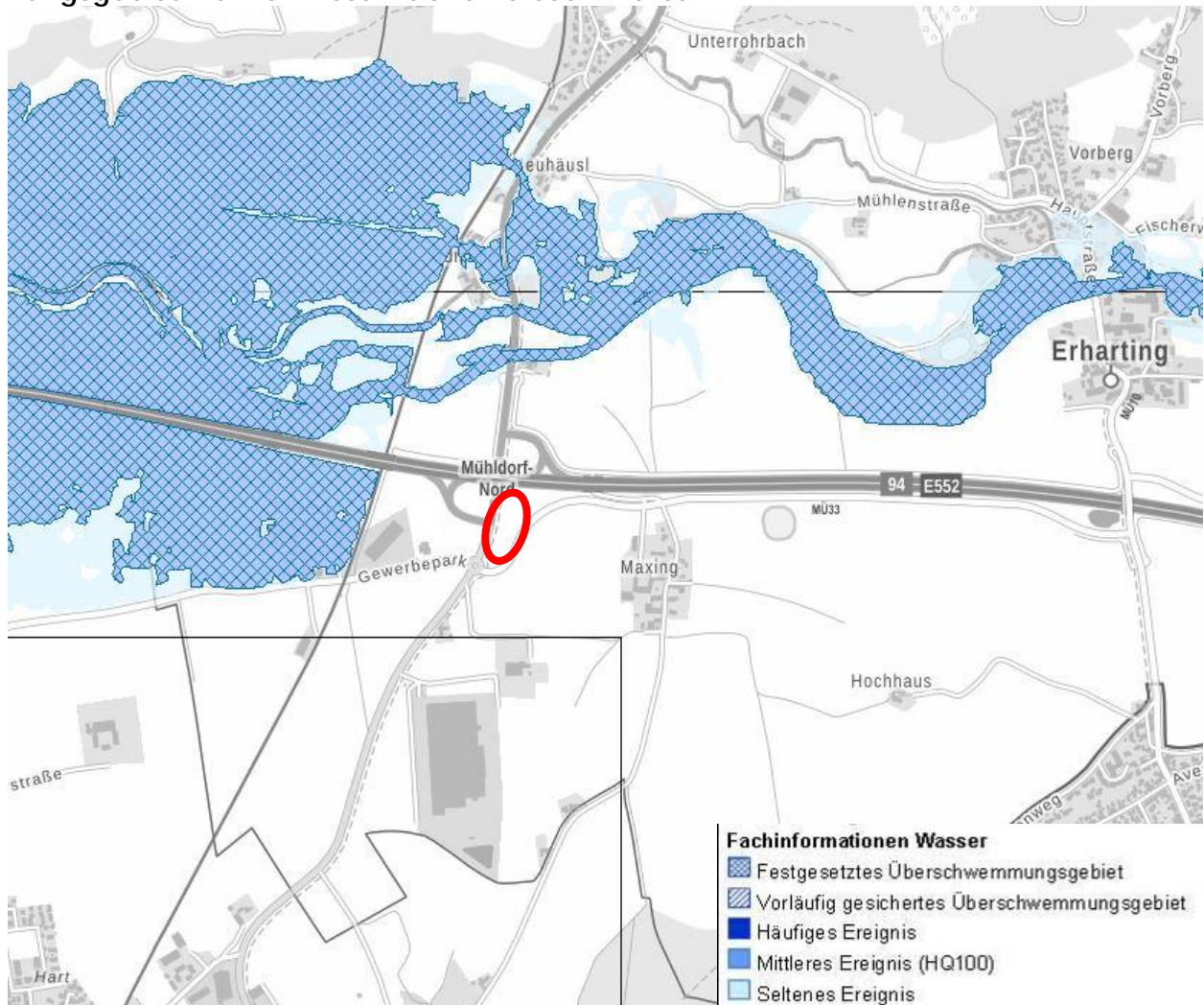


Abb. 10: Überschwemmungsgebiete

¹³ (BayernViewer, 2020)

10.1.3.6 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- § über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- § zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- § zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des Bayern-Viewer (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Erharting erkennbar.¹⁴

Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet nicht im wassersensiblen Bereich befindet.



Abb. 11: Wassersensibler Bereich, unmasstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

10.1.3.7 Wasserschutz und Quellenschutz

Wie bereits unter Punkt 10.1.3.4.2 erwähnt, befindet sich das Planungsgebiet in der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes der Stadt Töging a. Inn.

Hierbei sind geeignete Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan „GE Frixing Ost“ aufgenommen wurden.

10.1.3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

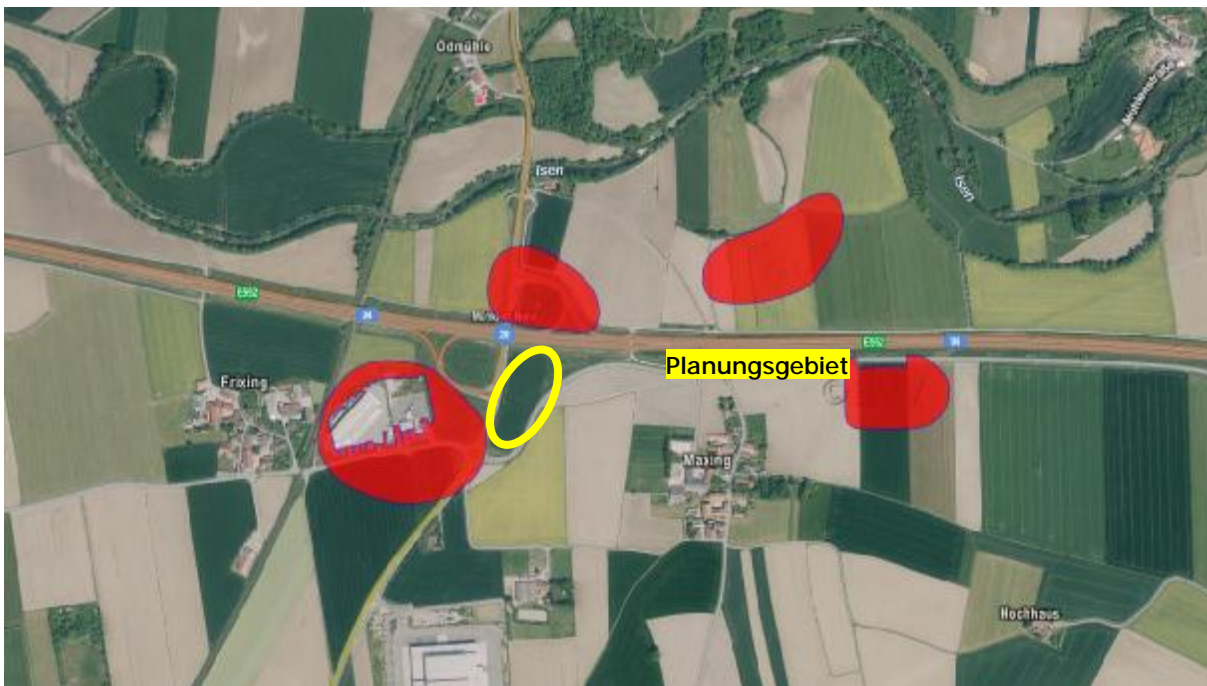


Abb. 12: Luftbild mit Bodendenkmal (rot)

Außerhalb des Planungsgebietes befinden sich folgende Bodendenkmäler (von Westen nach Osten):

- D-1-7741-0115: „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit und der Latènezeit“
- D-1-7741-0151: „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a der Hallstattzeit und der Latènezeit“
- D-1-7741-0114: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit“
- D-1-7741-0043: „Verebnete Viereckschanze der späten Latènezeit“

Dabei schließt das Bodendenkmal D-1-7741-0115 direkt im Südwesten an das Planungsgebiet an. Das Bodendenkmal könnte sich vor Ort durchaus deutlicher in Planungsgebiet hineinstrecken. Ebenso könnte sich das unweit nördlich gelegene Bodendenkmal (D-1-7741-0151) durchaus bis ins Plangebiet erstrecken, zumal das Plangebiet in Nordosten noch von mehreren im Luftbild lokalisierten und dort hin führenden Altwegen gequert wird.

Im gesamten Gebiet muss daher mit der Aufdeckung weiterer, bislang unbekannter, Bodendenkmäler gerechnet werden.

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.¹⁵
Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

15 (DSchG, 2013)

10.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 15.808 m². Diese Fläche entspricht dem für Bebauung zur Verfügung stehenden Bereich sowie den bereits bebauten Bereich inklusive der Flächen für die Erschließung.

Für diese Flächen wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

10.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

10.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt. Zudem befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Kreisstraße MÜ33 mit Straßenbegleitgrün. Die Kreisstraße wird um eine Linksabbiegespur erweitert. Im Bereich der geplanten Linksabbiegespur befinden sich Grünland- und Straßenbegleitgrünflächen.

Artenschutzrechtlich bedeutsame Arten sind auf der Eingriffsflächen nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) können ausgeschlossen werden. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

Ackerfläche Größe 12.391 m²



Abb. 13: Luftbild (Geodaten)

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als Ackerfläche eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

Straßenbegleitgrün Größe 1.334 m²



Abb. 14: Luftbild (Geodaten)

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **gepflegtes Straßenbegleitgrün** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) erfasst.

Intensiv genutztes Grünland Größe 216 m²



Abb. 15: Luftbild (Geodaten)

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **intensiv genutztes Grünland** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

1:2.000



Legende:

- | | | | |
|---|---------------------------|---|----------------------|
|  | Geltungsbereich |  | unkultivierte Fläche |
|  | Acker |  | Gehölze |
|  | int. genutztes Grünland |  | Bäume |
|  | Straße |  | Flurgrenze |
|  | Gebäude |  | Flurnummer |
|  | bestehendes Gewerbegebiet |  | Eingriffsfläche |
|  | Straßenbegleitgrün | | |
|  | Wirtschaftsweg | | |

Plan 1: Bestand
Bebauungsplan mit
integrierter Grünordnung
"GE Frixing Ost"

Gemeinde Erharting,
Landkreis Mühldorf am Inn,
Regierungsbezirk Oberbayern

10.2.1.2 Schutzgut Boden

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Aus der Bodenkarte Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet Braunerde, Parabraunerde, Rendzina und Pararendzina aus glazialen und Postglazialen Schottern vorkommen.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

10.2.1.3 Schutzgut Wasser

In diesem Bereich ist mit einem intakten hohen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Das Planungsgebiet befindet sich in der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes der Stadt Töging a. Inn.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

10.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

10.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich direkt an der Autobahnanschlussstelle „Mühldorf - Nord“ östlich der Ortschaft Frixing ca. 1,5 km südwestlich von Erharting.

An die Planungsfläche grenzt im Norden eine landwirtschaftliche Nutzfläche sowie weiter nördlich die Autobahn A 94, im Osten und Süden die Kreisstraße MÜ33 und im Westen die Bundesstraße B299 sowie die Staatstraße St2092. Durch die umgebenden Straßen und die im Westen anschließenden Gewerbegebietsfläche ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a ein Großteil des Gebietes mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

10.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Planungsgebiet liegt inmitten verschiedenen Straßenachsen (Kreisstraße, Bundesstraße, Autobahn) und hat somit keinen Wert für die Erholung.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Die umliegenden Straßen sind als Emissionsquelle für Verkehrslärm zu sehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen bestmöglich gerecht zu werden, sind entsprechende Festsetzungen erforderlich, welche in den Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

10.2.1.7 Schutzgut Fläche

Das Planungsgebiet liegt inmitten verschiedenen Straßenachsen (Kreisstraße, Bundesstraße, Autobahn) sowie im Anschluss an das bestehende „Gewerbegebiet Frixing“. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

10.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Boddendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.8 des Umweltberichts zu entnehmen.

10.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

10.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

10.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Für die Abfallbehandlung und Abfallentsorgung gelten die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mühldorf am Inn.

Das Niederschlagswasser wird dem geplanten Sickerbecken zugeleitet und dort den Vorschriften gemäß gereinigt und in den Untergrund versickert.

10.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a-d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Ingenieurgeologische Gefahren

Erharting befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Ebene ausgeschlossen werden.

Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist ebenfalls nicht anzunehmen.

Gefahr durch Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Mit Sturzfluten ist hier aufgrund der Ebenheit des Planungsgebietes nicht zu rechnen.

10.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Durch die Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben, werden im Bebauungsplan „GE Frixing West“ Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt.

10.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Gemeinde Erharting liegt kein Luftreinhalteplan vor.

Durch das geplante Vorhaben ist von einer zusätzlichen geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

10.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Ackerfläche	Ackerfläche à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs à Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand à Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Ausgeräumt, strukturarme Agrarlandschaft à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Straßenbegleitgrün	gepflegtes Straßenbegleitgrün à Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs à Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand à Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Ausgeräumt, strukturarme Agrarlandschaft à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Int. genutztes Grünland	Int. genutztes Grünland à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs à Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand à Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Ausgeräumt, strukturarme Agrarlandschaft à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

10.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

Die geringen – mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

10.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich lediglich auf die durch Bebauung betroffenen Flächen (Baugebiet), sowie die Flächen für die geplante Linksabbiegespur da nur hier ein Eingriff erfolgt.

10.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Die bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und das Straßenbegleitgrün haben nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern.

Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung, umfangreiche Pflanzauflagen und die Festsetzung, dass mindestens 20 % der Flächen der Bauparzelle Flächen mit Vegetationsanschluss sein müssen. Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

10.3.2 Schutzgut Boden

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzelle werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich des Baufensters wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindern.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

10.3.3 Schutzgut Wasser

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

10.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

10.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

An die Planungsfläche grenzt im Norden eine landwirtschaftliche Nutzfläche sowie weiter nördlich die Autobahn A 94, im Osten und Süden die Kreisstraße MÜ33 und im Westen die Bundesstraße B299 sowie die Staatstraße St2092.

Damit ist das Landschaftsbild bereits erheblich beeinträchtigt.

Durch den Bau von neuen Gebäuden im Bereich des Gewerbegebietes kommt es zu einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Durch eine umfangreichen Ein- und Durchgrünung können diese jedoch abgemildert werden.

10.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Aufgrund der bestehenden Straßenachsen ist der Erholungswert der Fläche als gering anzusetzen. Durch die Entstehung des Gewerbegebietes ändert sich an diesem Zustand nichts.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Die umliegenden Straßen sind als Emissionsquelle für Verkehrslärm zu sehen.

Durch den geplanten Gewerbebetrieb kommt es zu einer zusätzlichen Lärmquelle.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Trinkwasser

Das gesamte Planungsgebiet liegt in der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes der Stadt Töging a. Inn. Bei einem gemeinsamen Gespräch am 21.04.2017 wurde seitens des Wasserwirtschaftsamtes mitgeteilt, dass von einer Überarbeitung des Schutzgebietes nicht auszugehen ist. Jedoch soll die Versorgung, unter anderem wegen der bereits vorhanden Nutzungskonflikte (z.B. Netto-Logistikzentrum, Autohof etc.) auf andere Weise als über die Versorgung durch Oberflächenwasser sichergestellt werden. Die Stadt Töging hat dazu bereits verschiedene Alternativen geprüft und will die zukünftige Trinkwasserversorgung über einen Tiefbrunnen erreichen. Bis die Zukunft der Wasserversorgung endgültig geklärt ist, kann der geplanten Maßnahme seitens des WWAs nur unter Auflagen zugestimmt werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht durch das erhöhte Verkehrsaufkommen und die Versickerung des Niederschlagswassers ein erhöhtes Risiko, das aber durch technische Schutzvorkehrungen auf ein vertretbares Maß reduziert werden kann. Deshalb werden die dafür notwendigen Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan „GE Frixing Ost“ aufgenommen.

10.3.7 Schutzgut Fläche

Eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen ist durch den benötigten Bedarf an Gewerbeflächen nicht möglich. Die Erschließung erfolgt sehr flächensparend. Auf Grund des Erschließungsaufwandes und der Nachhaltigkeit in der Erschließung ist eine Verringerung der Gewerbefläche nicht zielführend. Somit wurde bereits im Vorfeld bezüglich der Flächeninanspruchnahme der Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden in alle Überlegungen einbezogen.

10.3.8 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Boddendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.8 des Umweltberichts zu entnehmen.

10.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

10.4 Eingriffsberechnung

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Bereich des Geltungsbereiches mit Ausnahme der bestehenden Kreisstraße MÜ 33 definiert.

Eingriff:	13.941 m²
Festgesetzte GRZ im GE:	größer als 0,35

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ größer als 0,35 ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden)¹⁶ zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von > 0,35), Typ A einzuordnen.

Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) bei Typ A ist eine Faktorenspanne von 0,3 – 0,6 angegeben.

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das Gewerbegebiet umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Punkt 10.6) getroffen. So wird eine Ortsrandeingrünung lagegenau festgesetzt, das Abwasser wird im Trennsystem behandelt, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen. Das rechtfertigt die Verwendung eines Faktors im unteren Bereich. Auf Grund der umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen und der weiteren Minimierungsmaßnahmen wird deshalb die Verwendung des Faktors 0,3 für die Ackerfläche und Grünlandfläche sowie das Straßenbegleitgrün als gerechtfertigt angesehen.

¹⁶ (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

	Kompensationsfaktor aller Schutzgüter	Flächen- größe	Kompensationsbedarf
Ackerfläche	0,3	12.391 m ²	3.717 m ²
Straßenbegleitgrün	0,3	1.334 m ²	400 m ²
Int. genutztes Grünland	0,3	216 m ²	65 m ²
Ausgleichsflächenbedarf:			4. 182 m²

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von 13.941 m² in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 4.182 m² erforderlich.

10.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt rund 4.182 m² zu erbringen.

Die berechnete Ausgleichsfläche wird im Laufe des Verfahrens lagegenau festgesetzt und die entsprechenden Maßnahmen zu ökologischen Aufwertung definiert.

10.6 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<p><u>Pflanzen</u> Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen</p> <p><u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen</p> <p><u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung</p> <p><u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen, da zum Großteil intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen</p>	<p><u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen</p> <p><u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen</p> <p><u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch Anlagenlärm</p> <p><u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen</p>	<p><u>Pflanzen</u> Pflanzbindungen und Pflanzgebote</p> <p><u>Biotope</u> -----</p> <p><u>Tiere/Artenschutz</u> Pflanzbindungen und Pflanzgebote</p> <p><u>Biologische Vielfalt</u> Pflanzbindungen und Pflanzgebote</p>	<p><u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung</p> <p><u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope im Bestand vorhanden sind</p> <p><u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung</p> <p><u>Biologische Vielfalt</u> -----</p>
Boden	- Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur	Keine Auswirkungen	- Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung - Flächenhafte Pflanz-	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan „GE Frixing Ost“ mit integrierter Grünordnung

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<ul style="list-style-type: none"> - Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden - Versiegelung von Flächen 		<ul style="list-style-type: none"> bindungen und Pflanzgebote - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln 	Weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln in den Boden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung - Eingriff im Bereich des Wasserschutzgebietes Schutzzone IIIb 	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers - Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze 	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin bestehende landwirtschaftliche Nutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft
Klima/ Luft	geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung durch Verkehr	geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung durch Verkehr und Gewerbebetrieb	Flächenhafte Pflanzbindungen und Pflanzgebote	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
Land-schafts-bild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenhafte Pflanzbindungen und Pflanzgebote - Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen -Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen 	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan „GE Frixing Ost“ mit integrierter Grünordnung

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<p><u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - baubedingter Lärmentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr <p><u>Erholung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb <p><u>Gesundheit</u></p> <p>Geringe Gefahr der Beeinträchtigung der Qualität des Trinkwassers durch Unfälle mit Baumaschinen mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Dieselaustritt bei Baumaschinen etc.).</p>	<p><u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - zusätzliche Lärmbelastung durch den Betrieb <p><u>Erholung</u></p> <p><u>Gesundheit</u></p> <p>Geringe Gefahr der Beeinträchtigung der Qualität des Trinkwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe im Betrieb (z.B. im Rahmen der Verkehrsnutzung, im Produktionsprozess etc.).</p>	<p><u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen zum Lärmschutz <p><u>Erholung</u></p> <p><u>Gesundheit</u></p> <p>Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Grundwassers während dem Bau und Betrieb (Ableitung sämtliches Niederschlagwassers von Betriebsflächen in die Versickerungsanlagen mit vorgeschalteter Vorreinigung)</p>	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin bestehende landwirtschaftliche Nutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft und damit eine mögliche Beeinträchtigung der Qualität des Trinkwassers

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan „GE Frixing Ost“ mit integrierter Grünordnung

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			Konkrete Planung der öffentlichen Hand die Trinkwasserversorgung über einen anderen Weg als die aktuelle aufzubauen und zwar über einen Tiefbrunnen und damit Aufgabe der Nutzung des Oberflächenwassers zur öffentlichen Trinkwasserversorgung.	
Fläche	Bebauung auf vorbelasteten Flächen (von drei Straßenzügen umgeben), äußerst sparsame Erschließung		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Baugrundstücken	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Vorhandene Gas-, Wasser- und Stromleitungen werden nicht beeinflusst. Verlegung neuer Leitungen eventuell erforderlich.		-----	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
Emissionen sowie sachgerechter	Für die Abfallbehandlung und Abfallentsorgung gelten die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mühldorf am Inn.		-----	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan „GE Frixing Ost“ mit integrierter Grünordnung

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Umgang mit Abfällen und Abwässern	Das Niederschlagswasser wird dem geplanten Sickerbecken mit entsprechender Vorreinigung zugeleitet und dort versickert.			
Schwere Unfälle und Katastrophen	Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.		-----	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.			Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung

10.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Hier ist in ca. 10 Jahren zu überprüfen, ob die festgesetzten Gehölzpflanzungen in der vorgeschriebenen Dichte ausreichend sind die Bebauung in die umgebende freie Landschaft einzubinden.

10.8 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB¹⁷ ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Wie bereits mehrfach im Text erwähnt, benötigt die Gemeinde Erharting dringend Gewerbeflächen für eine im Ort ansässige Bäckerei.

Durch die Nutzung der vorhandenen äußeren Infrastruktur kann der Flächenbedarf auf den nötigen Mindestumfang beschränkt werden. Die geplante Fläche liegt im Spannungsfeld der bestehenden Straßen (MÜ33, St2092, B299, A94) und ist somit bereits vorbelastet.

Die Gemeinde Erharting erachtet den Verlust an Ackerland durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur als verträglich.

10.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches sind auf Grund der Entwicklung der Gesamtanlage auf einer sehr kompakten Fläche nicht gegeben. Zudem ist die Haupteerschließung des Planungsgebietes im Bestand bereits vorhanden. Somit ist bereits eine grobe Aufteilung der Fläche gegeben, an der sich die Planung zu orientieren hat.

10.10 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden verwendet.

Beim Schutzgut Erholung und Boden konnte auf keine vorliegenden Erhebungen zurückgegriffen werden.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

¹⁷ (BauGB, 2013)

10.11 Zusammenfassung

Planungsabsicht der Gemeinde Erharting ist, durch die Ausweisung eines Gewerbegebiet der dringenden Nachfrage an Gewerbeflächen für einen im Gemeindegebiet ansässigen Betrieb gerecht zu werden.

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Zudem befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Kreisstraße MÜ33, welche um eine Linksabbiegespur erweitert werden soll.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden als gering eingestuft.

Für die Erholungseignung, sowie für die kleinklimatischen Effekte ist mit geringen bis keinen Auswirkungen zu rechnen.

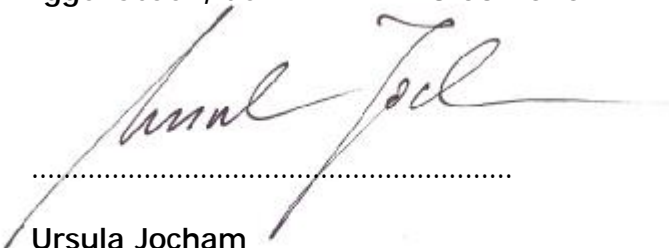
Trotz der Vorbelastung durch die Kreis- und Bundesstraße sowie die Autobahn wird das Landschaftsbild durch die geplante Baukörper zusätzlich gering verändert. Durch eine umfangreiche Eingrünung des Gewerbegebietes können die Auswirkungen minimiert werden.

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe in die Schutzgüter wird gemäß dem Leitfaden die entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Laufe der Verfahrens nachgewiesen.

Aufgrund der gegebenen Lärmsituation vor Ort sowie der durch den Betrieb entstehenden Immissionen wird bis zum nächsten Verfahrensschritt ein Lärmgutachten erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen werden dann als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Die GRZ wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,8 festgesetzt, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Iggensbach, den 18.03.2020



.....
Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis:

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. (Januar 2013).
BauGB. (2013). *Baugesetzbuch*.
BauNVO. (06 2013). *Baunutzungsverordnung*.
BayBO. (01. Januar 2013). *Bayerische Bauordnung*.
BayernViewer. (2020). Abgerufen am 2020 von www.geoportal.bayern.de/bayernviewer
BayNatSchG. (8. April 2013). *Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz)*.
FIN Web. (2020). Abgerufen am 2020 von www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur
Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018.
Norbert Portz, B. D.-u. (2009). *Sachsenkurier* 2/09.
pnV Bayern. (2017).
Regionalplan 18.

Abbildungsverzeichnis:

<i>Abb. 1: Übersichtslageplan (Bayern Viewer 2020)</i>	5
<i>Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013,</i>	7
<i>Abb. 3: Regionalplan 18 - Südostoberbayern,</i>	7
<i>Abb. 4: Regionalplan 18 - Südostoberbayern,</i>	8
<i>Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Erharting</i>	10
<i>Abb. 6: Potentielle Natürliche Vegetation</i>	20
<i>Abb. 7: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (FINWeb); im Bildausschnitt nicht vorhanden</i>	21
<i>Abb. 8: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb)</i>	22
<i>Abb. 9: Darstellung der amtlich kartierten Biotop</i>	24
<i>Abb. 10: Überschwemmungsgebiete</i>	26
<i>Abb. 11: Wassersensibler Bereich, unmassstäblich</i>	27
<i>Abb. 12: Luftbild mit Bodendenkmal (rot)</i>	28
<i>Abb. 14: Luftbild (Geodaten)</i>	30
<i>Abb. 16: Luftbild (Geodaten)</i>	31
<i>Abb. 17: Luftbild (Geodaten)</i>	31