

# 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

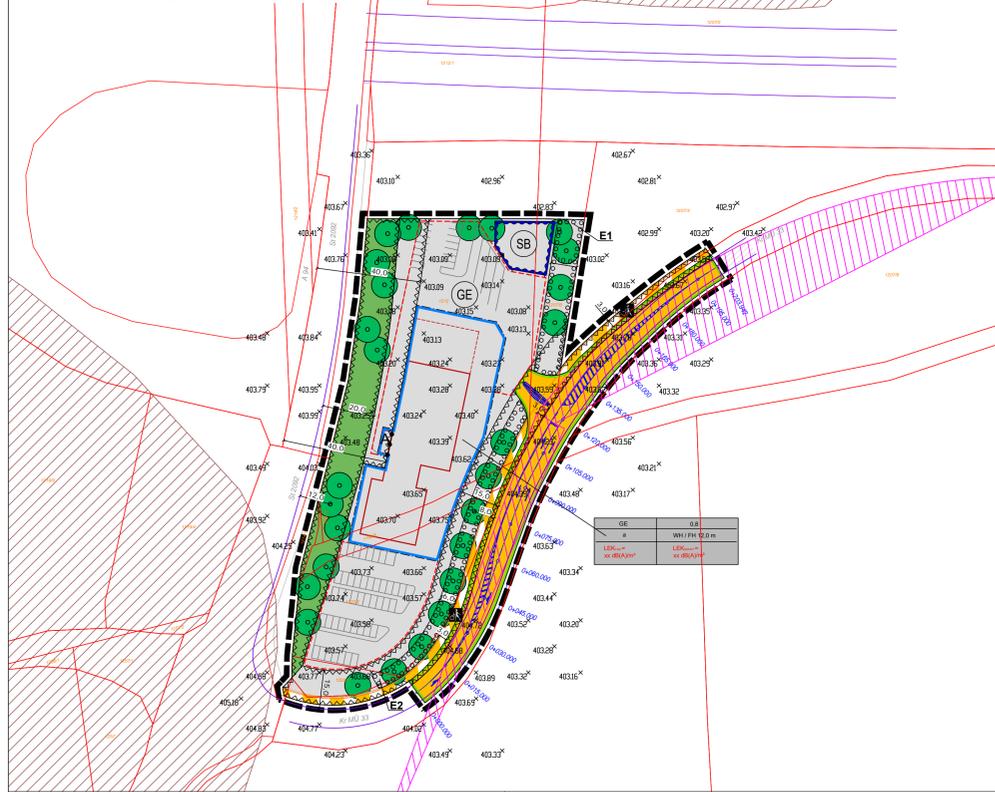
Tel. +49 9903 20 141-0  
Fax +49 9903 20 141-29

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

§1
Raumlicher 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:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 18.03.2020,
Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung mit Umweltbericht vom 18.03.2020

Gemeinde Erharting, den Georg Kobler, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

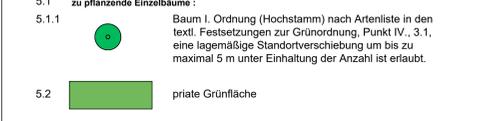
1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Gewerbegebiet / gemäß § 8 BauNVO
Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 3+4 BauNVO) sind unzulässig.
Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, 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 VERKEHRSLÄCHEN (§ 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

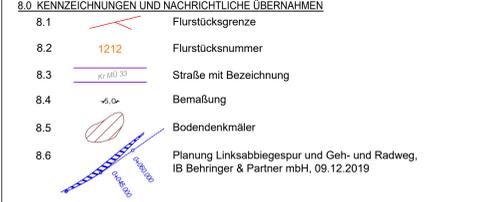
5.0 GRÜNORDNUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)
5.1 zu pflanzende Einzelbäume
5.1.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV., 3.1, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
5.2 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

8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
8.1 Flurstücksgrenze
8.2 Flurstücksnummer
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
8.8 Sichtdreieck 3,0/210 m (zur Kreisstrasse, 100 km/h)



9.0 HINWEISE
9.1 geplanter Neubau
9.2 geplante Stellplätze
9.3 Nutzungsschablone:
Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis zur überbauten Fläche zur Grundfläche
Bauweise WH (=Wandhöhe) / FH (=Firsthöhe) Hauptgebäude
LW\_Nach Tagwerk 0,100/0,200/0,300 LW\_Nach Nachtwerk 0,100/0,200/0,300

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
a abweichende Bauweise
WH Wandhöhe
FH Firsthöhe
LW\_Nach Lärmkontingent Tag in dB(A) pro m²
LW\_Nach Lärmkontingent Nacht in dB(A) pro m²

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.



1.2 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 Geländehöhen 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 bepflanzenen Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen. Im Bereich der geplanten Linksbahngespur sind Geländeveränderungen 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 GESTALTUNGS 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
Industriezaun 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 einzuläuten.

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, PFLANZENQUALITÄTEN, 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
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 Grundstücksfäche 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-Äpfel
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 Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hund-Rose
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

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.

BODENDENKMÄLER
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 Denkmalerschutzhbehörde.
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 aufzuzust.
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 abgegriffen wird.
Das anfallende Oberflächenwasser von privaten Baugrundstücken darf den Entwässerungseinrichtungen der o. g. Straßen nicht zugeführt werden.
Lärm
Evtl. zusätzlich notwendige Lärmuschutzmaßnahmen 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.
Lärm
Evtl. zusätzlich notwendige Lärmuschutzmaßnahmen 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.



Bebauungsplan "GE Fricking Ost" mit integrierter Grünordnung
Gemeinde Erharting
Landkreis Mühldorf am Inn
Regierungsbezirk Oberbayern



Verfahrensvermerke
1. Aufstellungsbeschluss (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Erharting hat bei der Sitzung vom ... den Bebauungsplan mit integrierter Grundordnung "GE Fricking Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... verabschiedet.
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 Grundordnung "GE Fricking Ost" in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... 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 Grundordnung "GE Fricking Ost" in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. Billigungs- und Auslegungbeschluss
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ... den Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grundordnung "GE Fricking Ost" i. d. F. vom ... gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungbeschluss gefasst.
5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grundordnung "GE Fricking Ost" in der Fassung vom ... erfolgt in der Zeit vom ... bis einschließlich ...
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grundordnung "GE Fricking Ost" in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... beteiligt.
7. Geltung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bebauungsplan mit dem Beschluss vom ... den Bebauungsplan mit integrierter Grundordnung "GE Fricking Ost" in der Fassung vom ... als Satzung beschloss.

Nachrichtliche Übernahmen
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegenbestimmungen kann keine Gewähr übernommen werden.
Umbenennung
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

ENTWURFSBEARBEITUNG: 18.03.2020
ENTWURFSVERFASSER: JOCHAM KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Ansprechpartner:
Jocham Kellhuber
49414 Jochamshausen
84053 Mitternberg
Tel. +49 89 921 20 141 20 Fax. +49 89 921 20 141 21
www.jocham-kellhuber.de

**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,<br>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<br>Kenntnislücken .....                                  | 48 |
| 10.11 | Zusammenfassung .....   | 49 |

## Übersichtslageplan ohne Maßstab

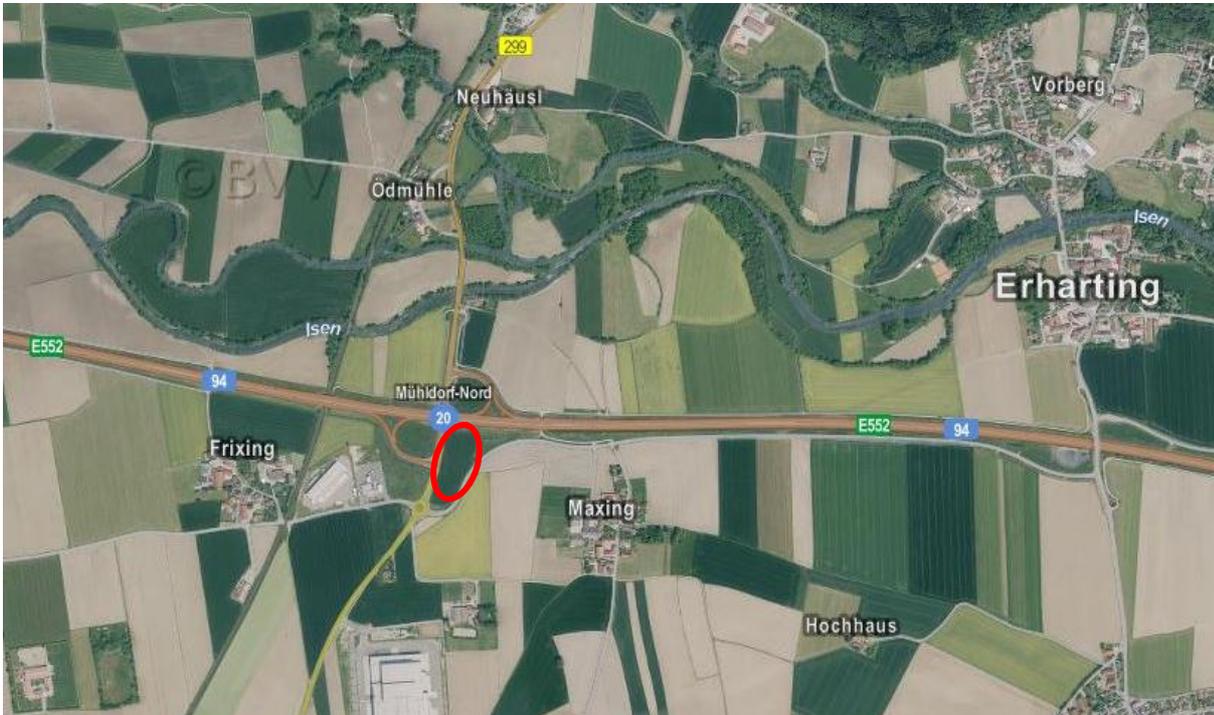


Abb. 1: Übersichtslageplan (Bayern Viewer 2020)

## 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 m<sup>2</sup>, 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.<sup>1</sup>

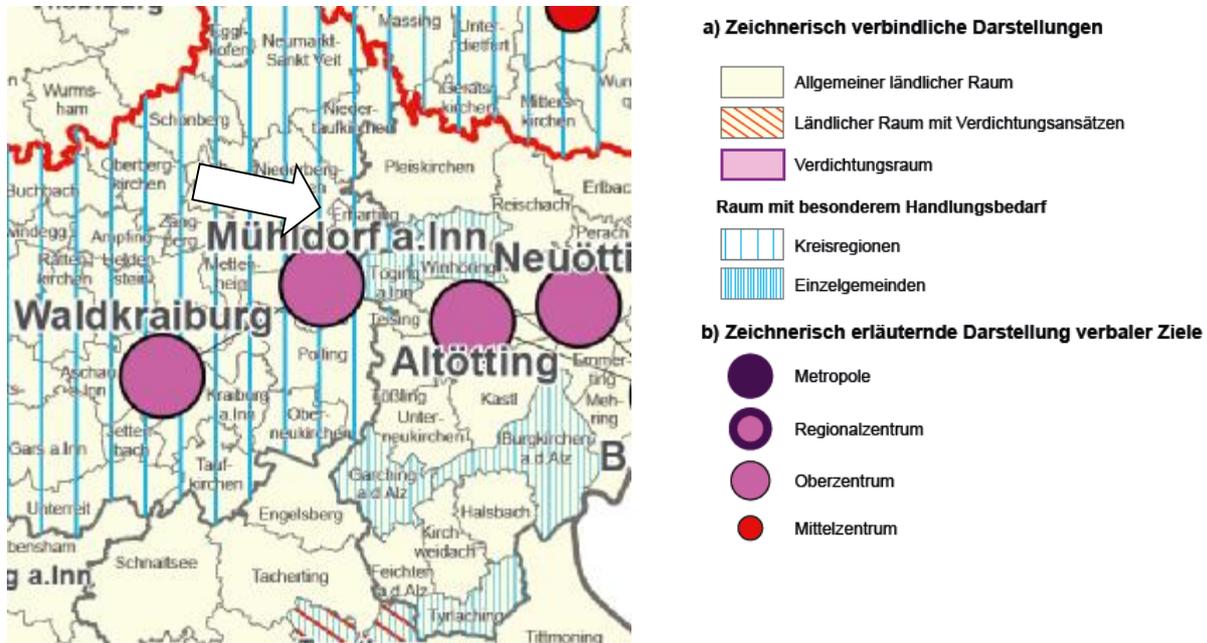


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018, Strukturkarte

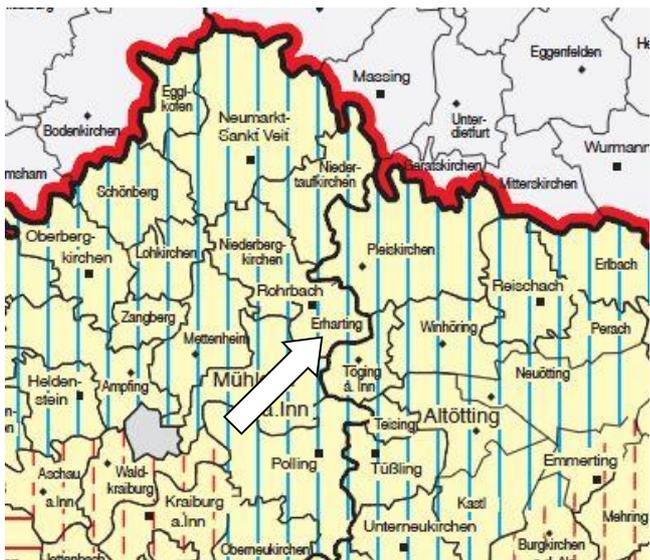
Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Erharting in der Region 18–Südostoberbayern. Erharting liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Der Verfahrensbereich ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dargestellt.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



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

<sup>1</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018)

<sup>2</sup> (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 Bestandspflege 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.

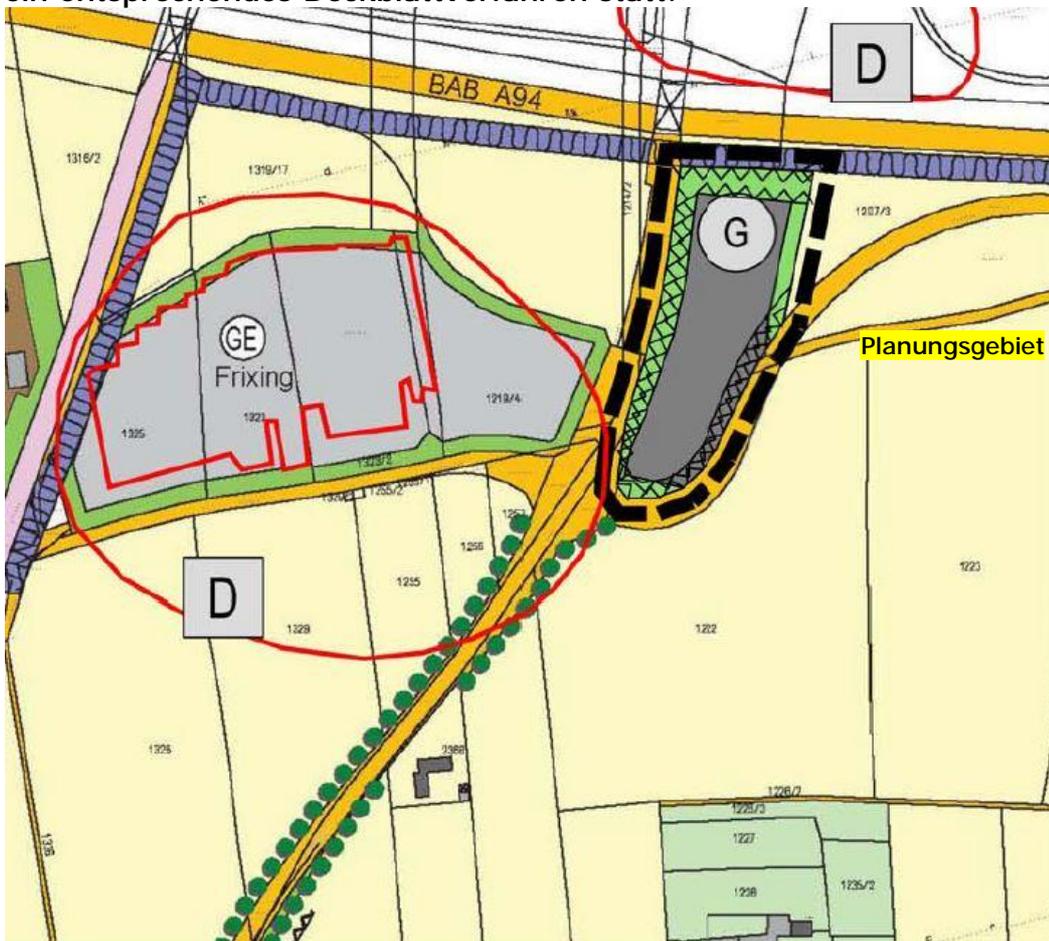


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Erharting

### **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.<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> ist erlaubt. Zudem ist eine Gastronomie mit einer Gesamtfläche von max. 400 m<sup>2</sup> 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

---

<sup>3</sup> (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.<sup>4</sup> 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.

---

<sup>4</sup> (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 m<sup>3</sup>/h über mind. 2 Stunden (= Insgesamt mind. 192 m<sup>3</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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.<sup>5</sup>

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 CO<sub>2</sub>-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 m<sup>2</sup>

abzüglich der Fläche der privaten Grünfläche = ca. 2.049 m<sup>2</sup>

abzüglich der Fläche des öffentlichen Straßengrundes = ca. 3.418 m<sup>2</sup>

**Bruttofläche Parzellengröße / Baugrundstück = ca. 10.341 m<sup>2</sup>**

---

<sup>5</sup> (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 BNatSchG<sup>6</sup>.

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.

---

<sup>6</sup> (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 „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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Frixing Ost“ mit integrierter Grünordnung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15.808 m<sup>2</sup>, 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 <sup>7</sup> | 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                     | Wasserhaus-haltsrecht            | Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Kanalnetz zuzuführen.<br>Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen muss über eine belebte Bodenschicht gereinigt und mit dem Niederschlagswasser von den Dachflächen versickert werden.   |
| 3 | Luftreinhaltung   | Immissions-schutzrecht           | Von dem Gewerbegebiet sind keine besonderen lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten.   |
| 4 | Vermeidung von Lärm   | Immissions-schutzrecht           | 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             | Wasserhaus-haltsrecht            | Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Kanalnetz zuzuführen.<br>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   |

<sup>7</sup> (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.<sup>8</sup>

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.<sup>9</sup>



Abb. 6: Potentielle Natürliche Vegetation

<sup>8</sup> (Regionalplan Region 18)

<sup>9</sup> (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)<sup>10</sup>.

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*

<sup>10</sup> (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.<sup>11</sup>



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 Schutzzonen 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

<sup>11</sup> (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 Biotope<sup>12</sup>. Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.

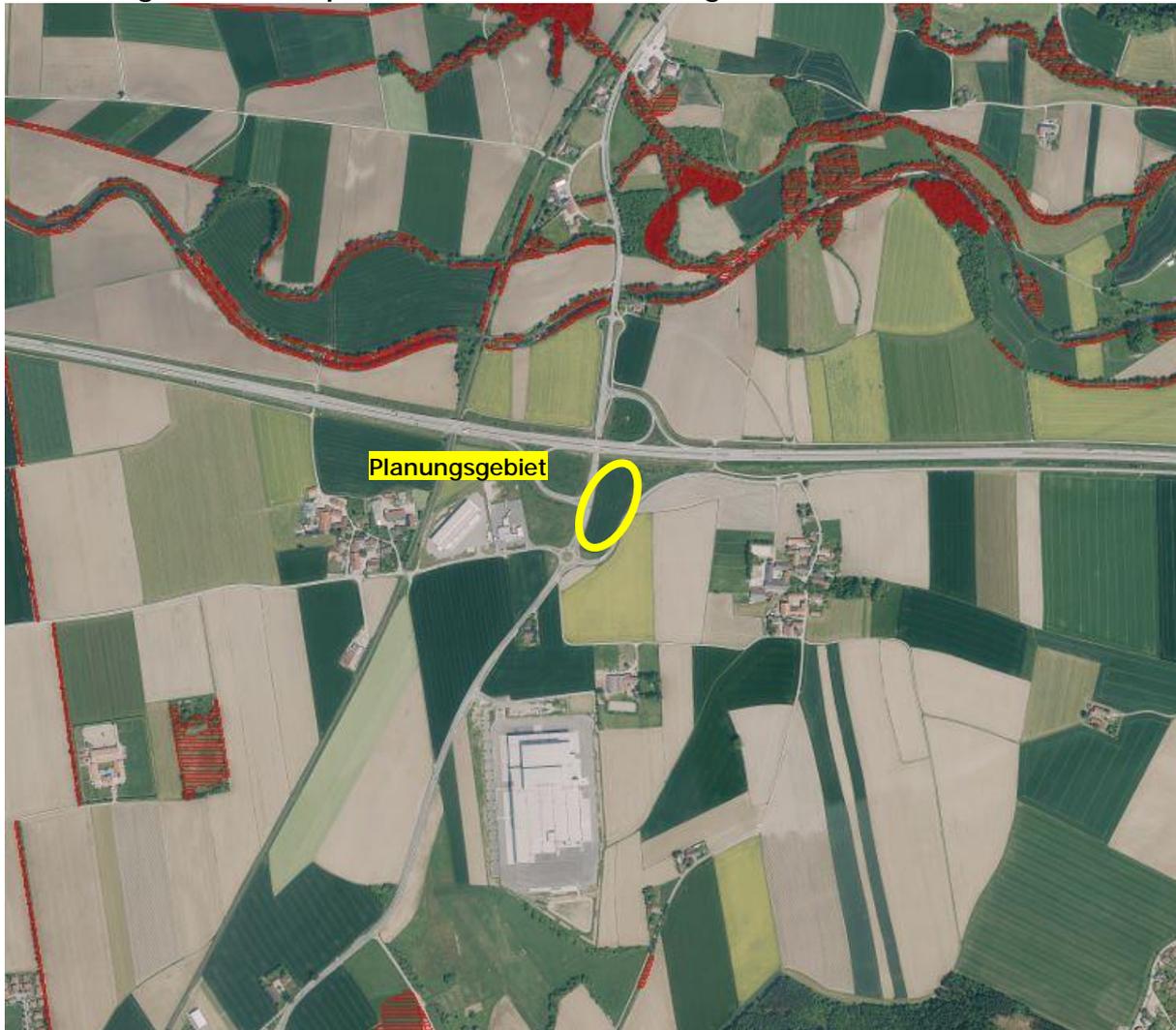


Abb. 9: Darstellung der amtlich kartierten Biotope

Rot: amtlich kartierte Biotope

<sup>12</sup> (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.<sup>13</sup>

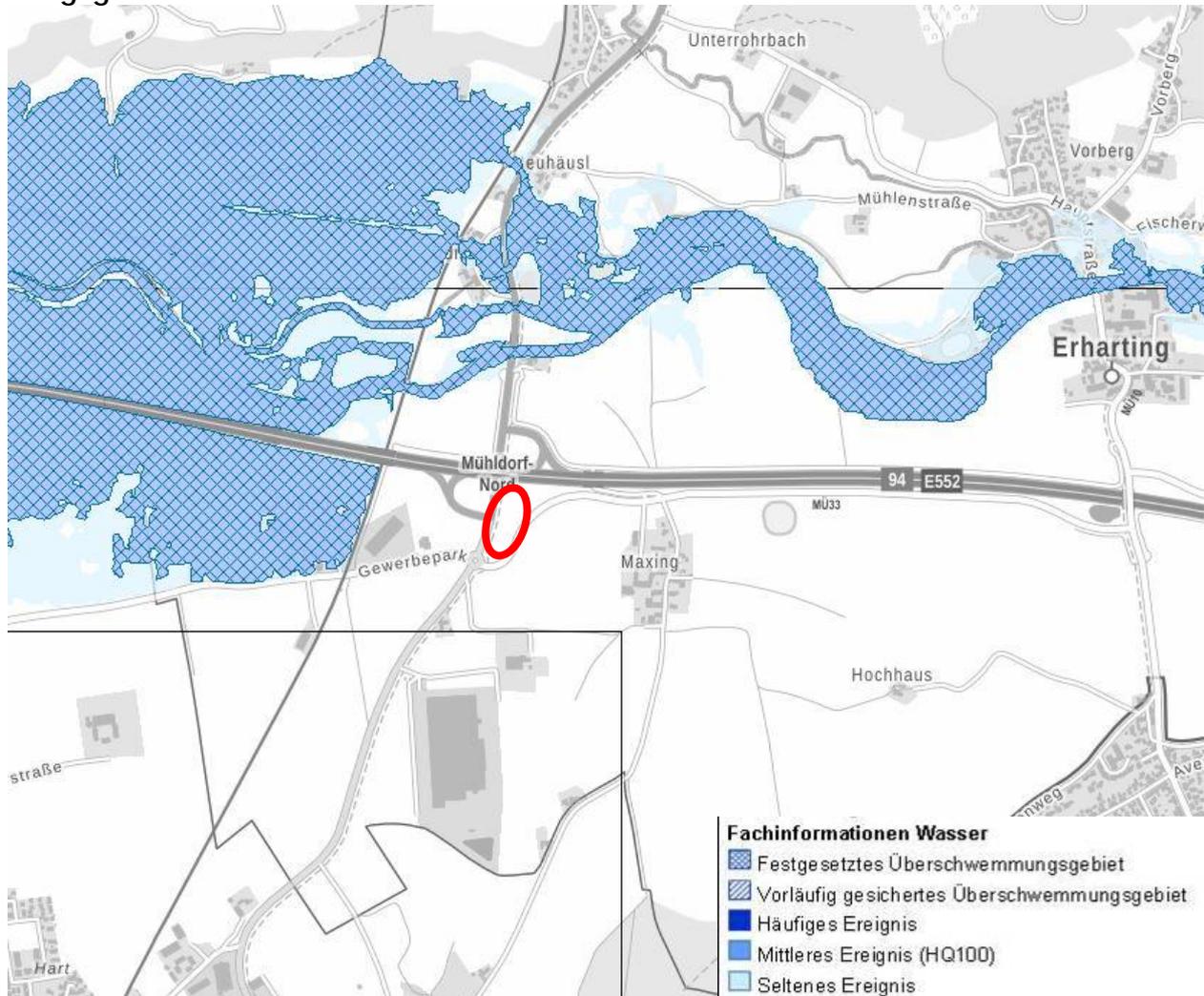


Abb. 10: Überschwemmungsgebiete

<sup>13</sup> (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.<sup>14</sup>

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.

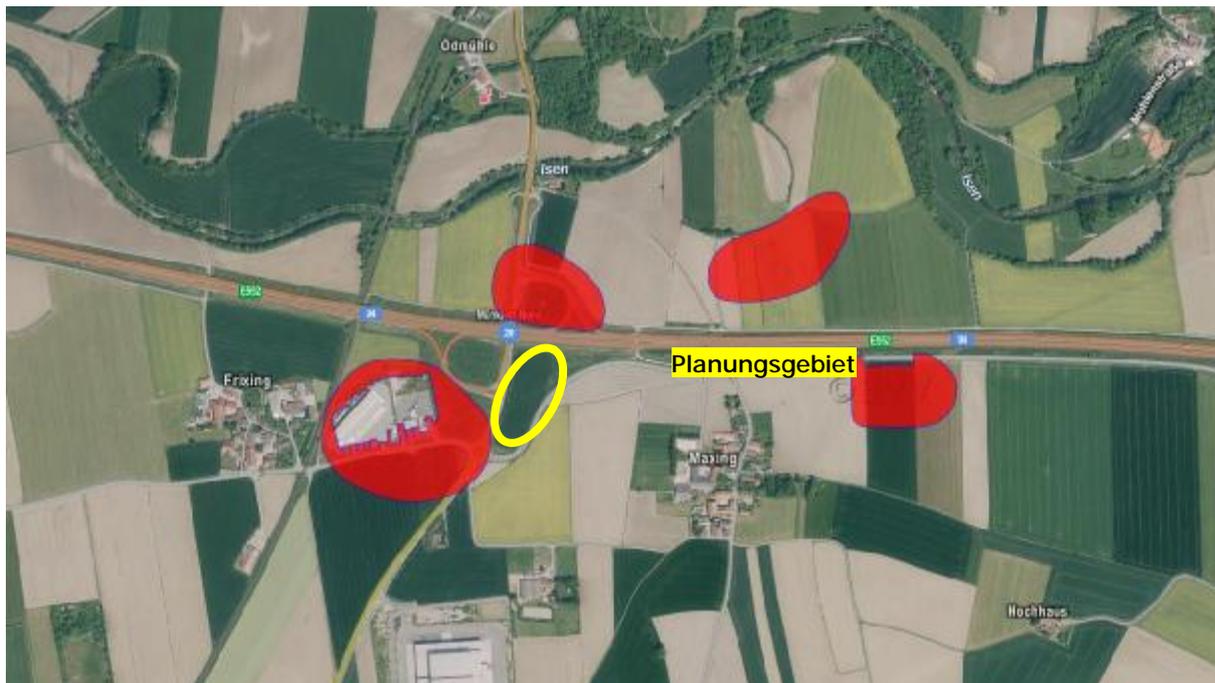


Abb. 12: Luftbild mit Bodendenkmal (rot)

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.<sup>15</sup>

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>



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 m<sup>2</sup>**



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.

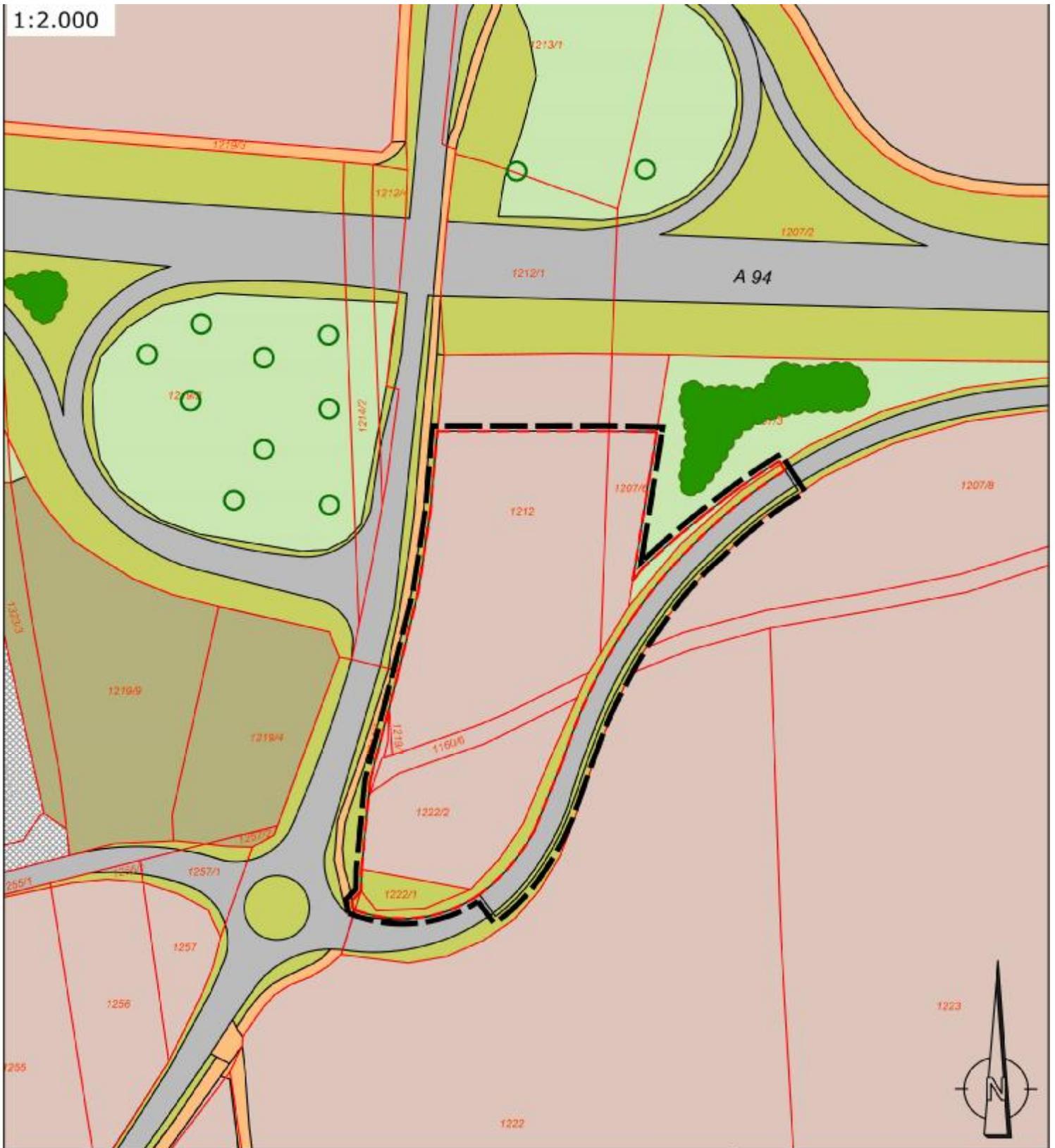
**Intensiv genutztes Grünland Größe 216 m<sup>2</sup>**



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   |
|--------------------------------|---|---|--|---|---|---|
| <b>Ackerfläche</b>             | Ackerfläche<br><br>à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)                    | anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs<br><br>à Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert) | Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand<br><br>à Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert) | Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen<br><br>à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert) | Ausgeräumt, strukturarme Agrarlandschaft<br><br>à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert) | Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild |
| <b>Straßenbegleitgrün</b>      | gepflegtes Straßenbegleitgrün<br><br>à Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert) | anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs<br><br>à Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert) | Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand<br><br>à Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert) | Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen<br><br>à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert) | Ausgeräumt, strukturarme Agrarlandschaft<br><br>à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert) | Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild |
| <b>Int. genutztes Grünland</b> | Int. genutztes Grünland<br><br>à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)        | anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs<br><br>à Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert) | Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand<br><br>à Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert) | Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen<br><br>à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert) | Ausgeräumt, strukturarme Agrarlandschaft<br><br>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.

|                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| <b>Eingriff:</b>               | <b>13.941 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Festgesetzte GRZ im GE:</b> | <b>größer als 0,35</b>      |

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)<sup>16</sup> 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.

---

<sup>16</sup> (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)

**Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen**

|                                 | <b>Kompensationsfaktor<br/>aller Schutzgüter</b> | <b>Flächen-<br/>größe</b> | <b>Kompensationsbedarf</b>  |
|---------------------------------|--|---------------------------|-----------------------------|
| Ackerfläche                     | 0,3  | 12.391 m <sup>2</sup>     | 3.717 m <sup>2</sup>        |
| Straßenbegleitgrün              | 0,3  | 1.334 m <sup>2</sup>      | 400 m <sup>2</sup>          |
| Int. genutztes Grün-<br>land    | 0,3  | 216 m <sup>2</sup>        | 65 m <sup>2</sup>           |
| <b>Ausgleichsflächenbedarf:</b> |  |                           | <b>4. 182 m<sup>2</sup></b> |

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von 13.941 m<sup>2</sup> in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 4.182 m<sup>2</sup> erforderlich.



## **10.5 Ausgleichsbedarf**

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt rund 4.182 m<sup>2</sup> 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   |  |  |
| <b>Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)</b> | <p><u>Pflanzen</u><br/>Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen</p> <p><u>Biotope</u><br/>Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen</p> <p><u>Tiere/Artenschutz</u><br/>Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung</p> <p><u>Biologische Vielfalt</u><br/>Keine Auswirkungen, da zum Großteil intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen</p> | <p><u>Pflanzen</u><br/>Keine Auswirkungen</p> <p><u>Biotope</u><br/>Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen</p> <p><u>Tiere/Artenschutz</u><br/>Beeinträchtigung durch Anlagenlärm</p> <p><u>Biologische Vielfalt</u><br/>Keine Auswirkungen</p> | <p><u>Pflanzen</u><br/>Pflanzbindungen und Pflanzgebote</p> <p><u>Biotope</u><br/>-----</p> <p><u>Tiere/Artenschutz</u><br/>Pflanzbindungen und Pflanzgebote</p> <p><u>Biologische Vielfalt</u><br/>Pflanzbindungen und Pflanzgebote</p> | <p><u>Pflanzen</u><br/>Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung</p> <p><u>Biotope</u><br/>Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope im Bestand vorhanden sind</p> <p><u>Tiere/Artenschutz</u><br/>Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung</p> <p><u>Biologische Vielfalt</u><br/>-----</p> |
| <b>Boden</b>   | - Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur  | Keine Auswirkungen  | - Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung<br>- 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"> <li>- Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden</li> <li>- Versiegelung von Flächen</li> </ul>  |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>bindungen und Pflanzgebote</li> <li>- Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln</li> </ul>  | Weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln in den Boden  |
| <b>Wasser</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung</li> <li>- Eingriff im Bereich des Wasserschutzgebietes Schutzzone IIIb</li> </ul> | Keine Auswirkungen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers</li> <li>- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze</li> </ul>                   | 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 |
| <b>Klima/ Luft</b>       | geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung durch Verkehr   | geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung durch Verkehr und Gewerbebetrieb | Flächenhafte Pflanzbindungen und Pflanzgebote  | Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung  |
| <b>Land-schafts-bild</b> | punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb   | dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenhafte Pflanzbindungen und Pflanzgebote</li> <li>- Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen</li> <li>-Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen</li> </ul> | 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"> <li>- baubedingter Lärmentwicklung</li> <li>- geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr</li> </ul> <p><u>Erholung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen</li> <li>- kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb</li> </ul> <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"> <li>- zusätzliche Lärmbelastung durch den Betrieb</li> </ul> <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"> <li>- Festsetzungen zum Lärmschutz</li> </ul> <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. |   |
| <b>Fläche</b>                         | 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 |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>          | Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.<br><br>Vorhandene Gas-, Wasser- und Stromleitungen werden nicht beeinflusst. Verlegung neuer Leitungen eventuell erforderlich. |                 | -----  | Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung |
| <b>Emissionen sowie sachgerechter</b> | 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 BauGB<sup>17</sup> 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 Haupteinschließung 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.

---

<sup>17</sup> (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.

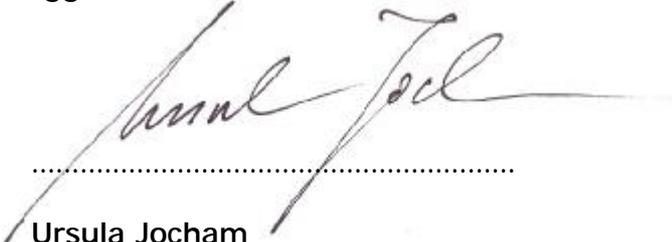
Trotz der Vorbelastung durch die Kreis- und Bundesstraße sowie die Autobahn wird das Landschaftsbild durch die geplante Baukörper zusätzlich gering verändert. Durch eine umfangreiche Eingrünung des Gewerbegebietes können die Auswirkungen minimiert werden.

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](http://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](http://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 |