

Gemeinde

Anzing

Lkr. Erding

6. Bebauungsplanänderung

Nr. 29

„Gewerbegebiet Anzing-Nord“

Grünordnung und
Umweltbericht

Dipl.-Ing. Michael Haas, Landschaftsarchitekt
Griesstraße 12, 85567 Grafing bei München

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

ANZ 2-36

Bearbeiter: Ba, Be

Plandatum

07.11.2017 Vorentwurf



Begründung

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Bebauungsplan Gewerbegebiet Anzing-Nord	4
2.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	4
2.3	Übergeordnete Vorgaben	5
3.	Geltungsbereich	8
4.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	9
5.	Planinhalte	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4	Bauliche Gestaltung	11
5.5	Erschließung	12
5.6	Grünordnung	13
5.7	Immissionsschutz	13
5.8	Flächenbilanz	14
6.	Denkmalschutz	14
7.	Bodenschutz	14
8.	Wasserwirtschaft	15
9.	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
10.	Spezieller Artenschutz	17
B	Umweltbericht	17
C	ANLAGEN	17

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Vorhaben der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, einen Lebensmittelmarkt östlich der Erdinger Straße (Grundstück Fl.Nr. 608, Gemarkung Anzing) zu errichten. Dementsprechend soll der Standort des bestehenden Lidl-Lebensmittelmarkts westlich der Erdinger Straße (Gewerbepark 3, Grundstück Fl.Nr. 667, Gemarkung Anzing) verlagert werden und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Dieser Planungsabsicht wird von der Gemeinde Anzing gefolgt. Zusätzlich soll die Fläche westlich der bestehenden Feuerwehr, die ursprünglich als Erweiterungsoption als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt wurde, zwischenzeitlich hierfür aber nicht mehr benötigt wird, als Mischgebiet festgesetzt werden. Der bisherige Standort des Lebensmittelmarkts sowie der Standort westlich der Feuerwehr soll mittels vorliegender Bebauungsplanänderung städtebaulich geordnet werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Entwicklung und Förderung lokaler und regionaler Gewerbebetriebe unter Berücksichtigung des Ortsbildes im Hinblick auf die Ortseingangssituation.

Der Bebauungsplan SO Lebensmittelmarkt wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den neuen Standort des Lebensmittelmarkts aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird für den bisherigen und neuen Standort des Lebensmittelmarktes sowie für die Mischgebietsfläche im Westen der Feuerwehr im Parallelverfahren geändert (3. Änderung). Der neue Standort des Lebensmittelmarktes wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Lebensmittelmarkt“ städtebaulich geordnet.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Bebauungsplan Gewerbegebiet Anzing-Nord

Gewerbegebiet

Das Plangebiet-Ost liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 Gewerbegebiet Anzing-Nord, die zentralen Festsetzungen werden im Folgenden widergegeben. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet – Lebensmittelmarkt – festgesetzt. Ein großzügiges Baufenster zur flexiblen Bebauung ist festgesetzt und wird im Osten durch eine anbaufreie Zone zur Erdinger Straße (St 2081) begrenzt. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, in den nördlich angrenzenden Teilen des Bebauungsplans sind 0,8 festgesetzt. Zusätzlich gilt eine maximale Geschossflächenzahl von 1,0. Die Wandhöhe wird mit 8,0 m und die Firsthöhe mit 11,5 m begrenzt, zwei Vollgeschosse sind zulässig. Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Eine Zufahrt im Einmündungsbereich von Gewerbepark und Erdinger Straße ist nicht zulässig. Entlang der nördlichen und östlichen Flurstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 667 sind zu pflanzende Bäume als Eingrünungsmaßnahme festgesetzt. Darüber hinaus sind flächenbezogene Schalleistungspegel und ein Bereich mit Altablagerungen festgesetzt.

Mischgebiet

Das Plangebiet-West liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 Gewerbegebiet Anzing-Nord, die zentralen Festsetzungen werden im Folgenden widergegeben. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet 1 – Gemeinbedarf – festgesetzt. Ein großzügiges Baufenster zur flexiblen Bebauung ist festgesetzt. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Zusätzlich gilt eine maximale Geschossflächenzahl von 1,0. Die Wandhöhe beträgt 8,0 m, die Firsthöhe 11,5 m. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB entsprechend geändert (3. Änderung des FNP).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Anzing in der Fassung vom 05.06.2012 ist das Plangebiet-Ost der 6. Bebauungsplanänderung als Sondergebiet dargestellt. Entlang der Erdinger Straße (St 2081) im Osten des Plangebiets ist eine anbaufreie Zone entlang der Staatsstraße dargestellt. Im Plangebiet-West sind Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr dargestellt.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Planungsgebiet östlich der Erdinger Straße neu als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ dargestellt. Die bisherige Erweiterungsfläche für den südlich angrenzenden Friedhof (Grünfläche) wird fortan als Grünfläche dargestellt und ist Teil einer Ost-West verlaufenden Grünverbindung südlich des Sondergebiets bzw. des Gewerbegebiets. Das Plangebiet-Ost mit dem bisherigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ westlich der Erdinger Straße wird in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Im westlichen Teil des Änderungsbereichs wird die bisher dargestellte Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr entsprechend dem Bestand verkleinert, die Feuerwehr be-

nötigt dort keine weiteren Flächen mehr. Das Grundstück Fl. Nr. 669/25 wird deshalb von Fläche für Gemeinbedarf in Mischgebiet umgewidmet.

Zur Erschließung des neuen Sondergebiets plant die Gemeinde Anzing einen Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 40 m im Kreuzungsbereich der Staatstraße mit der künftigen Kreisstraße EBE 1 („Gewerbepark“). Dieser Kreisverkehr wird neu als öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Erdinger Straße dargestellt und soll als Bestandteil der Staatstraße vom Straßenbauamt München gewidmet werden. Da in diesem Bereich des Kreisverkehrs künftig beidseitig eine Bebauung vorhanden sein wird, beabsichtigt die Gemeinde Anzing die neue OD-Grenze nach den Ortsdurchfahrtsrichtlinien nach Norden, nördlich des Kreisverkehrs, zu verlegen. Entsprechend diesem, mit dem Straßenbauamt abgestimmten Vorgehen, entfällt in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung der 20 m breiten Anbauverbotszone östlich und westlich der Staatsstraße St 2081 im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 667 und 608.



Abb. 1: Rechtswirksamer FNP der Gemeinde Anzing in der Fassung vom 05.06.2012 inklusive der 1. Änderung in der Fassung vom 01.04.2014 (links) und der zugehörigen 3. Änderung (rechts, im Parallelverfahren)

2.3 Übergeordnete Vorgaben

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, verbindliche Fassung vom August 2013, Fortschreibungsentwurf vom Juli 2016) und dem Regionalplan München (RPM, Stand Januar 2014, Fortschreibungsentwurf 2015) ergeben sich für die Gemeinde Anzing folgende wesentliche Planungsvorgaben und die entsprechende Berücksichtigung der Vorgaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird kurz erläutert.

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 G)

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Es handelt sich um einen bestehenden Standort innerhalb des Siedlungsgebiets zur Stärkung lokaler und regionaler Gewerbebetriebe.

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z).

Berücksichtigung in den Bauleitplanverfahren: 3.Änd. FNP, 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Durch die Bauleitplanung der Gemeinde Anzing soll ein bestehender Lebensmittelmarkt kleinräumig verlagert werden, damit am neuen Standort die betriebliche Erweiterung ermöglicht werden kann. Der Altstandort soll umstrukturiert werden und für die Ansiedlung lokaler und regionaler Gewerbebetriebe umgenutzt werden. Hierbei wird die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen (vgl. Urteil des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201).

- *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1 G).*

Berücksichtigung in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Durch die kleinräumige Verlagerung des Lebensmittelmarktes werden am bisherigen Standort Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde Anzing frei. Die Betriebsverlagerung und -erweiterung trägt zur Sicherung und Verbesserung bei.

- *Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden (LEP 5.3.1 Z). Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen (LEP 5.3.2 Z).*

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen i.V.m. mit dem gegenüber der Erdinger Straße geplanten LIDL-Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² wird durch die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen.

- *Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen (Fortschreibungsentwurf des Regionalplans 4.1.1. G)*
- *Aus der Karte 2 des Regionalplanes ist die Darstellung eines regionalen und überörtlichen Biotopverbundsystems ersichtlich.*

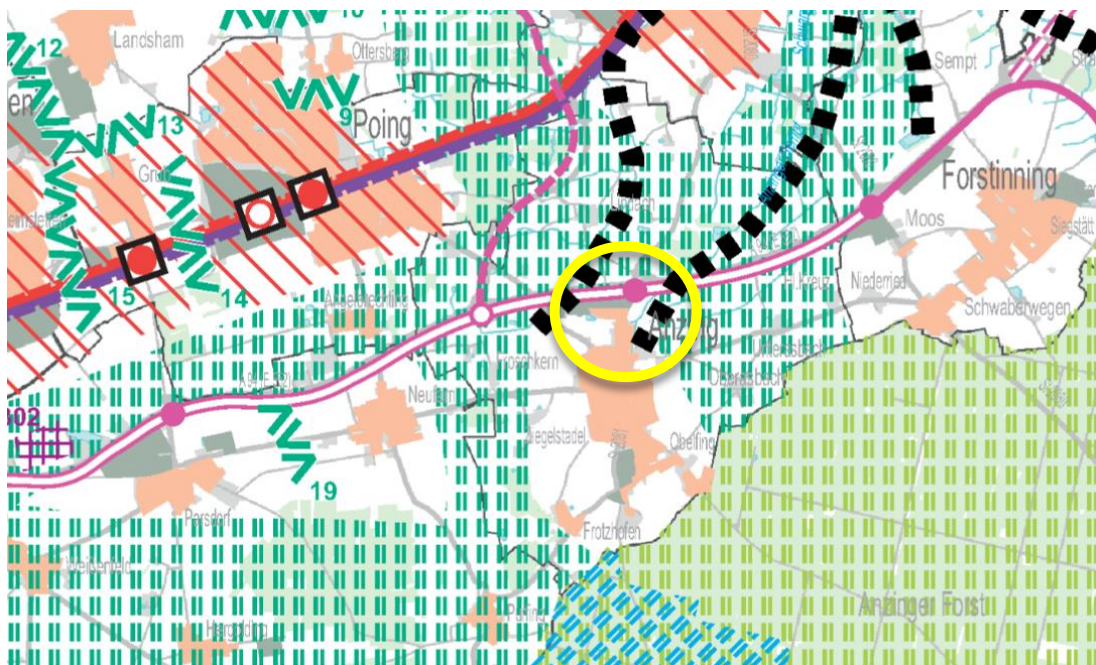


Abb. 2: RP 14 - Karte 2 Siedlung und Versorgung mit Markierung der Lage des Plangebiets – ohne Maßstab

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das Vorhaben rundet die nördliche Ortseingangssituation ab. Eine standortangepasste Eingrünung trägt dazu bei. Es sind keine sensiblen Bereiche betroffen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 667 und 669/25, beide Gemarkung Anzing. Die Flächen liegen am nördlichen Ortsrand von Anzing.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist daher aufgrund des bestehenden Baurechts und der bestehenden Bebauung nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesen.



Abb. 3: Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich (schwarze Umrandung), (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2015)

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Die betroffenen Flächen weisen eine Größe von ca. 8.683 m² auf und befinden sich am nördlichen Rand von Anzing. Der östliche Teil liegt ca. 300 m südlich der Anschlussstelle 10 der Autobahn 94 München-Passau.

Das Plangebiet-Ost wird durch den bestehenden LIDL-Lebensmittelmarkt genutzt. Im westlichen Teil befindet sich das Gebäude des Lebensmittelmarkts mit Anlieferzone, im östlichen Bereich ist ein Parkplatz vorhanden. Im Süden befindet sich ein Feldweg als 2. Zufahrt zur Feuerwehr östlich des Plangebiets. Gehölzstrukturen sind vereinzelt zwischen dem Parkplatz und der Feuerwehrezufahrt sowie zur Eingrünung des Parkplatzes gegenüber der Erdinger Straße und der Straße Gewerbepark vorhanden. Das Plangebiet ist durch die Bebauung weitgehend eben, ein Höhenunterschied ist von der Parkplatzfläche zum Gewerbepark bzw. zur Erdinger Straße festzustellen. Während sich die Erdinger Straße im Osten auf ca. 520 m ü NN befindet, liegt die östliche Grenze des Geltungsbereichs auf ca. 522 m ü NN.

Der westliche Teil des Plangebiets stellt eine brachliegende Fläche zwischen bebauten Bereichen dar. Die Fläche liegt auf ca. 523 m ü NN und ist relativ eben.

Zwischen den beiden Teilen des Plangebiets befindet sich die freiwillige Anzinger Feuerwehr, nördlich befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Östlich sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden, welche für die kleinräumige Verlagerung des LIDL-Lebensmittelmarkts erschlossen werden sollen. Im Süden des östlichen Teils befindet sich eine Regenrückhalte- und Versickerungsmulde inklusive Eingrünungsstrukturen. Eine Eingrünungsstruktur ist auch im Süden des westlichen Teils des Plangebiets vorhanden. Im Westen befindet sich eine kleinteilige Bebauung.

5. Planinhalte

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an der rechtsverbindlichen 3. sowie 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 Gewerbegebiet Anzing-Nord sowie an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans. Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt die vorliegende 6. Änderung den Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet Anzing-Nord inklusive der 1., 2., 3. und 4. Änderung.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das östliche Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ließen sich in die umgebenden Strukturen städtebaulich nicht einfügen und werden demzufolge ausgeschlossen. Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen i.V.m. mit dem gegenüber der Erdinger Straße geplanten LIDL-Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² als Einzelhandelsgroßprojekt wird durch die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen. Demnach wird der Begründung zum Punkt 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte des Landesentwicklungsprogramms, bei dem auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe i.V.m. Einzelhandelsgroßprojekten zu sehen sind, Rechnung getragen.

Im westlichen Geltungsbereich ist bisher ein Sondergebiet für Gemeinbedarf festgesetzt und dient der Feuerwehr. Die Feuerwehr benötigt dort jedoch keine weiteren Flächen mehr, weshalb dieser Bereich nun als Mischgebiet im Westen des Geltungsbereichs festgesetzt wird. Ebenso wie im Gewerbegebiet ließen sich Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht in die umgebende Strukturen städtebaulich einfügen. Sie werden demzufolge auch hier ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige GRZ beträgt im Gewerbegebiet ebenso wie in den nördlich angrenzenden Teilen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Anzing-Nord“ 0,8. Im Mischgebiet wird analog zu den Festsetzungen des westlich angrenzenden Mischgebiets eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die GRZ bezieht sich auf die Summe aller baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO. Dadurch wird gewährleistet, dass mindestens 20 % im Gewerbegebiet bzw. 40 % im Mischgebiet der Grundstücksflächen für grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung stehen. Zur Gewährleistung der erforderlichen Erschließung werden die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Ermittlung der GRZ nicht herangezogen. Zur Errichtung von Tiefgaragen kann im Mischgebiet die höchstzulässige GRZ überschritten werden und ermöglicht dadurch eine Flexibilisierung im Rahmen einer unterirdischen Anordnung von Stellplätzen.

Die Höhenentwicklung wird über die Wand- und Firsthöhe geregelt und gewährleistet eine angemessene Bebauung am nördlichen Ortseingang von Anzing. Die Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe des Mischgebiets ergeben sich aus den rechtsverbindlichen Festsetzungen des westlich angrenzenden Mischgebiets. Die Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete technische Anlagen sichert eine flexible Bebauung. Die Festsetzung bzgl. der ausnahmsweisen Zulässigkeit eines zweiten

Vollgeschosses im Gewerbegebiet ermöglicht die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel, welche sich auf die Grundstücksfläche beziehen. Im Mischgebiet sind analog zu der Festsetzung des westlich angrenzenden Mischgebiets zwei Vollgeschosse zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen festgesetzt. Mittels Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete Gebäudeteile wird eine flexible Bebauung ermöglicht. Aufgrund der Anforderungen an moderne und dynamische Gewerbebetriebe und einer intensiven Ausnutzung des Gewerbegebiets wird eine offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind, festgesetzt. Zudem ist in definierten Bereichen eine Grenzbebauung zulässig, um den kleinflächigen Anforderungen lokaler und regionaler Gewerbebetriebe gerecht zu werden. Im Mischgebiet sind aufgrund der Flurstücksgröße Gebäude mit über 50 m Länge unwahrscheinlich.

Die Abstandsflächen werden nach Bayerischer Bauordnung angeordnet. Eine Abweichung mit Festlegung der Abstandsflächen über die Baugrenze erfolgt im nord-westlichen Teil von GE 4.1. Dort rückt die Bestandsbebauung aufgrund eines nachträglich errichteten Fuß- und Radwegs auf 1,3 m Abstand zur Grundstücksgrenze heran. Zusätzlich werden aufgrund der geringfügigen Überschneidung die Abstandsflächen zwischen den Baufenstern des GE 4.2 und GE 4.3 über die Baugrenzen festgelegt. Ein Abstand von 3,0 m ist festgesetzt. Dies berücksichtigt die Belange lokaler und regionaler Gewerbebetriebe auf beengten Grundstückszuschnitten. Aus demselben Grund werden die Abstandsflächen bei der südlichen Baugrenze im GE 4.3 abweichend von der Bayerischen Bauordnung festgesetzt, das festgesetzte südlich liegende Baufenster des GE 4.1 sichert einen ausreichenden Abstand. Es ist davon auszugehen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung nicht gegeben ist. Unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung ist eine ausreichende Belichtung und Besonnung, sowie ausreichender Sozialabstand gewährleistet. Die Baugrenzen im Mischgebiet entsprechen den bisher festgesetzten Baugrenzen. Die technischen Anforderungen des Brandschutzes sind bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Nebenanlagen sind zur Wahrung des Ortsbildes am nördlichen Ortseingang von Anzing in den Flächen mit Pflanzbindung nicht zulässig.

5.4 Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltungsqualität sichern und gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Das, im bestehenden Gewerbegebiet entwickelte, Erscheinungsbild soll im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung fortgesetzt werden. Als Dachform sind im Gewerbegebiet ausschließlich Satteldächer zulässig, was die besondere Situation am nördlichen Ortseingang bzgl. des Ortsbildes widerspiegelt. Im Mischgebiet sind zudem Flachdächer und Pultdächer gemäß den rechtsverbindlichen Festsetzungen des westlich angrenzenden Mischgebiets zulässig. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dacheindeckung getroffen. Ziel ist es, eine optisch zurückhaltende Gestaltung der Wand- und Dachflächen zu erreichen. Grelle, weit leuchtende Farbtöne sollen

vermieden werden.

Die Gemeinde Anzing beabsichtigt, das städtebauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebietes hinsichtlich der Werbeanlagen zu ordnen und eine unruhige, sehr vielfältige Ansammlung von Werbeanlagen zu vermeiden. Um eine störende Wirkung für die Nachbargrundstücke und in Richtung der freien Landschaft zu verhindern, sind Einschränkungen der Größe und der Beleuchtung, sowie des Standorts erforderlich.

5.5 Erschließung

Die Erschließung der beiden Teile des Plangebiets erfolgt über den Gewerbepark. Im Gewerbegebiet besteht bereits eine Zufahrt. Innerhalb des Plangebiets-Ost sind erforderliche Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Eine Ein- und Ausfahrt vom Plangebiet auf die Erdinger Straße (St 2081) ist aufgrund der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

Die Errichtung eines Kreisverkehrs nordöstlich des Plangebiets trägt zur Verlangsamung des Verkehrs der nördlichen Ortseinfahrt bei. Zusätzlich wird im Rahmen eines Umstufungsantrags der Kreisstraße EBE 1 die Straße Gewerbepark als bisherige kommunale Sammelstraße zur neuen Kreisstraße EBE 1 aufgestuft. Ebenso entfällt aufgrund der Verlegung der Ortsdurchfahrt der Erdinger Straße (Staatsstraße St 2081) nördlich des Kreisverkehrs die Anbauverbotszone im Bereich des Vorhabens.

Die Anzahl erforderlicher Stellplätze wird im Gewerbegebiet abweichend von der Gestaltungs- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing festgesetzt und berücksichtigt die konkreten Anforderungen und Betriebsabläufe der interessierten lokalen und regionalen Gewerbebetriebe unter Berücksichtigung der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit. Aufgrund gegenwärtiger Anforderungen im Hinblick auf den zu erwartenden Kundenverkehr ist die Breite der Stellplätze im Gewerbegebiet auf mindestens 2,5 m festgesetzt. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, nicht jedoch im Bereich mit Altablagerungen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind auf die zu erwartende Mehrbelastung ausgelegt und müssen nicht ertüchtigt werden.

Der vorhandene Feldweg im Süden des Plangebiets-Ost, welcher als 2. Feuerwehrzufahrt genutzt wird, wird fortan nicht mehr als solche genutzt. Die Erschließung über den Gewerbepark ist ausreichend.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit der bestehenden Zufahrt im Gewerbegebiet sind die Sichtfelder gegenüber Radfahrern des angrenzenden Fuß- und Radwegs nachrichtlich übernommen. Die Betroffenen Bereiche sind von Bebauung und ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht durch die Buslinie 461, ein zusätzlicher Bushaltpunkt südlich des geplanten Lebensmittelmarktes mit entsprechender Fußwegeanbindung ist beabsichtigt. Das Planungsgebiet ist bereits gut an die Ortsmitte über das Gehwegenetz angebunden. Eine fußläufige Anbindung im Nordosten des Gewerbegebietes auf Höhe des Kreisverkehrs soll durch eine Unterbrechung der Fläche mit Pflanzbindung ermöglicht werden.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits auf die zu erwartende Mehrbelastung ausgelegt und müssen nicht ertüchtigt werden.

5.6 Grünordnung

Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt und gewährleisten eine standortangepasste Eingrünung des Plangebiets. Bei festgesetzten Baumpflanzungen sind an den Standort und an klimatische Verhältnisse angepasste heimische Laubbäume mit ortsbildprägender Mindestpflanzgröße vorgesehen. Die Festsetzungen werten das Erscheinungsbild am Ortseingang auf und tragen zu einem gesunden Arbeitsumfeld bei.

Die Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereichs und zu den Nachbargrundstücken sind grundsätzlich beizubehalten. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Die sockellose Ausführung soll die Durchgängigkeit für Kleintiere ermöglichen. Die Anforderungen an die Herstellung von Einfriedungen sichern das in der Umgebung vorhandene und erhaltenswerte Ortsbild.

5.7 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217044 / 3 vom 18.08.2017 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz und als Anlage der Begründung beigefügt. Aus den Berechnungsergebnissen der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die festgesetzten Emissionskontingente des Sondergebiets im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans für das geplante Gewerbegebiet weiterhin so festgelegt werden können.

Unter Berücksichtigung dieser Emissionskontingente werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzgl. Gewerbegeräusche an allen Immissionsorten um mindestens 7 dB(A) tags und mindestens 12 dB(A) nachts unterschritten. Bzgl. der Verkehrsgeräusche werden aufgrund der Vorbelastung durch die Autobahn A 92, der Erdinger Straße (St 2081) und dem Gewerbepark an zwei Teilflächen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten Plangebiet tags und nachts um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren folgende maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

- 60 dB(A)m² tags
- 45 dB(A)m² nachts

Die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO führt zu einer Gliederung, welche im Verhältnis zu den weiteren festgesetzten Gewerbegebieten im Gewerbegebiet Anzing-Nord erfolgt.

Mittels schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag die Einhaltung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu belegen. Zum Schutz sämtlicher Wohnbebauungen in Anzing ist die Einhaltung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch

eine Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 ohne Berücksichtigung der Dämpfungsterme aufgrund von Luftabsorption und des Bodeneffektes nachzuweisen. Bei Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden.

Aufgrund der Anforderungen bzgl. der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte durch Verkehrsgeräusche sind an bestimmten Gebäudefassaden Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile nach DIN 4109 festgesetzt, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen sind. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist dort eine fensterunabhängige Belüftungen vorzusehen.

5.8 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m ²
Gewerbegebiet	5.259
Mischgebiet	2.026
Pflanzfläche (privat)	1.162
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	236
Geltungsbereich-Ost	6.539
Geltungsbereich-West	2.143
Geltungsbereich (Gesamt)	8.683

6. Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans sind keine Bodendenkmaldaten bekannt. Südlich des Plangebiets in ca. 130 m Luftlinienentfernung liegt das Bodendenkmal Nummer D-1-7837-0131 „Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("St. Veit in Anzing") mit zugehörigem Friedhof“. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine Meldepflicht für das Auffinden von Bodendenkmälern besteht.

7. Bodenschutz

Teile des Plangebiets liegen innerhalb eines Bereichs von Altablagerungen. Die dortigen Auffüllungen bestehen überwiegend aus kiesigem Schluff mit unterschiedlichen Beimengungen von Ziegel- und Betonbruch sowie Hausmüll. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf ist nicht gegeben, eine Grundwassergefährdung ist aufgrund der schluffigen gewachsenen Böden nicht gegeben. Zur Vorbeugung etwaiger Auswaschungen ist als Sicherungsmaßnahme eine Versickerung innerhalb des Bereichs mit Altablagerungen unzulässig. Die Hinweise der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 Gewerbegebiet Anzing-Nord sind in der gegenständlichen 6. Bebauungsplanänderung enthalten.

8. Wasserwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet weder im Umgriff von Überschwemmungsgebieten noch innerhalb von wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation nicht zu rechnen.

Vom Vorhabenträger ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzonen zu versickern, nicht jedoch im Bereich der Altablagerung. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Grünflächenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage, die Abwasserentsorgung über den Anschluss an das gemeindliche Trennsystem. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist vorrangig durch Versickerung zu erreichen.

9. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Nachfolgende Punkte fassen Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Plangebiet
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	ländliche Umgebung mit positiver Wirkung naheliegender Wiesenflächen auf das lokale Klima.
Trockenheit (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Festsetzung einer GRZ begrenzt Versiegelungsgrad
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Zurückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort (jedoch nicht im Bereich der Altablagerung)
Starkwindböen und Stürme (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	kompakte Gebäudekörper ohne konstruktive Düseneffekte
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Plangebiet
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Zulässigkeit von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren Einhaltung der einschlägigen Energieeinsparrichtlinien wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt ÖPNV in fußläufiger Entfernung
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	CO ₂ Bindung wird durch die Grünordnung nicht wesentlich verändert

10. Spezieller Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die (geringe) ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

B Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt als gesonderter Teil der Begründung als Anlage bei.

C ANLAGEN

- Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217044 / 3 vom 18.08.2017

Gemeinde

Anzing, den

.....
(Franz Finauer, Erster Bürgermeister)