

Gemeinde

Anzing

Lkr. Erding

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Nr. 51

SO Lebensmittelmarkt

Entwurfsverfasser (VEP)

Architekturbüro Mitschelen & Gerstl
Neuburger Str. 43, 94032 Passau

Vorhabenträger

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Gewerbepark 1, 85646 Anzing

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 2-37

Bearbeiter: Ba, Be

Plandatum

06.03.2018 (Entwurf)

07.11.2017 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	4
2.2	Übergeordnete Vorgaben	5
3.	Geltungsbereich	7
4.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	8
5.	Planinhalte	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4	Bauliche Gestaltung	9
5.5	Verkehrsflächen	9
5.6	Grünordnung	10
5.7	Ökologische Ausgleichsflächen – Zuordnungsfestsetzung	11
5.8	Immissionsschutz	12
6.	Flächenbilanz	13
7.	Denkmalschutz	13
8.	Wasserwirtschaft	13
9.	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
10.	Spezieller Artenschutz	15
B	UMWELTBERICHT	16
C	ANLAGEN	16

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Bereitstellung dringend benötigter Gewerbeflächen für lokale und regionale Betriebe in der Gemeinde Anzing. Die Flächen sollen durch eine Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes westlich der Erdinger Straße auf die östliche Straßenseite bereitgestellt werden. Gegenstand der Planung ist das Vorhaben der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, ihren Lebensmittelmarkt am nördlichen Ortsrand westlich der Erdinger Straße zu verlagern und zu erweitern. Der neue Standort mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm ist östlich der Erdinger Straße auf dem Grundstück Fl.Nr. 608T, Gemarkung Anzing, vorgesehen.

Dementsprechend soll der Standort des bestehenden Lidl-Lebensmittelmarkts westlich der Erdinger Straße (Gewerbepark 3, Grundstück Fl. Nr. 667, Gemarkung Anzing) einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der bisherige Standort wird im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“ überplant.

Ziel der Gemeinde Anzing ist es nun, die Rechtsgrundlage zur Realisierung dieses Vorhabens östlich der Erdinger Straße herzustellen. Die Gemeinde hat sich entschieden, hierfür einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus vorliegender Begründung inklusive Umweltbericht, der Planzeichnung und einem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Anzing und dem Vorhabensträger wird vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.

Gemäß Gemeinderatsbeschluss der Gemeinde Anzing vom 6. Dezember 2016 erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sowie mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“.

Aufgrund einer erforderlichen Abstimmung der Interessenten für die Flächen des bestehenden Lebensmittelmarkts im Hinblick auf die Erschließungssituation der Nachnutzung dieses Grundstücks wird die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“ nicht mehr im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ durchgeführt. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“ wird zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans teilweise als Grünfläche dargestellt, die als Erweiterungsfläche für den bestehenden Friedhof vorgesehen war. Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Planungsgebiet umfasst auch den Einmündungsbereich der Straße „Gewerbepark“ und Erdinger Straße (St 2081) mit der Darstellung der anbaufreien Zone.

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 bisherige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ westlich der Erdinger Straße wird in ein Gewerbegebiet und die westliche Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr in ein Mischgebiet umgewandelt, die Feuerwehr benötigt dort keine weiteren Flächen mehr.



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)

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 Verkehrsflächen 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.

2.2 Übergeordnete Vorgaben

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, verbindliche Fassung vom August 2013, inklusive Teilfortschreibung vom 21.02.2018) 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Es handelt sich um eine bedarfsgerechte Erweiterung des Siedlungsgebiets zur Stärkung der Nahversorgung der Anzinger Bevölkerung.

- *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).

- *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP 3.3 G und Z)*

Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Es handelt sich um eine maßvolle Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgebiets am nördlichen Rand des Hauptortes. Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch die Planung vermieden.

- *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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Das Vorhaben des LIDL-Lebensmittelmarktes ist keine Neuansiedlung sondern eine Verlagerung und Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m². Der bisherige Markt westlich der Erdinger Straße verfügt bereits über 1.015 m² Verkaufsfläche. Der bestehende Markt war bisher zulässig und befindet sich bereits *in städtebaulicher Randlage*, direkt angrenzend an einen baulichen verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen. Das neue Vorhaben verlagert den Markt auf den Bereich östlich der Erdinger Straße. Auch dieser Standort ist direkt angrenzend an einen baulichen verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, er ist fußläufig gut erreichbar und über die bestehende Bushaltestelle „Erdinger Straße“ an den ÖPNV angeschlossen (städtebaulicher Randlage). Die Standortverlagerung wird für notwendig erachtet, um die Sicherung einer zukunftsfähigen und dauerhaften Nahversorgung in der Gemeinde Anzing zu ermöglichen. Der bestehende Standort gilt als zu beengt und auch die Anzahl der Kundenparkplätze reicht nicht aus.

- *In der Karte 2 des Regionalplanes ist die Darstellung eines regionalen und überörtlichen Biotopverbundsystems ersichtlich.*

Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Das Vorhaben rundet den nördlichen Ortsrand ab und hält hierbei einen angemessenen Abstand zum Biotopverbund der Sempt ein. Die Erholungsfunktion von Natur und Landschaft wird durch die Aufrechterhaltung der Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung erhalten. Eine standortangepasste Ortsrandeingrünung trägt zur Entwicklung von Natur und Landschaft bei. Es sind keine sensiblen Bereiche betroffen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (Süd) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1/20T, 608T, 609/7T, 609/16, 637/13, 672T, 667/7T, alle Gemarkung Anzing und am nördlichen Ortsrand von Anzing. Die südliche Geltungsbereichsgrenze ergibt sich durch die Verlagerung des bestehenden Feldwegs um 10 m nach Norden. Zwischen Feldweg und Friedhof soll eine Grünfläche entstehen. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst den Großteil Teil des Grundstücks Fl. Nr. 608T, Gemarkung Anzing.*

Die Ausgleichsflächen für unvermeidbare Eingriffe umfassen ca. 4.442 m² und befinden sich auf den Grundstücken Fl.Nr. 563/4T und 563/5T der Gemarkung Markt Schwaben. Dort werden Flächen von insgesamt 5.260 m² überplant (Geltungsbereich Nord).

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



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich (blaue Umrandung), (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2015)

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 14.910 m² und befindet sich am nördlichen Rand von Anzing und ca. 300 m südlich der Anschlussstelle 10 der Autobahn 94 München-Passau.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist landwirtschaftlich genutzt, Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Im Westen befindet sich der Kreuzungsbereich von Erdinger Straße und Gewerbepark. Innerhalb des Gebiets ist ein Gefälle vorhanden. Während sich die Verkehrsflächen im Westen auf ca. 520 m ü NN befinden, befindet sich die östliche Grenze des Geltungsbereichs auf ca. 514 m ü NN.

Südlich des Plangebiets befindet sich der Anzinger Friedhof sowie ein Feldweg, der in die landwirtschaftliche Flur führt. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Westlich des Kreuzungsbereichs von Erdinger Straße und der Straße „Gewerbepark“ befindet sich das Gewerbegebiet „Anzing-Nord“.

Im Osten des Geltungsbereichs befindet sich das Biotopverbundprojekt Sempt-Schwillach-Tal.

5. Planinhalte

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an dem mit der Gemeinde Anzing abgestimmten Vorhaben- und Entwicklungsplan des Vorhabenträgers.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet – SO Lebensmittelmarkt – gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt. Um eine standortangepasste Entwicklung zur dauerhaften Sicherung und Stärkung der Nahversorgung zu gewährleisten, sind ausschließlich die Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Vorhaben- und Erschließungsplan (Durchführungsvertrag) verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers *Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG* aus Anzing ist Teil der Satzung.

Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

- Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche sowie Lagerbereich
- Anlieferungsbereich
- Parkplatz

Zulässig sind nur solche Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger innerhalb einer bestimmten Frist in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan soll eine Verkaufsflächengröße von 1.200 m² erreicht werden, wodurch das Vorhaben die Großflächigkeit erreicht.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Nahversorgungsbetrieb, welcher gemäß dem Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramm Bayerns in allen Gemeinden

bis 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig ist. Durch die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf max. 1.200 m² im Bebauungsplan wird diesem Ziel entsprochen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige GRZ beträgt 0,7 und ist aufgrund der Ortseingangssituation mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen geringer als die GRZ des westlich angrenzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Anzing-Nord“, dort beträgt die GRZ 0,8. 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 30 % der Grundstücksflächen für grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung stehen. Die Begrenzung der Gebäudehöhe steuert die Höhenentwicklung des Vorhabens.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zur räumlichen Anordnung des Lebensmittelmarktes werden Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der Anforderungen an einen modernen und dynamischen Lebensmittelmarkt und einer intensiven Ausnutzung des Sondergebietes wird eine offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind, festgesetzt. Die Anordnung der Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Dabei wird das Sondergebiet aufgrund seiner Eigenart und Nutzung wie ein Gewerbegebiet gewertet.

5.4 Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die das im bestehenden Gewerbegebiet Anzing-Nord entwickelte Erscheinungsbild im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fortsetzen.

Als Dachformen sind ausschließlich Pultdächer zulässig. Da es sich bei den Bauvorhaben um einen sehr langen Baukörper handelt, erfolgen Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und Fassadengestaltung. Sowohl die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zur Dacheindeckung verfolgen das Ziel, 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 Höhe, der Größe und der Beleuchtung, sowie des Standorts erforderlich.

5.5 Verkehrsflächen

Das Bauvorhaben liegt am nördlichen Ortsrand von Anzing östlich der Erdinger Straße. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Erdinger Straße (Staatsstraße St 2081). Das Sondergebiet wird über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr mit 40 m Durchmesser an der Kreuzung Erdinger Straße/Gewerbepark erschlossen. Die hierfür erforderlichen Flächen sind als öffentliche

Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Planung des Kreisverkehrs erfolgte durch das Ingenieurbüro für Tiefbauplanung und Infrastruktur Josef Gruber-Buchecker, Ebersberg.

Die Errichtung des Kreisverkehrs wird neben der Erschließungsfunktion auch zur Verlangsamung des Verkehrs der nördlichen Ortseinfahrt beitragen. Zusätzlich wird im Rahmen eines Umstufungsantrags der Kreisstraße EBE 1 die Straße Gewerbpark als bisherige kommunale Sammelstraße zur neuen Kreisstraße EBE 1 aufgestuft. Der neue Kreisverkehr soll zum Bestandteil der Staatsstraße St 2081 vom Straßenbauamt München neu 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 die 20 m breite Anbauverbotszone in diesem Bereich der Erdinger Straße (Staatsstraße St 2081) im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 608T. Nördlich des geplanten Kreisverkehrs ist die 20 m breite Anbauverbotszone zu beachten.

Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanung sind insgesamt 111 oberirdische Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung vorgesehen, die von der Erdinger Straße aus angefahren werden können. Der oberirdische Parkplatz ist mit Senkrechtstellplätzen und einer 7,5 m breiten Fahrbahngasse geplant. Das Befahren der Fahrgasse auf dem oberirdischen Parkplatz ist in beiden Richtungen möglich. Die Stellplätze sind zur Verringerung der Versiegelungsrate mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die Anlieferung der geplanten Nutzungen soll im Osten des Gebäudes erfolgen. Die Zufahrt zum Anlieferbereich erfolgt in einer Umfahrt um das Gebäude mit der Zufahrt von der Erdinger Straße über den oberirdischen Parkplatz.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht durch die Buslinie 461, ein zusätzlicher Bushaltpunkt südlich des Lebensmittelmarktes mit entsprechender Fußwegeanbindung ist beabsichtigt.

Das Planungsgebiet ist bereits gut an die Ortsmitte über das Gehwegenetz angebunden. Die notwendigen Fahrradabstellplätze sind auf dem oberirdischen Parkplatz in der Nähe des Eingangsbereichs vorgesehen.

Bauvorhaben

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

5.6 Grünordnung

Für grünordnerische Maßnahmen werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar nördlich und östlich den Ortsrand von Anzing bilden wird, geht es hier bei der Grünordnung im Norden und Osten v.a. um eine ortsbildverträgliche Gestaltung der oberirdischen Stellplatzanlage und um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Zudem soll das Bauvorhaben durch eine entsprechende Kulissenbildung grünordnerisch gestaltet werden.

Bei der Grünordnung im Süden des Bauvorhabens steht v.a. der harmonische Übergang zum südlich angrenzenden Friedhof im Vordergrund.

Die Grünordnung im Bereich der Stellplatzanlage sieht einerseits eine Gliederung der Stellplätze durch Flächen vor, die dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind, sowie konkrete Baumpflanzungen. Aufgrund brandschutzrechtlicher Anforderungen ist zur Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ein Hydrant an der Zufahrt vom Kreisverkehr zum Parkplatz zu errichten. Dieser ist in der Fläche mit Pflanzbindung herzustellen.

Die Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereichs und zu den Nachbargrundstücken sind grundsätzlich beizubehalten. Einfriedungen sind nicht zulässig. Dadurch können die Flächen mit Pflanzbindung durch Tiere, insbesondere im Hinblick auf den südlich liegenden Vernetzungskorridor des Biotopverbunds, genutzt werden. Lediglich die Zufahrt zum Parkplatz darf durch eine Schranke begrenzt werden.

Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen sind an den Standort und an klimatische Verhältnisse angepasste heimische Sträucher und Laubbäume mit ortsbildprägender Mindestpflanzgröße festgesetzt. Die Festsetzungen werten das Erscheinungsbild am Ortsrand auf und tragen zu einem gesunden Arbeitsumfeld bei.

Notwendige Pflanzabstände zu Leitungen sind einzuhalten, dies umfasst die vorhandene Erdgashochdruckleitung 0251 DN 150/DP 16 im südwestlichen Bereich der Fläche mit Pflanzbindung.

5.7 Ökologische Ausgleichsflächen – Zuordnungsfestsetzung

Die Eingriffsfläche liegt östlich der bestehenden Straße (Erdinger Straße, St 2081) und ist ca. 9.870 m² groß. Der erforderliche Kompensationsbedarf beträgt ca. 4.442 m². Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Grundstücken Fl.Nr. 563/4T und 563/5T, Gemarkung Markt Schwaben, nahe der Anzinger Sempt, südwestlich der Köppelmühle, durchgeführt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Anzing.

Entwicklungsziel ist die Schaffung einer extensiv gepflegten, blütenreichen Wiese. Diese soll nicht nur durch die Verwendung von autochthonem artenreichem Saatgut mit einem sehr hohen Anteil an Kräutern standortgerechten Pflanzen einen Lebensraum geben, sondern gleichzeitig als Brutrevier und Lebensraum für feldbrütende Vogelarten wie Feldlerche, Kiebitz und Wiesenschaftstelze dienen. Ebenso sollen die wenigen noch vorkommenden Rebhühner von den Maßnahmen profitieren. Insekten und Kleintiere finden ebenfalls Lebensraum und Nahrung in der geplanten extensiven Wiese.

Zur Umsetzung des Maßnahmenkonzepts ist die Ausmagerung des Bodens bzw. die Schaffung von nährstoffarmen Bodenverhältnissen Voraussetzung für die Entwicklung einer artenreichen Wiesengesellschaft. Nach der Schaffung nährstoffärmerer Verhältnisse wird die Fläche angesät. Die Wiesenansaat darf nur mit autochthonem Saatgut erfolgen. Hierbei kommen je nach durchgeführter Maßnahme zur Ausmagerung zwei verschiedene Saatgutmischungen zum Einsatz (siehe Liste im Anhang 1: Pflege- und Entwicklungsplan).

Die Wiese wird nur einmal im Jahr ab dem 01. August gemäht werden. Sollte beim Monitoring festgestellt werden, dass eine weitere Ausmagerung der Fläche notwendig ist, sind in den ersten Jahren zwei Mähgänge durchzuführen. Der zweite Mähgang ist dann Ende September durchzuführen. Das Mähgut ist unbedingt zu entfernen und einer sinnvollen Verwendung (Biogas, Futter o. ä.) zuzuführen. Das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Im jährlichen Wechsel wird jeweils an der Süd- oder Nordgrenze ein Streifen von etwa fünf Metern Breite nicht gemäht und als Altgrasflur bis zur nächsten Mahd erhalten bleiben. Dies gewährleistet auch in der Herbst- und Winterzeit Deckung und Nahrungsangebot für Tierarten wie Rebhuhn oder Feldhase.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, Dünger oder Unkrautvernichtungsmitteln ist auf der gesamten Fläche untersagt. Ungewollter Aufwuchs von Ackerunkräutern wie z.B. Brennesseln, Ampfer oder Indisches Springkraut ist maschinell oder manuell zu entfernen.

5.8 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217045 / 2 vom 04.07.2017 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz und als Anlage der Begründung beigefügt. Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Situation ergab, dass für das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufsmarkt“ tags und nachts ausreichend hohe Emissionskontingente festgelegt werden können.

Unter Berücksichtigung dieser Emissionskontingente werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten um mindestens ca. 2 bis 19 dB(A) tags und 5 bis 12 dB(A) nachts unterschritten.

Anhand dieses schalltechnischen Gutachtens ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

Innerhalb des Sondergebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingente LEK in dB(A) je m ²	
		Tag	Nacht
SO-Gebiet	7.255	61	53

Die 7.255 m² beziehen sich dabei auf den festgesetzten emittierenden Bereich.

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

Ergänzend wurde in einer Stellungnahme zur schalltechnischen Einwirkung der Feuerwehr, Nr. 217045 / 3 vom 20.04.2018 durch das Ingenieurbüro Greiner festgestellt, dass keine einschränkende Auswirkung auf den neuen Lebensmittelmarkt

durch die Geräuschvorbelastung der Feuerwehr bestehen. Die Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigefügt.

6. Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m ²
Sondergebiet	6.474
Öffentliche Verkehrsfläche	4.137
Straßenbegleitgrün	1.185
Zu bepflanzende Fläche	3.118
Geltungsbereich gesamt	14.914
Davon Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes	9.600
davon Ausgleichsfläche (dem Eingriff zugeordnet)	4.442

Das Sondergebiet bezieht sich dabei auf die Flächen des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes abzüglich der zu bepflanzenden Fläche.

7. Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans sind keine Bodendenkmaldaten bekannt. Südwestlich 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.

8. Wasserwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten. Der überwiegende Teil östlich der Erdinger Straße liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation 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. 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.

In ca. 400 m Entfernung südlich des Plangebiets gibt es eine nachgewiesene Altlast. Sollte es im Plangebiet Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen geben, deren Ausmaß auf eine Grundwassergefährdung deutet, sind das Landratsamt Ebersberg sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich zu benachrichtigen. In diesem Fall muss die Niederschlagswasserentwässerung außerhalb solcher Verdachtsflächen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Plangebiet
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Zurückhaltung und vorrangige Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, eventuell ist aufgrund einer nicht möglichen Versickerung eine Rückhaltung des Niederschlagswassers mit gedrosseltem Ablauf vorzusehen
Starkwindböen und Stürme (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	voraussichtlich Flachdachkonstruktion zusammenhängender 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)	Kompakter Baukörper mit hoher Energieeffizienz voraussichtlich zentrale Heizsysteme

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

- 1) Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt: Umweltbericht vom 06.03.2018, Michael Haas Landschaftsarchitekt, Grafing bei München
- 2) Pflege- und Entwicklungsplan: Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.-Nr. 563/4 und 563/5 Gemarkung Markt Schwaben, Projektnummer 312.3 vom 21.03.2018, Michael Haas Landschaftsarchitekt, Grafing bei München
- 3) Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217045 / 2 vom 04.07.2017, Ingenieurbüro Greiner, Germering
- 4) Stellungnahme (Schalltechnische Einwirkung der Feuerwehr) Nr. 217045 / 3 vom 20.04.2018, Ingenieurbüro Greiner, Germering
- 5) Baugrund- und Gründungsgutachten, Projekt-Nr. 33173G vom 12.01.2018, FRANK + BUMILLER + KRAFT Grundbauingenieure VBI GmbH, München
- 6) Neubau eines Kreisverkehrsplatzes im Bereich Erdinger Straße (st.2081)/ Gewerbepark 85646 Anzing – Baugrunderkundung (Geo- und umwelttechnischer Bericht), e-109118 vom 13.03.2018, Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik mbH, Garching b. München



Abb. 3 Visualisierung der Planungen des neuen Lebensmittelmarkts inklusive Kreisverkehr sowie der Umnutzung des bestehenden Standorts des Lebensmittelmarkts

Gemeinde Anzing, den

.....

(Franz Finauer, Erster Bürgermeister)