

Gemeinde	Eresing Verwaltungsgemeinschaft Windach Landkreis Landsberg am Lech
Bebauungsplan	„Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“
Ausgleichsplanung	Christoph Goslich, Landschaftsarchitekt Wolfsgasse 20, 86911 Dießen - St. Georgen
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60 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 Az.: 610-41/2-35 Bearb.: Goe, Be
Plandatum	12.07.2018 25.04.2018 (Entwurf) 21.06.2017 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Begründung.....	3
1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	3
4.	Planinhalte.....	4
	4.1. Geltungsbereich	4
	4.2. Art der baulichen Nutzung	4
	4.3. Maß der Baulichen Nutzung	5
	4.4. Überbaubare Grundstücksfläche	6
	4.5. Bauliche Gestaltung	6
	4.6. Verkehr.....	6
	4.7. Grünordnung	7
	4.8. Immissionsschutz	8
	4.9. Klimaschutz bzw. Umweltschutz.....	10
	4.10. Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	10
5.	Wasserwirtschaft	11
	5.1. Grundwasser	11
	5.2. Oberflächengewässer.....	12
	5.3. Trinkwasserversorgung	12
	5.4. Abwasserentsorgung Schmutzwasser	12
	5.5. Niederschlagswasserbeseitigung	13
	5.6. Altlasten	16
6.	Denkmalschutz.....	16
7.	Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	17
	7.1. Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs	17
	7.2. Naturschutzfachlicher Ausgleich.....	20
	7.3. Sicherung, Kosten und Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen	23
8.	Klimaschutz und Klimaanpassung	23
9.	Spezieller Artenschutz und Umweltbelange.....	23
10.	Flächenbilanz	23
Teil B	UMWELTBERICHT	24
Teil C	Anlagen.....	24

Teil A Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ ist die starke Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Gemeinde Eresing. Im Gemeindegebiet sind keine erschlossenen Flächen für Gewerbebetriebe vorhanden, das angrenzende Gewerbegebiet „An der Geltendorfer Straße“ wurde seit Mitte der 1990er Jahre aufgesiedelt und weist keine freien Flächen mehr auf. Eine Untersuchung des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum Münchens bezüglich potentieller Standorte für weitere Gewerbeflächen aus dem Jahr 2012 zeigt mehrere Alternativen für eine mögliche Entwicklung auf, innerörtliche Flächen sind nicht darunter. Unter den Alternativen ist auch der Standort des vorliegenden Bebauungsplans. Im Jahr 2014 war eine Erweiterung des angrenzenden Gewerbegebiets auf ebendiesen Flächen geplant, aufgrund eines negativen Bürgerentscheids zu einem konkreten Vorhaben wurde diese Planung jedoch verworfen. Nun soll aufgrund der anhaltenden starken Nachfrage das angrenzende Gewerbegebiet „An der Geltendorfer Straße“ erweitert werden. Für sämtliche Flächen sind bereits Gewerbeinteressenten vorhanden. Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Struktur des angrenzenden Gewerbegebiets. Eine maßvolle bauliche Entwicklung soll planungsrechtlich gesteuert werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Siehe Umweltbericht, Kapitel 1.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 59.805 m² und liegt nördlich des Hauptortes Eresing, westlich der Kreisstraße LL 13 nach Geltendorf. Es grenzt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „An der Geltendorfer Straße“ an. Das Gebiet weist eine Höhe entlang der Kreisstraße von ca. 596 bzw. 597 m ü NN auf, an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs beträgt die Höhe ca. 593 m ü NN. Das leicht bewegte Gelände weist Höhenunterschiede innerhalb des Gebiets auf, tendenziell ist ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden bzw. nach Westen mit einer sanften Mulde im Süden festzustellen. Im Süden des Plangebiets verläuft ein Feldweg, entlang der Kreisstraße im Osten ein Fuß- und Radweg. Ein im Flächennutzungsplan dargestellter Fuß- und Radweg zwischen Gewerbering und Kreisstraße (entlang des Sondergebietes) ist nicht vorhanden. Im südöstlichen und südwestlichen Bereich sind Gehölzstrukturen vorhanden. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen nördlich, östlich und westlich davon werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Nordöstlich des Gebiets befindet sich ein Kreisverkehr, wo die Kreisstraße LL 13 auf die Straße vom Kloster St. Ottilien trifft.



Abb. 1: Digitales Orthophoto des Plangebiets mit Geltungsbereich (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2015)

4. Planinhalte

4.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 606/3, 606/9, 607, 607/1, 608, 608/1 und teilweise die Grundstücke Fl.Nr. 606, 609, 609/1, 629, 1769 und 1772, alle Gemarkung Eresing.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Geltendorfer Straße“ in der Fassung vom 12.04.1995, rechtsverbindlich mit der öffentlichen Bekanntmachung am 09.10.1995 inklusive der 1. Änderung in der Fassung vom 14.02.1996 und der 3. Änderung in der Fassung vom 14.01.1998, die sonstigen Änderungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Geltendorfer Straße“ sind durch die Aufstellung nicht tangiert. Darüber hinaus ersetzt der vorliegende Bebauungsplan den Bebauungsplan „Sondergebiet Therapiezentrum“ in der Fassung vom 15.11.2006 inklusive der 1. Änderung in der Fassung vom 11.09.2013. Die Bebauungspläne treten damit innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt, im südöstlichen Teil als Sondergebiet „SO Therapiezentrum“. Im Gewerbegebiet ist die nach § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten aufgrund der Vorprägung des angrenzenden Gewerbegebiets nicht zulässig. Zudem sollen die bestehenden Einzelhandelsnutzungen in innerörtlichen Lagen vor negativen Auswirkungen von Vorhaben mit Wirkung wie großflächige Einzelhandelsbetriebe ge-

schützt werden. Die Festsetzung des Sondergebiets dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Therapiezentrums sowie einer Erweiterung dieser Einrichtung nach Norden.

Mit Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße wird vermieden, dass durch Grundstücksteilungen und -verkäufe sich die faktische Art der Nutzung des Gewerbegebiets (mit entsprechenden Orientierungswerten bzgl. des Schallschutzes) ungewollt ändern könnte. Diesbezüglich ist die Zahl der lediglich ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO an eine Grundstücksgröße gekoppelt.

Grundsätzlich sind Wohnungen im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit sind folgende Voraussetzungen:

- die enge Bindung der dort wohnenden Personen an den Betrieb und die Zuordnung der Wohnung zu dem bestehenden Betrieb
- die Unterordnung der Wohnung in Grundfläche und Baumasse gegenüber dem Betrieb
- soweit nicht eine Inhaberwohnung errichtet werden soll das betriebliche Erfordernis, für Sicherheit des Betriebes/Wartung/Reparatur oder Aufsicht kurzfristig verfügbar zu sein.

Ein Freistellungsverfahren bei beabsichtigten und nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO kann nicht zur Anwendung kommen, die Zulässigkeit ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

4.3. Maß der Baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Gewerbegebiets und an den Anforderungen der interessierten Gewerbetreibenden. Es gilt eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entsprechend der Obergrenze für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Therapiezentrum“ in der Fassung vom 15.11.2006 inklusive der 1. Änderung in der Fassung vom 11.09.2013 setzt eine GRZ von 0,5 fest, diese wird im Zuge der Angleichung an die umliegenden Gewerbeflächen des vorliegenden Bebauungsplans auf 0,8 angeglichen und sichert einen flexiblen Spielraum für die beabsichtigte Erweiterung.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung des Plangebiets wird eine höchstzulässige Wandhöhe in Verbindung mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe festgesetzt. Die vergleichsweise breite Ortsrandeingrünung gewährleistet einen angemessenen Übergang des Gewerbegebiets zur Landschaft. Ferner werden die Gebäude mittels Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen in einen Bezug zu Normalnull. Damit wird eine Eingliederung in die Landschaft gewährleistet, wenngleich eine Geländeanpassung teilweise erforderlich sein wird, um die großen Baukörper herstellen zu können. Dies ist in der bewegten Topografie mit Senken und Kuppen begründet.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Großzügige Baufenster sichern eine flexible Bebauung. Zur Gewährleistung ausreichender Belichtung und Belüftung im Plangebiet gelten die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung. Aufgrund der Anforderungen an ein modernes Gewerbegebiet und einer intensiven Ausnutzung des Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: eine Gebäudelänge über 50 m ist zulässig.

4.5. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen bzgl. der Hauptfirstrichtung sowie der Dachform und der Dachneigung der Hauptgebäude orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Geltendorfer Straße“ und entsprechen dem dort prägenden Bestand. Ein ortsangemessenes Bauen, insbesondere im Hinblick bezüglich der Lage am Ortsrand, wird durch Festsetzungen zu Dachausbauten, zur Dacheindeckung, zur Außenfassade sowie zu Werbeanlagen gewährleistet.

4.6. Verkehr

Das Plangebiet wird von der Geltendorfer Straße (Kreisstraße LL 13) erschlossen. Aufgrund des zu erwartenden Gewerbeverkehrs ist eine Linksabbiegerspur an der Geltendorfer Straße erforderlich. Die erforderlichen Flächen sind bereits in der Planzeichnung enthalten. Zusätzlich wird der vorhandene Fuß- und Radweg parallel zur Kreisstraße im Bereich der Erschließungsstraße der Erweiterung des Gewerbegebietes um ca. 5 m zurückversetzt. Damit wird die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich gewährleistet. Ferner sind die Bauverbotszone der Kreisstraße sowie die freizuhaltenden Sichtdreiecke eingezeichnet. Die Bauverbotszone von 10 m Breite ist direkt am Fahrbahnrand der Hauptfahrbahn der Kreisstraße zu messen, eine Maßentnahme aus der Planzeichnung ist nicht zulässig. Eine direkte Zufahrt zur Kreisstraße sowie im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig. Die Bauverbotszone kann in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde, dem Landratsamt Landsberg am Lech auf 10 m reduziert werden, da bereits ein Radweg vorhanden ist und weitere Ausbauabsichten nicht zu erwarten sind. Im südlich angrenzenden, vorhandenen Gewerbegebiet sind derzeit noch 15 m Bauverbotszone festgesetzt.

Die Wendeanlage der Erschließungsstraße ist für Lastzüge ausgelegt. Zur Optimierung der Grundstückszuschnitte wird die empfohlene Wenderichtung nach RAS06 umgekehrt.

Im Westen besteht eine Verbindung zwischen der Erschließungsstraße und der Feldfleckenstraße. Dieses Wegstück stellt die Verlagerung des bisher im Süden des Plangebiets verlaufenden Feldwegs dar. Der bisher über den bestehenden Feldweg verlaufende landwirtschaftliche Verkehr wird mit Erweiterung des Gewerbegebietes über die geplante Erschließungsstraße umgeleitet. Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge, mit einhergehenden Verschmutzungen der Planstraße sowie Emissionen von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu erwarten und zu tolerieren. Ein möglicher Anschluss der Gewerbegebietserweiterung an eine potentielle Ortsumfahrung ist im Westen des Plangebiets bereits mitbedacht. Zur fußläufigen Erschließung des Plangebiets sind zudem Verkehrsflächen beson-

derer Zweckbestimmung festgesetzt. Im östlichen Bereich sind Flächen für Stellplätze für die Allgemeinheit festgesetzt. Zur Verringerung der Auswirkungen der Versiegelung sind Zufahrten und Stellplätze, sofern andere Bestimmungen nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4.7. Grünordnung

Zur Herstellung eines angemessenen Übergangs zwischen Siedlung und Landschaft ist eine öffentliche Grünfläche, teilweise als Ausgleichsfläche, mit zu pflanzenden Bäumen festgesetzt. Diese Fläche fungiert als Ortsrandeingrünung der Gewerbegebietserweiterung. Die Breite von überwiegend 12 m ergibt sich durch die Fortführung der Ortsrandeingrünung des bestehenden Gewerbegebiets südlich des Plangebiets. Ferner dient sie zur Gestaltung eines Übergangs zwischen dem Gewerbegebiet und der freien Landschaft. Eine Höhenstaffelung der Gebäude nach außen ist nicht vorgesehen, somit fällt der Ortsrandeingrünung eine besondere Bedeutung zu. Lediglich an der östlichen Plangebietsgrenze ist keine Eingrünung festgesetzt. Hier wurde dem Belang der Sichtbarkeit von Betrieben, die auf eine Außenwirkung auf vorbeifahrende angewiesen sind, der Vorrang eingeräumt gegenüber einer vollständigen Eingrünung.

Aufgrund der nicht gegebenen Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet gemäß dem Kurzgutachten „Erweiterung Gewerbegebiet Eresing – Versickerungsversuche und Ermittlung der Durchlässigkeit des Bodens“ der BLASY + MADER GmbH vom 05.03.2018 und der sich daraus ergebenden Anforderungen zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser ist im Westen des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Dort sowie südlich davon aufgrund eines Grabens ist eine entsprechend schmalere Ortsrandeingrünung von mind. 6 m Breite vorhanden. Diese reicht mit der festgesetzten Bepflanzung zur Eingrünung des Gewerbegebietes aus. Südlich des Regenrückhaltebeckens wird das gedrosselte Niederschlagswasser über einen Graben geführt, danach erfolgt eine gemeinsame Ableitung mit dem Niederschlagswasser des bestehenden Gewerbegebiets.

Entlang des westlichen Teils der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine weitere Ausgleichsfläche angelegt. Vor der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Ortsrandeingrünung dient ein vorgelagerter Strauchsaum mit einer Hochstaudenflur zur abgestuften Eingrünung des Gewerbegebiets.

Zudem ist eine öffentliche Grünfläche im zentralen Bereich des Plangebiets mit einer Baumpflanzung festgesetzt, diese dient der Auflockerung des Gewerbegebietes mit hohen Versiegelungsgraden. Eine weitere, 2 m breite, öffentliche Grünfläche ist im südwestlichen Teil festgesetzt und dient der Verlegung von Versorgungsleitungen. Dort sollen einerseits ein Schmutzwasserkanal für die Abwasserbeseitigung und andererseits eine Wasserleitung verlegt werden.

Zur Durchgrünung des Gewerbegebiets sind auf privaten Flächen Bäume zu pflanzen. Die Anzahl richtet sich dabei nach der jeweiligen Grundstücksgröße. Zusätzlich ist eine Straßenraumbegrünung durch Baumpflanzungen vorgesehen. Eine festgesetzte Pflanzqualität sichert dabei eine rasche Eingrünung des Gebiets. Die Durchgrünung löst positive Wirkungen auf das Ortsbild, das Mikroklima, die Artenvielfalt

und die menschliche Gesundheit aus. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild können vermindert werden. Der natürliche Geländeverlauf wird durch eine Festsetzung bzgl. Abgrabungen und Aufschüttungen weitestgehend erhalten.

4.8. Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Lärmbelastung aus Verkehrs- und Gewerbelärm wurde die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche), Bericht Nr. 214152 / 4 vom 04.04.2018 vom Ingenieurbüro Greiner, Germering ausgearbeitet. Dieses ist als Anlage 4) beigefügt.

Die Gemeinde Eresing plant die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Geltendorfer Straße nach Norden. Die Erweiterung dient der Ansiedlung von ca. 13 Gewerbebetrieben sowie der Erweiterung einer Sondernutzung für Menschen mit Behinderung (Errichtung Wohnheim). Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Geltendorfer Straße II“ (GE neu und SO neu) erforderlich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für das Plangebiet Emissionskontingente gemäß der DIN 45961 festzusetzen. Die Geräuschvorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet ist entsprechend zu berücksichtigen.

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Geltendorfer Straße sowie der Erschließungsstraße können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes überschritten werden. Daher ist die Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und zu beurteilen. Es sind die Anforderungen an den passiven Schallschutz (für Büronutzungen) gemäß der DIN 4109 zu nennen.

Untersuchungsergebnisse

Geräuschkontingentierung

Für die Teilflächen des Bebauungsplangebietes wurden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 festgesetzt. Um der aktuellen Rechtsprechung zur Emissionskontingentierung zu genügen, wurde hierbei folgende Vorgehensweise gewählt:

Um das Gewerbegebiet schalltechnisch zu gliedern, wurden für die einzelnen Teilflächen Emissionskontingente in unterschiedlicher Höhe (jeweils getrennt für die Tages- und Nachtzeit) vergeben. Die Teilfläche GE 1 erhält zudem während der Nachtzeit ein deutlich erhöhtes Emissionskontingent, um dort eine adäquate nächtliche Nutzung zu ermöglichen. Da nördlich, östlich und westlich des Plangebietes keine schutzbedürftigen Nutzungen bestehen, sind die Gewerbeflächen aus schalltechnischer Sicht bezüglich dieser Richtungen praktisch weder während der Tageszeit noch während der Nachtzeit eingeschränkt.

Wohnnutzungen im Gewerbegebiet

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu beachten, dass bei allgemein zulässigen Betriebswohnungen im Gewerbegebiet Nutzungen während der Nachtzeit (z.B. Lkw-Bewegungen oder Ladetätigkeiten zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) in der Regel nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich wären. Deswegen wird im Bebauungsplan nur die nach BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt. Die Immissionsbelastung ist dann im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

Nächtliche Nutzungen im Gewerbegebiet

Die Berechnungen zeigen, dass geräuschintensive nächtliche Tätigkeiten nur dann stattfinden können, sofern eine ausreichende Abschirmung der Geräuschemissionen durch vorgelagerte Gebäude, Einhausungen oder Schallschutzwände gewährleistet werden kann.

Ansonsten können Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an Wohnnutzungen bzw. in dem geplanten Sondergebiet nicht ausgeschlossen werden.

Dies ist im Zuge der weiteren Planungen entsprechend zu beachten.

Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Geltendorfer Straße sowie der Erschließungsstraße kommt es innerhalb des Plangebietes zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu ca. 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete werden tagsüber eingehalten, die für MI-Gebiete (Maßgeblich für das geplante SO-Gebiet) werden um bis zu 5 dB(A) tags und nachts überschritten.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich gemäß der DIN 4109 erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (vgl. Punkt 5.4. bzw. 6 der o.g. schalltechnischen Untersuchung, im Anhang).

Aufgrund der topographischen Situation mit einer deutlich höheren Lage der Geltendorfer Straße gegenüber dem Plangebiet im südlichen Bereich wurde die Herstellung von aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht weiter verfolgt. Vor dem Ergreifen passiver Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen, ist eine entsprechende Anordnung und Gliederung der Gebäude („Lärmschutzbebauung“) und/oder eine lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen in Erwägung zu ziehen.

Bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ist es erforderlich, die Einhaltung der einschlägigen Immissionsgrenzwerte individuell nachzuweisen.

Die Festsetzung der Lage eines Lärmschutzwalls im Südosten des Plangebiets ergibt sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sondergebiet Therapiezentrum“ in der Fassung vom 15.11.2006 inklusive der 1. Änderung in der Fassung

vom 11.09.2013. Aufgrund des verlagerten Feldwegs wird die Führung des Fußwegs im Bereich südlich des Sondergebiets entsprechend angepasst und führt über den bereits bestehenden Lärmschutzwall.

In der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes ist kein aktiver Schallschutz an der Kreisstraße geplant. Die Gemeinde sieht davon ab, da die topografischen Gegebenheiten eine ungünstige Höhenlage der Flächen aufweist, auf denen eine Lärmschutzeinrichtung herzustellen wäre. Ferner ist der Aufwand eine wirksame Lärmschutzeinrichtung im Verhältnis zur Wirkung auf lediglich eine Schallquelle (hier den Verkehrslärm) aus Sicht der Gemeinde unverhältnismäßig. Die Immissionsbelastung aus Gewerbelärm und dem Verkehrslärm der Erschließungsstraße wäre zudem nicht bekämpft.

Die Bauherren werden aufgefordert durch eine entsprechende Anordnung von Gebäudeteilen und Grundrissorientierung, bzw. Schallschutzmaßnahmen an der Fassade wirksame passive Schallschutzmaßnahmen herzustellen.

4.9. Klimaschutz bzw. Umweltschutz

Der städtebaulichen Aufgabe des Klimaschutzes und der Klimaanpassung soll zudem eine entsprechende Bedeutung zugeordnet werden. Die Gemeinde beabsichtigt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Umweltvorsorge (Luftreinhaltung) als wichtigen Belang zu fördern. Grundsätzlich sind sämtliche erneuerbare Energieträger zulässig.

Die Einschränkungen bei der Wahl der Energieträger auf erneuerbare Energien und die Herstellung von technischen Maßnahmen zur Nutzung von Wärmeenergie aus erneuerbaren Energien (Fernwärme) ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Die Gemeinde Eresing beabsichtigt dadurch, das bestehende System der Fernwärme im Gewerbegebiet Eresing zu stärken und seinen Erhalt zu sichern. Ein Nutzungszwang durch die herzustellende Anschlussmöglichkeit ist damit jedoch nicht verbunden, die Möglichkeit eines alternativen Anschlusses an eine Anlage der Kraft-Wärme-Kopplung mit regenerativen Energieträgern besteht.

Der Anschluss der Erweiterung des Gewerbegebiets an das bestehende Fernwärmenetz des südlich gelegenen Gewerbegebiets erfolgt über öffentliche Flächen.

4.10. Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zur Sicherung erforderlicher Flächen für Versorgungsanlagen ist gemäß dem Bebauungsplan „Sondergebiet Therapiezentrum“ in der Fassung vom 15.11.2006 inklusive der 1. Änderung in der Fassung vom 11.09.2013 eine Fläche für ein bestehendes Pumpwerk des Abwasserzweckverbandes Geltendorf- Eresing festgesetzt. Zur Vorhaltung einer ggf. erforderlichen Trafostation zur Stromversorgung werden entsprechende Flächen freigehalten.

Im Hinblick auf die Abwasserbeseitigung des Plangebiets ist festzuhalten, dass die Kapazität der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Geltendorf- Eresing ausgeschöpft ist. Die Ertüchtigung, die aus mehreren Komponenten besteht und modular umgesetzt wird, läuft bereits und soll bis spätestens 2021 abgeschlossen sein. Bis dahin ist es, nach Aussage des Abwasserzweckverbandes (vom 19.02.2018) mög-

lich mittels einer technischen Übergangslösung Mehrkapazitäten zu schaffen für die Einleitung von Abwässern weiterer Bautätigkeiten innerhalb des Einzugsbereichs der Kläranlage. Diese besteht darin, die Belüftungsleistung der Kläranlage kurzfristig zu erhöhen. Die Erweiterung des Gewerbegebiets sowie weitere Bautätigkeiten innerhalb des Einzugsbereichs können somit erfolgen. Die technischen Voraussetzungen für die Erhöhung der Belüftungsleistung sollen bis Ende 2018 hergestellt sein. Die Entsorgung des Schmutzwassers aus der Erweiterung des Gewerbegebiets ist diesbezüglich gesichert.

5. Wasserwirtschaft

5.1. Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Genauere Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Gemäß uns vorliegenden Bohrprofilen die sich im weiteren Umkreis des Bebauungsplanbereiches (600 bis 1.000 m) befinden kann mit Grundwasser ungefähr zwischen 580 und 586 m NN gerechnet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden.

Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. U.U. erfolgt durch die Errichtung der Keller auch eine Umleitung des Grundwassers. Dafür ist vorab beim Landratsamt Landsberg am Lech eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4

WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

5.2. Oberflächengewässer

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 südwestliche Teil liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund des leicht bewegten Geländes ist mit Schicht- und Hangwasser in geringem Umfang zu rechnen. Das Auftreten von Schichtwasser wird durch das Baugrundgutachten von Blasy + Mader GmbH, 29.08.2014, bestätigt.

Es ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen bzw. fachgerecht gegenüber Wassereintritt zu sichern.

5.3. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung sämtlicher Bauvorhaben erfolgt über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage, bzw. über einen Anschluss an die Leitungen im bestehenden Gewerbegebiet.

5.4. Abwasserentsorgung Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an einen Schmutzwasserkanal im Südwesten des Gebiets (siehe hierzu Kap. 4.10). Hierfür ist zur Verlegung der notwendigen Leitungen eine öffentliche Grünfläche festgesetzt und sichert die erforderlichen Flächen zur Schmutzwasserbeseitigung neben den öffentlichen Verkehrsflächen dauerhaft.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in Öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Abwasserzweckverband Geltendorf-Eresing) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

5.5. Niederschlagswasserbeseitigung

Ein durch Blasy + Mader GmbH durchgeführtes Baugrundgutachten vom 29.08.2014 ergab eine geringe bis sehr geringe Wasserdurchlässigkeit der Böden. Eine Versickerung ist im Plangebiet gemäß dem Kurzgutachten „Erweiterung Gewerbegebiet Eresing – Versickerungsversuche und Ermittlung der Durchlässigkeit des Bodens“ der BLASY + MADER GmbH vom 05.03.2018 nicht möglich.

Das Entwässerungskonzept des geplanten Gewerbegebietes wurde von IBMGK GbR, Ing. Büro Glatz & Kraus, Windach erstellt.

Das Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken (RRB) im Plangebiet des Bebauungsplanes gesammelt, gedrosselt abgegeben und in die Rohrleitung eines westlich gelegenen Flurbereinigungskanals in den Weihergraben nördlich des Plangebiets eingeleitet.

Der Flurbereinigungskanal wird vor Baubeginn im geplanten Gewerbegebiet ertüchtigt um die Einleitungsmengen schadlos abführen zu können.

Ableitung

Bisher besteht eine ungedrosselte und teils flächige „Einleitung“ über die landwirtschaftlichen Flächen in das westlich angrenzende Gebiet (weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche geplant). Durch die geplante Bebauung in der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes verändert sich die Abflussmenge, da die – wenn auch geringe – Versickerungsleistung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche auf den (maximal zu 80 %) versiegelten Gewerbegebietsflächen entfällt und dort nahezu vollständig gesammelt wird. Das Ing. Büro Glatz setzt eine versiegelte Fläche (sog. reduzierte befestigte Einzugsfläche A_{red}) von 3,06 ha an, unter Berücksichtigung der gewerblichen Bauflächen und der Straßenflächen.

Aufgrund der Drosselung und der gesammelten Einleitung wird die Entwässerungssituation hinsichtlich der Rohrleitung zum Weihergraben dennoch verbessert. Ein Rückstau in diesem Rohr wegen der Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet ist im Regelfall nach fachlicher Einschätzung des Ing. Büro Glatz & Kraus nicht möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Rohr im Herbst/Winter 2018 saniert werden soll. Diese Ertüchtigung erfolgt damit vor dem frühest anzunehmenden Baubeginn im Gewerbegebiet.

Die geplante Beseitigung des Niederschlagswassers führt somit zu keiner weiteren Vernässung landwirtschaftlicher Flächen, das Drainagesystem der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sollte dahingehend entlastet werden.

Das RRB wird entsprechend den Berechnungen des Ing. Büro Glatz & Kraus auf Grundlage des DWA-Regelwerkes; Merkblatt DWA- M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (August 2007) dimensioniert, ein Volumen von ca. 2.000 m³ ist erforderlich. Das RRB besteht voraussichtlich aus einem etwa 94 m² Absetzbecken (Unterkante Absetzbecken voraussichtlich 589,20 m ü NN), durch welches eine Vorreinigung des Niederschlagswassers erfolgt und dem eigentlichen Rückhaltebereich wobei die RRB Sohle bei voraussichtlich 590,20 bis 590,50 m ü NN und das Freibord bei 591,70 m ü NN liegt.

Die Abböschung beginnt bereits in der Fläche der Ortsrandeingrünung. Aus dem RRB wird das Niederschlagswasser über einen geplanten Graben (im südwestlichen Plangebiet) nach Süden entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze geführt, die Weiterleitung erfolgt gedrosselt (Drosselabfluss Gewerbegebiet 9 l/s). Danach erfolgt eine gemeinsame Einleitung mit dem Niederschlagswasser des bestehenden Gewerbegebietes und weiterer Baugebiete in das Kanalsystem (Flurbereinigungskanal) zum Weihergraben.

Der Weihergraben ist noch aufnahmefähig für das Niederschlagswasser des geplanten Gewerbegebietes. Dennoch ist es in absehbarer Zeit notwendig -schon aufgrund der europäischen Wasserrahmenrichtlinie, die die Herstellung eines guten ökologischen Zustandes von Fließgewässern erfordert- wasserbauliche Maßnahmen am Weihergraben vorzusehen. Der gegenständliche Bebauungsplan ist allerdings nicht das zutreffende Planungsinstrument.

Gegenwärtig wird von folgenden Werten ausgegangen, die der Einschätzung zu Grunde liegen, dass der Weihergraben noch über ausreichend Kapazität verfügt (Zahlen der IBMGK GbR, Ing. Büro Glatz & Kraus):

Bestehende Drosselwerte:

best. Gewerbegebiet: 50 l/s aus dem Jahr 1994 (IB Greiner)
Baugebiet Feldflecken I: 26 l/s aus dem Jahr 2016 (IBMGK)
Weiterer Zufluss Weihergraben aus P&R S-Bahnhof aus dem Jahr 2004:
7 l/s (IB Wisseroth).

Zukünftiger gesamter Drosselabfluss

geplantes Gewerbegebiet: 9 l/s
geplantes Baugebiet Feldflecken II: 8 l/s
Gesamte Einleitungsmenge Weihergraben 100 l/s

Mittelwasserabfluss (Mittl. Q) Weihergraben

aus Messung Ortsbegehung 28.03.2018 und Stellungnahme WWA Weilheim vom 11.04.2018: 40 l/s

Maximaler Drosselabfluss am Weihergraben nach Aussage des WWA Weilheim:
Q Drossel max. = 100 l/s.

Die Vorgaben wären mit einem Drosselabfluss aus dem gegenständlichen Gewerbegebiet von 9 l/s eingehalten, der max. Drosselabfluss wird nicht überschritten.

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist Gegenstand eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Die einzelnen Parameter können im Rahmen der Prüfung anzupassen sein. Die Gemeinde geht davon aus, dass das Konzept grundsätzlich umsetzbar ist.

Der geplante Kanal verläuft mittig in der Erschließungsstraße, kreuzt die Fläche für Stellplätze im westlichen Geltungsbereich und entleert dann die das Absetzbecken.

Regenwasserbehandlungsmaßnahmen

Als Bestandteil des Entwässerungskonzeptes wurde die Verschmutzung des zu erwartenden Regenwasserabflusses grob eingeschätzt. Mit Hilfe des Bewertungsverfahrens nach dem Merkblatt DWA- M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (August 2007).

Grundsätzlich gilt das Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in Öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Geltendorf – Eresing (Entwässerungssatzung – EWS) erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Für die Konzipierung des Entwässerungskonzeptes wird je nach Verschmutzung der Oberflächen eine Belastung des Niederschlagswassers angenommen. Diese hängen im vorliegenden Fall von den geplanten Nutzungen als Gewerbegebiet ab. Den jeweiligen Oberflächentypen werden entsprechende Belastungen zugeordnet, die sich in 3 Bereiche unterteilen lassen:

Geringe Belastung: 1 bis 15 Punkte

Mittlere Belastung: 16 bis 30 Punkte

Starke Belastung: 31 bis 45 Punkte

Die durchschnittliche Belastung aus dem geplanten Gewerbegebiet wird mit 27 Punkten angegeben. Das entspricht einer mittleren Belastung. Zur Regenwasserbehandlung ist ein Absetzbecken von ca. 94 m² Größe vorgesehen.

Da die notwendige Regenwasserbehandlung von dem Flächentyp abhängig ist, aus dem das Regenwasser stammt, sind im Geltungsbereich nur solche Betriebs- und Verkehrsflächen zulässig, die dem Flächentyp F 5 nach Tabelle A. 3 des Merkblatts DWA- M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (August 2007) entsprechen. Ist eine Nutzung geplant, die einer höheren Belastung (Flächentyp F6 oder F 7 entspricht, sind die jeweils erforderlichen Regenwasserbehandlungsmaßnahmen durch den Bauherren auf dem Baugrundstück herzustellen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind eigenverantwortlich von den Bauherren einzuholen.

5.6. Altlasten

Ferner stellt das Baugrundgutachten durch Blasy + Mader GmbH vom 29.08.2014 fest, dass keine relevanten Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind.

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 08. August 2017 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans befindet sich das Bodendenkmal Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner) mit der Aktennummer D-1-7932-0119. Dieses Bodendenkmal verläuft an der südöstlichen Grenze parallel zur Kreisstraße LL 13 (Geltendorfer Straße). Ein Hinweis auf Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu Bodeneingriffen in Bereichen von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, ist aufgenommen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG eine Meldepflicht für das Auffinden von Bodendenkmälern besteht.

Für die geplante Erschließungsstraße wurden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde des LRA LL am 29.11. bis 01.12.2017 Schürfe angelegt. Es erfolgte ein Oberbodenabtrag im Bereich der geplanten Erschließungsstraße unter archäologischer Begleitung. Auf der gesamten Straßentrasse wurden keine archäologischen Befunde festgestellt. Nach Rücksprache mit dem BLfD waren aufgrund der topographischen und geologischen Situation auch keine weiteren Schürfe westlich der vermuteten Römerstraße anzulegen. Die Ergebnisse sind im Abschubbericht vom 08.12.2017 der Dig it! Company GbR, Peiting, festgehalten (als Anlage 5 beigefügt).

Östlich des Plangebietes in ca. 1,2 km Entfernung (Luftlinie) befindet sich das landschaftsprägende Baudenkmal des Klosters St. Ottilien. Aufgrund der topographischen Situation ist vom Plangebiet lediglich der obere Teil des Kirchturms einsehbar. Zusätzlich handelt es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, von einer negativen Beeinträchtigung des landschaftsprägenden Baudenkmals ist nicht auszugehen.

7. Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

7.1. Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Durch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im Geltungsbereich des Vorhabens finden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild statt.

Im Folgenden wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt und der Ausgleichsflächenbedarf abgeleitet.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Eine ausführliche Ermittlung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Vorhabens und eine Darstellung der umweltbezogenen Auswirkungen gibt der Umweltbericht (Teil B der Begründung, als Anlage 1 beigefügt) wieder.

Bestandsbewertung:

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht. Der Leitfaden unterscheidet je nach Wertung der Einzelkriterien (Schutzgüter) zwischen Flächen mit geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).

Der vorhandene Bebauungsplan „Sondergebiet Therapiezentrum“ in der Fassung vom 15.11.2006 inklusive 1. Änderung in der Fassung vom 11.09.2013 wird durch vorliegenden Bebauungsplan ersetzt, eine Bebauung im Bestand ist dort bereits vorhanden. Für diesen Bereich wurde im Bebauungsplan „Sondergebiet Therapiezentrum“ in der Fassung vom 15.11.2006 eine GRZ von 0,5 festgesetzt, ein Ausgleich mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 aufgrund einer Zuordnung des Gebiets zu Typ A („hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“) des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003) erfolgte außerhalb des Geltungsbereichs.

Mit vorliegendem Bebauungsplan wird die zulässige GRZ auf 0,8 erhöht. Da sich der Ausgleichsbedarf für diesen Teilbereich aufgrund einer erhöhten zulässigen GRZ analog der Berechnungsmethode des Leitfadens nicht erhöht, wird der Bereich daher bei der Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs nicht betrachtet. Lediglich die vorhandene Vegetation im Bereich des Therapiezentrums ist zu berücksichtigen, zumal eine öffentliche Grünfläche mit überplant wird und als Baugrundstück festgesetzt wird. In diesem Bereich werden vorhandene Bäume zum Erhalt festgesetzt, um die wesentlichen Vegetationsstrukturen zu erhalten und den Eingriff an dieser Stelle zu mindern. Dies betrifft teilweise die Grundstücke Fl.Nr. 606, 606/3 und 606/9 im südöstlichen Bereich des Plangebiets, alle Gemarkung Eresing. Die im

Bebauungsplan „Sondergebiet Therapiezentrum“ in der Fassung vom 15.11.2006 inklusive 1. Änderung in der Fassung vom 11.09.2013 festgesetzte öffentliche Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs des betroffenen Bebauungsplans wird demnach zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt.

Zusätzlich wird die Fläche der vorhandenen Kreisstraße LL13 mit Radweg (Grundstücke Fl.Nr. 607/1 und 608/1 sowie teilweise Grundstücke Fl.Nr. 609/1, 1769 und 1772, beide Gemarkung Eresing) nicht für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs herangezogen. Die Aufweitung der Straße für die erforderliche Linksabbiegespur wird entsprechend beachtet. Die durch die Ausgleichsregelung nicht berücksichtigte Fläche umfasst insgesamt ca. 6.433 m².

Folgende Abbildung zeigt eine Aufnahme des Plangebiets (schwarze Umrandung entspricht dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans).



Abb. 2: Digitales Orthophoto des Plangebiets mit Geltungsbereich (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2015)

Bewertung der Eingriffsfläche:

Grundstücke Fl.Nr. 607 und 608 teilweise Grundstücke Fl.Nr. 606, 606/3, 606/9, 609 und 629, alle Gemarkung Eresing, ca. 53.246 m²:

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Arten und Biotope	gering (I)	intensiv genutzte Ackerflächen mit wenigen Gehölzstrukturen
Boden	mittel (II)	anthropogen überprägter Boden, intensive landwirtschaftliche Nutzung
Fläche	mittel (II)	kompakte und bedarfsgerechte Erweiterung eines Gewerbegebiets, Fortführung der bereits bestehenden Zerschneidung
Wasser	gering (I)	Gebiet ohne Oberflächengewässer, Flächen mit geringer Versickerungsleistung
Klima und Luft	gering (I)	Fläche für Kaltluftproduktion
Landschaftsbild	gering (I)	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) auf.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume auf privaten Flächen, in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße
- Straßenraumbegrünung
- Herstellung einer Ortsrandeingrünung auf einer öffentlichen Grünfläche
- Rückhaltung, Vorreinigung durch Absetzbecken und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser
- sockellose Einfriedungen zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes:

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, v.a. wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Arten und Biotope, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Der Leitfaden differenziert zwischen Eingriffen unterschiedlicher Schwere:

Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)

Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)

Innerhalb der Eingriffsfläche ist eine GRZ von 0,8 zulässig. Somit handelt es sich um einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (TYP A). Bei hoher Eingriffsschwere auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) liegt der Kompensationsfaktor (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) zwischen 0,3 und 0,6.

Aufgrund der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist der Kompensationsfaktor für Eingriffe auf 0,4 festgelegt.

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gemäß Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay StMLU)		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche
Gebiete geringer Bedeutung: Grünlandfläche	Hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: GRZ > 0,35	
Fläche: 53.246 m ²	Kompensationsfaktor: 0,4	53.246 m ² x 0,4 = 21.298 m²

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von ca. 21.300 m².

7.2. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Lage und Zustand der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsflächen umfassen den Kompensationsflächenbedarf von 21.300 m² und liegen teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 606, 607, 608, 609, 629, 1769 der Gemarkung Eresing. Ihre Fläche beträgt insgesamt 7.079 m², sie befinden sich an den östlichen, nördlichen und westlichen Rändern der Gewerbegebietserweiterung.

Die externe Ausgleichsfläche in der Größe von 14.221 m² wird ausgewiesen auf zwei Teilflächen: (Fl. Nr. 827 Gemarkung Eresing) am nordöstlichen Ortsrand von Eresing und an der Bahnlinie südlich von Pflaumdorf (Fl. Nr. 844 Gemarkung Beuern). Die Lagepläne der Ausgleichsflächen sind als Anlage 6) aufgeführt.

Ziele und Maßnahmen des Ausgleichs

Entwicklungsziel der Ausgleichsflächen „A“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Herstellung einer Ortsrandeingrünung. Die entsprechenden Flächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Pflanzung standortgerechter autochthoner Gehölze im Dreiecksverband mit Bäumen und Sträuchern in einem Verhältnis von 1:10 ist dort festgesetzt.

Die interne Ausgleichsfläche „B“ wird als Strauchsaum entwickelt und dient zur Herstellung eines fließenden Übergangs zwischen Erweiterung des Gewerbegebiets und freier Landschaft. Die entsprechenden Flächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Pflanzung standortgerechter autochthoner Sträucher im Dreiecksverband in fünf Reihen ist dort festgesetzt. Der nördliche Teil dieser Ausgleichsfläche ist als Hochstaudenflur zur abgestuften Eingrünung des Gewerbegebiets festgesetzt.

1. Externe Ausgleichsfläche am nordöstlichen Ortsrand von Eresing (Fl. Nr. 827 Gemarkung Eresing / 7.916 m²)

Auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 827 Gemarkung Eresing wird ein Teil der Ausgleichsflächen umgesetzt. Aufwertungsziel ist die Verknüpfung der Ausgleichsfläche mit den benachbarten Biotopen 7932-0100 "Reesweiher" im Osten und 7932-0101 "Laubwaldparzelle" im Süden durch eine Strauchhecke und eine Flachland-Mähwiese.

Der größere Teil der Ausgleichsfläche wird heute durch Ackerbau genutzt (Winterweizen). Zum Nährstoffentzug wird die Ackerfläche nach der Ernte des Winterweizens für ein Jahr mit einer Hafer-Sonnenblumenmischung angesät. Ausgebracht wird nur die Hälfte der üblichen Saatgutmenge (nur jede zweite Reihe). Jegliche Düngung bleibt ausgeschlossen. Nach dem Ausreifen der Sonnenblumen wird die Fläche abgeerntet. Anschließend wird der Acker angesät mit einer Regio-Saatgutmischung "Salbei-Glatthaferwiese" und zweimal jährlich im Juli und im September gemäht.

Der südliche kleine dreieckförmige Teil der Ausgleichsfläche wird bereits als Wiese genutzt. Dieser Teil wird in Zukunft zweimal jährlich im Juli und im September gemäht.

Auf der gesamten Ausgleichsfläche unterbleibt jeglicher Dünge-, Herbizid- und Fungizideinsatz.

An der Südseite der Ausgleichsfläche wird am Weg eine dreireihige Hecke aus heimischen Wildsträuchern gepflanzt. Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Pflanzgröße versetzte Sträucher.

Arten: Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa arvensis, canina, spinosissima
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Auf der Ackerfläche werden 6 Bergahorne (Pflanzgröße Hochstamm 14-16) und 6 Stieleichen (Pflanzgröße Sol 200 – 250) in 4 Gruppen à 3 Bäumen gepflanzt.

Bei den Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Landsberg am Lech ist das Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ nach dem Leitfaden des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2012 zu wählen. Als Nachweis für die Verwendung der autochthonen Gehölzqualität sind ein Lieferschein der Bezugsfirma sowie der Herkunftsnachweis

(Zertifikat gemäß Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern) vorzulegen.

2. Externe Ausgleichsfläche an der Bahnlinie südlich von Pflaumdorf (Fl. Nr. 844, Gemarkung Beuern / 6.305 m²)

Die zweite externe Ausgleichsfläche in der Größe von 6.305 m² wird ausgewiesen auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 844 Gemarkung Beuern. Aufwertungsziel ist die Verknüpfung des Biotops 7932-0089 Streuwiesenrest an der Bahnlinie" und den Gehölzen an der Bahn und an den Wirtschaftswegen im Norden und dem Waldgebiet im Süden durch eine magere Flachland-Mähwiese. Der westliche Teil der Ausgleichsfläche wird heute durch Ackerbau genutzt. Zum Nährstoffentzug wird die Ackerfläche nach der nächsten Ernte für ein Jahr mit einer Hafer-Sonnenblumenmischung angesät. Ausgebracht wird nur die Hälfte der üblichen Saatgutmenge (nur jede zweite Reihe). Jegliche Düngung bleibt ausgeschlossen.

Nach dem Ausreifen der Sonnenblumen wird die Fläche abgeerntet. Anschließend wird der Acker angesät mit einer Regio-Saatgutmischung "Salbei- Glatthaferwiese" und zweimal jährlich im Juli und im September gemäht. Auf dem sich von Süden vom Waldrand nach Norden erstreckenden Wiesenstreifen wird auf einem Drittel der Fläche die Grasnarbe streifenweise entfernt (Mahd, Bearbeitung mit Kreiselgrubber oder Bodenfräse). Im Anschluss daran ist eine Neuansaat mit geeignetem Saatgut durchzuführen. Der sich nach Norden erstreckende Wiesenstreifen kann wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung und wegen des vorhandenen Artenbestandes nur zu 80 % als Ausgleichsfläche angerechnet werden, der südliche Teil wegen der zusätzlichen Beschattung nur zu 50 %.

Die Gesamtfläche wird in Zukunft zweimal jährlich im Juli und im September gemäht. Die beiden verbrachten Ranken westlich und östlich des Wiesenstreifens können wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung nicht aufgewertet werden. Sie gehören nicht zur Ausgleichsfläche.

Auf der gesamten Ausgleichsfläche unterbleibt jeglicher Dünge-, Herbizid- und Fungizideinsatz. Bei der Einsaat der Flachland-Mähwiesen (Salbei-Glatthaferwiese) beider

Ausgleichsflächen ist autochthones Saatgut im Sinne von Regiosaatgut zu verwenden. Die Ansaat erfolgt mit Saatgut der Herkunftsregion 8 AV. In der Saatgutmischung dürfen nur Arten, Unterarten oder Varietäten enthalten sein, die unter der Internetadresse:

www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/artenfilter.htm

für die jeweilige Herkunftsregion als geeignet gekennzeichnet sind.

Die Erfüllung der o. g. Eigenschaften ist durch ein Zertifikat zu garantieren und sie muss nachweisbar sein. (Vorlage des Zertifikats, Lieferschein, Rechnung). Im konkreten Fall soll mit autochthonem Wildpflanzen-Saatgut der betroffenen Herkunftsregion eine magere Ausprägung einer Flachland-Mähwiese (Salbei-Glatthaferwiese) auf trockenem bis frischen Standort, z.B. Artenmischung 02 „Fettwiese Herkunftsregion 8 AV von Rieger-Hofmann, Blaufelden oder vergleichbare Qualität angesät werden.

7.3. Sicherung, Kosten und Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen

Die Grundstücke der internen Ausgleichsflächen mit den Fl.Nrn. 606, 607, 608, 609, 629, 1769 der Gemarkung Eresing sowie die Grundstücke der externen Ausgleichsflächen mit der Fl.Nr. 827 der Gemarkung Eresing und Fl. Nr. 844, Gemarkung Beuern befinden sich im Eigentum der Gemeinde Eresing. Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen dauerhaft zur Verfügung. Die Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche wird spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hauptgebäude ausgeführt.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen tragen die Verursacher des Eingriffs.

Die Ausgleichsflächen werden dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, in Kulmbach zur Erfassung im Ökflächenkataster gemeldet.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Siehe Umweltbericht.

9. Spezieller Artenschutz und Umweltbelange

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 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 aller Wahrscheinlichkeit nicht berührt sind. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. Beim nächstgelegenen FFH Gebiet Nr. 7932-371 handelt es sich um das FFH Gebiet „Windach“. Dies liegt in mehr als ca. 2,8 km Luftlinien-Entfernung und ist durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen.

10. Flächenbilanz

Siehe Umweltbericht.

Teil B UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht liegt als gesonderter Teil der Begründung als Anlage 1) bei.

Teil C Anlagen

- 1) Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ vom 12.07.2018, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München
- 2) Baugrundgutachten (Erweiterung des Gewerbegebiets Eresing), Projekt-Nr. 6962 vom 29.08.2014, Blasy + Mader GmbH, Eching am Ammersee
- 3) Kurzugutachten (Erweiterung Gewerbegebiet Eresing – Versickerungsversuche und Ermittlung der Durchlässigkeit des Bodens), Projekt-Nr. 6962-G3 vom 05.03.2018, BLASY + MADER GmbH, Eching am Ammersee
- 4) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche), Bericht Nr. 214152 / 4 vom 04.04.2018, Ingenieurbüro Greiner, Germering
- 5) Abschubbericht: Erschließung „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ (BLfD Maßnahmennummer: M-2017-2095-1), 08.12.2017, Dig it! Company GbR, Peiting
- 6) Lagepläne der Ausgleichsflächen, Fl.Nr. 827 TF Gemarkung Eresing und Fl.Nr. 844 TF, Gemarkung Beuern, M = 1:1.000, 26.03.2018, Landschaftsarchitekt Christoph Goslich, Dießen

Gemeinde: Eresing, den

.....
Josef Loy, Erster Bürgermeister