

Gemeinde	<b>Eresing</b> Verwaltungsgemeinschaft Windach Lkr. Landsberg am Lech	
Bebauungsplan	„Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ 1. Änderung	
Planung	<b>PV</b> 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	
Bearbeitung	Berchtold	QS: goe
Aktenzeichen	ERE 2-43	
Plandatum	23.09.2020 (Satzungsbeschluss) 16.06.2020 (Entwurf)	



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>6</b>
	5.1 Geltungsbereich .....	6
	5.2 Art der baulichen Nutzung .....	6
	5.3 Maß der baulichen Nutzung .....	7
	5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	7
	5.5 Bauliche Gestaltung .....	7
	5.6 Verkehr und Erschließung .....	8
	5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	8
	5.8 Immissionsschutz.....	10
	5.9 Klimaschutz bzw. Umweltschutz.....	12
	5.10 Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung.....	12
	5.11 Flächenbilanz.....	13
<b>6.</b>	<b>Wasserwirtschaft</b> .....	<b>13</b>
	6.1 Grundwasser.....	13
	6.2 Oberflächengewässer .....	14
	6.3 Trinkwasserversorgung .....	14
	6.4 Abwasserentsorgung Schmutzwasser.....	15
	6.5 Niederschlagswasserbeseitigung .....	15
<b>7.</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>18</b>
	<b>Anlagen</b> .....	<b>19</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ i.d.F.v. 12.07.2018 wurde aufgrund der starken Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen aufgestellt. Die Höhenlage der zwischenzeitlich hergestellten Erschließungsstraße *Am Mittelfeld* fiel im Hinblick auf erforderliche Erschließungsanlagen (Kanalhausanschlüsse) abweichend zur ursprünglichen Planung die dem bisherigen Bebauungsplan zu Grunde lag, aus. Die Straßengradiente wurde im Bereich der Stichstraße um ca. 0,22 m, im Bereich des Wendehammers um ca. 0,61 m angehoben. Des Weiteren erfolgten teilweise Auffüllungen des Geländes. Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ stehen somit in Teilen einer Bebauung der Bauflächen entgegen.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ ist nun, die Höhenfestsetzungen an die geänderte Höhenlage der Erschließungsstraße anzupassen. Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Eine maßvolle bauliche Entwicklung soll planungsrechtlich gesteuert werden.

Trotz der nur geringfügigen Änderungen der 1. Änderung gegenüber dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ i.d.F. vom 12.07.2018 stellt die 1. Änderung eine selbstständige Änderung im Sinne einer Neuaufstellung des Bebauungsplans dar. Damit wird erreicht, dass nur Festsetzungen einer Planfassung maßgebend für die Bebauung der Grundstücke sind.

## 2. Verfahren

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ i.d.F.v. 12.07.2018 werden durch die geringfügigen Änderungen der Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens sowie der Anpassung der Planung an die tatsächlich umgesetzten Grundstücksteilungen nicht berührt. Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB), nämlich nicht vorhandene Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sowie nicht vorhandene Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG, werden eingehalten.

Gemäß Nr. 18.8 i.V.m. 18.7.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für die Änderung des Bebauungsplans eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Dabei sind die Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 3 des UVP zu berücksichtigen. Dem zu ändernden Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ i.d.F.v. 12.07.2018 liegt jedoch eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB inkl. Umweltbericht nach § 2a BauGB zugrunde. Die Kriterien der Anlage 3 des UVP kongruieren stark mit den Anforderungen des Umweltberichts nach BauGB gem. Anlage 1 BauGB. Zudem eröffnet § 50 UVP die Möglichkeit, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung gemäß den Vorschriften des BauGBs durchzuführen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird daher die für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ i.d.F.v. 12.07.2018 durchgeführte Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB inkl. Umweltbericht nach § 2a BauGB übernommen und entsprechend aktualisiert. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass es aufgrund der Ergebnisse des aktualisierten Umweltberichts nach BauGB keine Anhaltspunkte gibt, die bei Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung nach UVPG zu einem anderen Ergebnis führen könnten, zumal der Umweltbericht nach BauGB eine detaillierte Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung wiedergibt. Die Auswirkungen sowie die Merkmale des Vorhabens werden im aktualisierten Umweltbericht in einer Gesamtbetrachtung der Erweiterung des Gewerbegebiets dargestellt. Im Rahmen der 1. Änderung werden jedoch nur geringfügige Änderungen (insbesondere im Hinblick auf die Höhenlage der Gebäude) des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ i.d.F.v. 12.07.2018 durchgeführt. Im Ergebnis des aktualisierten Umweltberichts ist festzustellen, dass mit Erweiterung des Gewerbegebiets negative Auswirkungen bei den Schutzgütern Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft und Arten und Biotope hervorgerufen werden. Aufgrund der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie des getroffenen Ausgleichs, u.a. mit einer deutlich ausgeprägten Ortsrandeingrünung, können die Funktionsverluste angemessen kompensiert werden. Eine zusätzliche Vorprüfung nach UVPG ist daher im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Eine Zulässigkeit von Vorhaben ohne Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung als Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird daher mit der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht vorbereitet.

Das vereinfachte Änderungsverfahren wird demnach nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind somit nicht erforderlich.

Die für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ i.d.F.v. 12.07.2018 durchgeführte Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB inkl. Umweltbericht nach § 2a BauGB werden für die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen und entsprechend aktualisiert. Die Festsetzungen des Ausgleichs werden berichtigt, auf den Umweltbericht Kapitel 5.2 wird verwiesen. Ferner gelten die Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen unverändert fort.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Auf den Umweltbericht (Kapitel 1.3) wird verwiesen.

## 4. Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 59.799 m<sup>2</sup> 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. 596,0 bzw. ca. 597,5 m ü NN auf, an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs im Bereich der Erschließungsstraße beträgt die Höhe ca. 593,1 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 zentralen Bereich des Plangebiets festzustellen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße *Am Mittelfeld*. Die Erschließungsstraße wurde bereits hergestellt und mündet im Osten in die Kreisstraße LL 13.



Abb. 1: Digitales Orthophoto des Plangebiets mit Geltungsbereich (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018)

Entlang der Kreisstraße im Osten befindet sich ein Fuß- und Radweg. Ein im Flächennutzungsplan dargestellter Fuß- und Radweg zwischen Gewerbegebiet und Kreisstraße (entlang des Sondergebietes) ist nicht vorhanden. Im Süden des Plangebiets verlief ein Feldweg, welcher mit Herstellung der Erschließungsstraße nicht mehr benötigt wird. Teile des Feldwegs wurden jedoch erhalten und stellen eine fußläufige Verbindung dar.

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. Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese sind zu tolerieren. Nordöstlich des Gebiets befindet sich ein Kreisverkehr, wo die Kreisstraße LL 13 auf die Straße vom Kloster St. Ottilien trifft.

## 5. Planinhalte

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ i.d.F. vom 12.07.2018.

Trotz der nur geringfügigen Änderungen der 1. Änderung gegenüber dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ i.d.F. vom 12.07.2018 stellt die 1. Änderung eine selbstständige Änderung im Sinne einer Neuaufstellung des Bebauungsplans dar. Damit wird erreicht, dass nur Festsetzungen einer Planfassung maßgebend für die Bebauung der Grundstücke sind.

Änderungen ergeben sich bzgl. der Festsetzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen sowie aufgrund der Anpassung der Planung an die tatsächlichen Grundstücksteilungen.

Im Hinblick auf die geringfügigen Änderungen der 1. Änderung gegenüber dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ i.d.F. vom 12.07.2018 orientieren sich die folgenden Ausführungen an der Begründung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ i.d.F. vom 12.07.2018.

### 5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets weist eine Größe von ca. 59.799 m<sup>2</sup> auf und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 606/3, 606/9, 606/12 TF, 607/1, 607/2, 607/3, 607/4, 607/5, 607/6, 607/7, 607/8, 607/9, 607/10, 607/11, 607/12, 607/13, 607/14, 607/15, 607/16, 607/18, 607/19, 607/20, 607/21, 608/1, 609/1 TF, 609/2 TF, 629/9, 629/10, 1769 TF, 1769/1 TF und 1772 TF, alle Gemarkung Eresing.

### 5.2 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 geschützt 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.

### **5.3 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 gesetzt. 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. Im Rahmen der 1. Änderung wurden die Höhenfestsetzungen des Erdgeschoss-Rohfußbodens an die geänderte Höhenlage der Straßenführung angepasst.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

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.

### **5.5 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.

## 5.6 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird übergeordnet 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 Gewerbegebiets 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 Hauptfahrban 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 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ i.d.F. vom 12.07.2018 in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde, dem Landratsamt Landsberg am Lech auf 10 m reduziert, 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 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße *Am Mittelfeld* ist bereits hergestellt und dient zur verkehrlichen und technischen Erschließung. Ein Anschluss an die Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien ist dort vorgesehen.

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 Gewerbegebiets 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 besonderer 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.

## 5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

### 5.7.1 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 Ge-



werbegebietserweiterung. 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 Gewerbegebiets 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 Grundstückgröße. 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.

### 5.7.2 *Ausgleichsbedarf*

Auf den Umweltbericht (Kapitel 5.2) wird verwiesen.

### 5.7.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) 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 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. Auf den Umweltbericht (Kapitel 3.5) wird verwiesen.

## **5.8 Immissionsschutz**

Änderungen bzgl. des Immissionsschutzes ergeben sich aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht, die Festsetzungen inkl. der ihr zugrundeliegenden Emissionskontingentflächen bleiben in Abstimmung mit dem Ingenieurbüro Greiner, Germering vom 22.05.2020 unverändert erhalten. Die konkrete Zuordnung der jeweiligen Kontingente auf die einzelnen Gewerbebetriebe bzw. Grundstücke erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Die Begründung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ i.d.F.v. 12.07.2018 führt diesbezüglich folgendes aus:

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.

## **5.9 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.

## **5.10 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 Abwasserzweckverbands Geltendorf- Eresing festgesetzt.

Zur Sicherung einer Trafostation zur Stromversorgung sind entsprechende Flächen festgesetzt.

Im Hinblick auf die Abwasserbeseitigung des Plangebiets ist festzuhalten, dass die Kapazität der Kläranlage des Abwasserzweckverbands Geltendorf- Eresing ausgeschöpft ist. Die Ertüchtigung, die aus mehreren Komponenten besteht und modular umgesetzt wird, läuft bereits und soll bis Ende 2023 abgeschlossen sein. Die Belüftungsanlage wurde bereits 2019 um 50 % erhöht und ist auf den Endausbauzustand der Kläranlage von 20.000 Einwohnerwerten (EW) ausgelegt. Die aktuelle Leistung der Anlage hat eine Kapazität von derzeit 14.000 EW und wird mit Umsetzung eines weiteren Bauabschnitts bis Ende 2023 auf 20.000 EW erhöht. Im Juni 2020 besteht eine Reserveleistung der Kläranlage von ca. 400 EW. Bei Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ i.d.F.v. 12.07.2018 betrug die Reserveleistung ca. 400-500 EW (dabei waren die in Planung bzw. gerade fertig gestellten Baugebiete innerhalb des Gebiets des Abwasserzweckverbands bereits berücksichtigt).

Innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans kommt etwa die Hälfte der zukünftigen Firmen aus dem Gebiet des Abwasserzweckverbands. Davon ist lediglich bei einem Betrieb eine Überplanung des Altstandortes mit Wohnnutzungen beabsichtigt, die zeitliche Umsetzung ist jedoch nicht bekannt. Im Hinblick auf die noch vorhandenen Reserveleistungen der Kläranlage, der absehbaren Endausbaustufe der Kläranlage und der bereits erfolgten Erhöhung der Belüftungsleistung ist davon auszugehen, dass die Entsorgung des Schmutzwassers aus der Erweiterung des Gewerbegebiets gesichert ist. Bei Großeinleitern sollte eine Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Geltendorf-Eresing erfolgen. Ferner ist festzustellen, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Die zu überplanenden Flächen entsprechen denen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ i.d.F.v. 12.07.2018.

## **5.11 Flächenbilanz**

Auf den Umweltbericht (Kapitel 1.1) wird verwiesen.

## **6. Wasserwirtschaft**

### **6.1 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 Ver-

fahren 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.

## **6.2 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.

## **6.3 Trinkwasserversorgung**

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

## 6.4 Abwasserentsorgung Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an einen Schmutzwasserkanal im Südwesten des Gebiets (siehe hierzu Kap. 5.10). 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.

## 6.5 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 voraussichtlich im Herbst/Winter 2020 saniert werden soll.

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 m<sup>3</sup> ist erforderlich. Das RRB besteht voraussichtlich aus einem etwa 94 m<sup>2</sup> 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 Gewerbegebiets 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 m<sup>2</sup> 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.

## 7. 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.

## 8. 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).

Darüber hinaus wurden in den Jahren 2019 und 2020 Grabungen auf mehreren Flurstücken durchgeführt. Teilweise waren die untersuchten Flächen befundfrei. Jedoch wurden Befunde bis in einer Entfernung von ca. 120 m des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals nachgewiesen. Bei den Befunden handelt es sich um teils dicht liegende Reste eines bronzezeitlichen Gräberfeldes in sehr guter Erhaltung. Von weiteren Befunden innerhalb des Plangebiets ist daher auszugehen.

Treten bei Grabungsarbeiten archäologische Funde zutage, sind negative Auswirkungen auf das vorhandene Bodendenkmal nur auszuschließen, wenn die Funde durch Fachkundige gesichert und dokumentiert werden. Der Satzungstext gibt entsprechende Hinweise.

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 Kirchenturms einsehbar. Zusätzlich handelt es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets, von einer negativen Beeinträchtigung des landschaftsprägenden Baudenkmal ist nicht auszugehen.

## Anlagen

- 1) Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Geltendorfer Straße II“ vom 23.09.2020, 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) Kurzgutachten (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 (Lageplan der Ausgleichsfläche 1 mit Ergänzung vom 08.06.2020 durch Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München), Landschaftsarchitekt Christoph Goslich, Dießen

Gemeinde

Eresing, den .....

.....  
Michael Klotz, Erster Bürgermeister