Gemeinde

Eresing

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Gewerbegebiet an der Geltendorfer Straße, 10. Änderung

Planung

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

Bearbeitung

Ritz, Specht QS: Goe

Aktenzeichen

ERE 2-48

Plandatum

16.09.2026 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3
1.1 Aufstellungsverfahren 3
1.2 Auslegungsfrist 4

2. Plangebiet 4
2.1 Lage, Nutzung und Eigentumsverhältnisse 4
2.2 Erschließung 5
2.3 Emissionen 5
2.4 Flora/ Fauna 6
2.5 Boden 7
2.6 Denkmäler 8
2.7 Wasser 8

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 8
3.1 Landes- und Regionalplan 8
3.2 Flächennutzungsplan 12
3.3 Bebauungspläne und Satzungen 12
3.4 Bodenschutz 14

4. Planinhalte 14
4.1 Art der baulichen Nutzung 14
4.2 Maß der baulichen Nutzung 14
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Stellplätze 15
4.4 Bauliche Gestaltung, Wasserwirtschaft 15
4.5 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz 16
4.6 Klimaschutz, Klimaanpassung 18
4.7 Immissionsschutz 19
4.8 Flächenbilanz 20

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung sind zwei Anträge zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Geltendorfer Straße“. Es handelt sich zum einen um die geplante Errichtung einer Lagerhalle auf Grundstück Fl.-Nr. 605/6, Gmkg Eresing und zum anderen um die Ausweisung von Parkplätzen auf den randlich festgesetzten Grundstücksflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 605, Gmkg Eresing. Da die bisherigen Festsetzungen den Anträgen widersprechen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel der Gemeinde ist es durch die Bindung ortsansässiger Gewerbetreibender die lokale Wirtschaft zu fördern und Arbeitsplätze zu erhalten bzw. die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu ermöglichen. Durch die effiziente Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotenziale wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht. Durch betriebliche Entwicklungen werden andere Flächennutzungen notwendig. Dies bot in anderen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Geltendorfer Straße“ bereits Anlass für vorherige Änderungen. Zur Unterstützung der betrieblichen Entwicklung macht sich die Gemeinde die Planung zu Eigen.

1.1 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bestehenden Bebauungsplangebiet, durch die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB § 1a Abs. 2) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche für Hauptgebäude beträgt mit etwa 4.390 m² und einer Gesamtversiegelung von nicht mehr als 5.900 m² deutlich weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (§13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

1.2 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Hauptortes Eresing.



Abb. 1: Verortung des Plangebiets im Landkreis, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, aufgerufen am 12.08.2024

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 605, 605/4, 605/5, 605/6 und 606/16 alle Gmkg Eresing. Er beläuft sich auf ca. 7.315 m² und liegt im Gewerbegebiet an der Geltendorfer Straße. Das Plangebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von ca. 594 m ü. NHN.



Abb. 2: Plangebiet mit Markierung des Geltungsbereichs (rot), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, aufgerufen am 12.08.2024

Im Plangebiet findet gewerbliche Nutzung unterschiedlicher Dienstleister entsprechend dem Gebietscharakter statt. Das restliche Gewerbegebiet ist ebenfalls komplett erschlossen und bebaut.

Im Westen besteht eine geschlossene Bepflanzung, die aufgrund der Ausgleichsverpflichtungen (Ausgleichsfläche der 4. Änderung Bebauungsplan „GE an der Geltendorfer Straße“) entstanden ist. Dahinter liegen landwirtschaftliche Flächen.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Privateigentum.

2.2 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind über die angrenzende öffentliche Straße „Gewerbering“ verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Die nächste Anbindung an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle Eresing Gewerbegebiet gegeben, an der die Linie 41 der Regionalbus Augsburg GmbH verkehrt. Die Haltestelle ist in etwa 300 m fußläufiger Entfernung erreichbar. Die Fahrtzeiten sind stark eingeschränkt und an Wochenenden und Feiertagen weiter reduziert.

2.3 Emissionen

Emissionen gehen zum einen von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung aus. Zum anderen entstehen sie durch das umgebende Gewerbe (Gewerbelärm) sowie dem damit verbundenen Verkehr. Die östlich des Gewerbegebiets gelegene Geltendorfer Straße stellt ebenfalls einen Schall-Emittenten dar (Verkehrslärm).

2.4 Flora/ Fauna

Schutzgebiete oder Flächen der Biotopkartierung sind in der näheren Umgebung nicht festzustellen.

Im Geltungsbereich findet sich entsprechend der Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans an den Rändern der Grundstücke, üppige Strauch- und Gehölz-Vegetation. Diese bietet Lebensraum für unterschiedliche Arten (insbesondere Brutvögel). Konkrete Hinweise auf schützenswerte Arten bestehen jedoch nicht. Geschützte Arten wie Fledermäuse oder Haussperlinge sind aufgrund der Bautypologie nicht auszuschließen. Bodengebundene Arten (wie z.B. Reptilien oder Amphibien) sind aufgrund der landschaftlich isolierten Lage, ohne Zu- und Abwander-Biotope, jedoch eher auszuschließen.



Abb. 3-4: Randliche Grünstrukturen der Grundstücke des Gewerbegebiets an der Geltendorferstraße (eigene Aufnahme vom Okt. 2024)

Direkt an den Geltungsbereich westlich angrenzend liegt das Grundstück Fl.-Nr. 606, Gmkg Eresing, das vollumfänglich als Ausgleichs- und Ersatzfläche ausgewiesen ist. Sie ist dem Eingriff der „4. Änderung Bebauungsplan an der Geltendorfer Straße“ zugeordnet, umfasst ca. 0,8 ha und hat „Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur sowie Grünland“ als Entwicklungsziel. Es hat sich eine entsprechende Vegetation mit älterer Ausprägung entwickelt, die sich grundsätzlich als Lebensraum unterschiedlicher Arten eignet.



Abb. 5: Ausschnitt aus der Plattform BayernAtlas mit Darstellung des Ökoflächenkatasters (Ausgleich/ Ersatz) in grün schraffiert, © Bayerische Vermessungsverwaltung

2.5 Boden

Der Boden im Gebiet ist vollständig anthropogen überprägt. Die Zufahren bestehen teilweise aus wassergebundenen Belägen.

Laut der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern handelt es sich bei dem Baugrundtyp um nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert. Beispiele für Gesteine sind dabei Kies, Sand: Fluss-/ Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/ kiesige Tertiärablagerungen. Als lokaler Baugrundhinweis wird angegeben, dass dieser lokal zum Teil mäßig frostempfindlich ist.

Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern besteht der Boden aus „Fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluss bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment.

2.5.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte zu Verdachtsflächen des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS) vor und auch keine Anhaltspunkte die sich z.B. aus einer anderweitigen gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.6 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden in etwa 190 m östlicher Entfernung vermutet. Hier verläuft die Straße der Römischen Kaiserzeit (Aktennummer: D-1-7932-0119) entlang der jetzigen Geltendorfer Straße. Ein Vorkommen von Bodendenkmälern im Geltungsbereich ist demnach unwahrscheinlich, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Als Baudenkmale gekennzeichnete Gebäude liegen nicht vor.

2.7 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Dennoch liegt ein Großteil der Planung in einem wassersensiblen Bereich. Es finden sich laut der Hinweiskarte zu Oberflächenabfluss und Sturzflut mehrere Geländesenken und Aufstaubereiche innerhalb des Geltungsbereichs. Außerdem kann es in zwei Bereichen zu erhöhtem Abfluss bei Starkregen kommen.

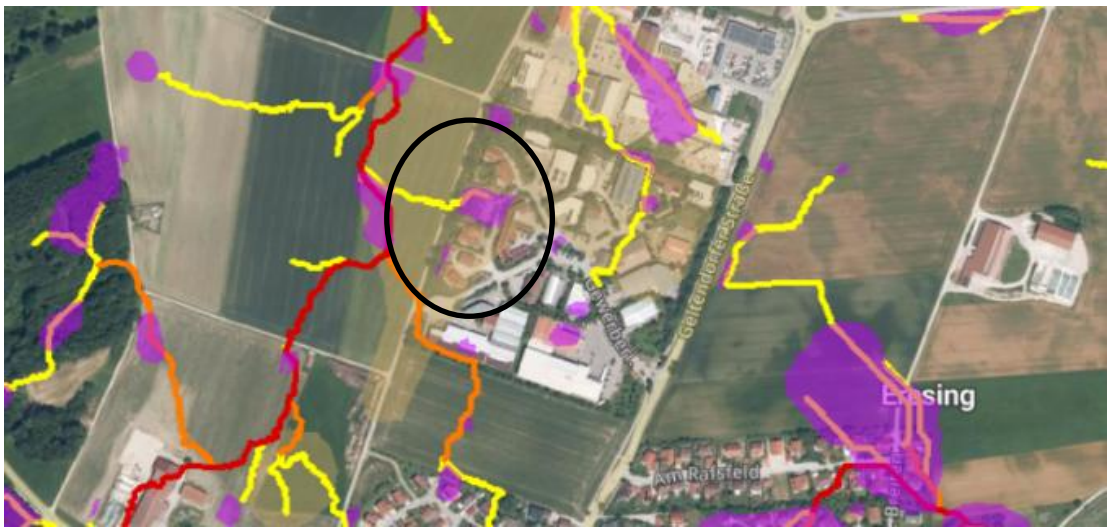


Abb. 5: Ausschnitt aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut im UmweltAtlas (Fließwege in gelb, orange, rot; Potentielle Aufstaubereiche in lila; Wassersensibler Bereich in beige), aufgerufen am 24.09.2024, © Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 24.09.2024) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Eresing liegt laut Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum. Aufgabe der öffentlichen Hand ist es diesen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als

gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.

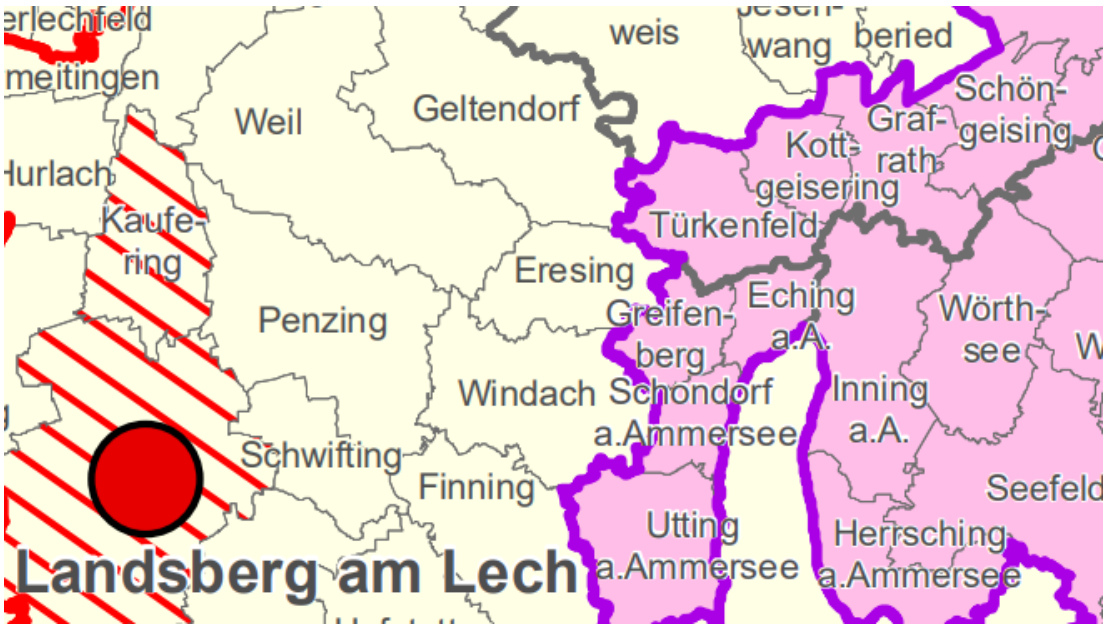


Abb. 6: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP mit Stand vom 15.11.2022 ©Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 01.06.2023 nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (Z1.1.1 LEP)

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden. (G 1.1.1)

Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung:

Die Erweiterung der Gewerbeflächen trägt dazu bei, dass Arbeitsplätze gesichert und potenziell neue geschaffen werden. Die Grundlage für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen wird durch die Planung ebenfalls begünstigt.

2. Gebietskategorien

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden. (G 2.2.5 LEP)

Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung:

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums wird durch die Planung

gestärkt und es werden gemäß dem Grundsatz günstige Standortbedingungen für die Entwicklung von Unternehmen geschaffen.

3. Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)

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

Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung:

Die Planung entsteht auf bereits gewerblich genutzten Flächen und ist bedarfsorientiert ausgerichtet. Es wird auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen. Damit trägt sie zu den o.g. Grundsätzen und Zielen des LEP bei.

3.1.2 Regionalplan München

Der Regionalplan München (Region 14) wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und ist seit dem 01.04.2019 in Kraft. Er ordnet die Gemeinde Eresing in den allgemeinen ländlichen Raum ein. Das nächste Mittelzentrum ist Landsberg am Lech (vgl. nachfolgende Abbildung).

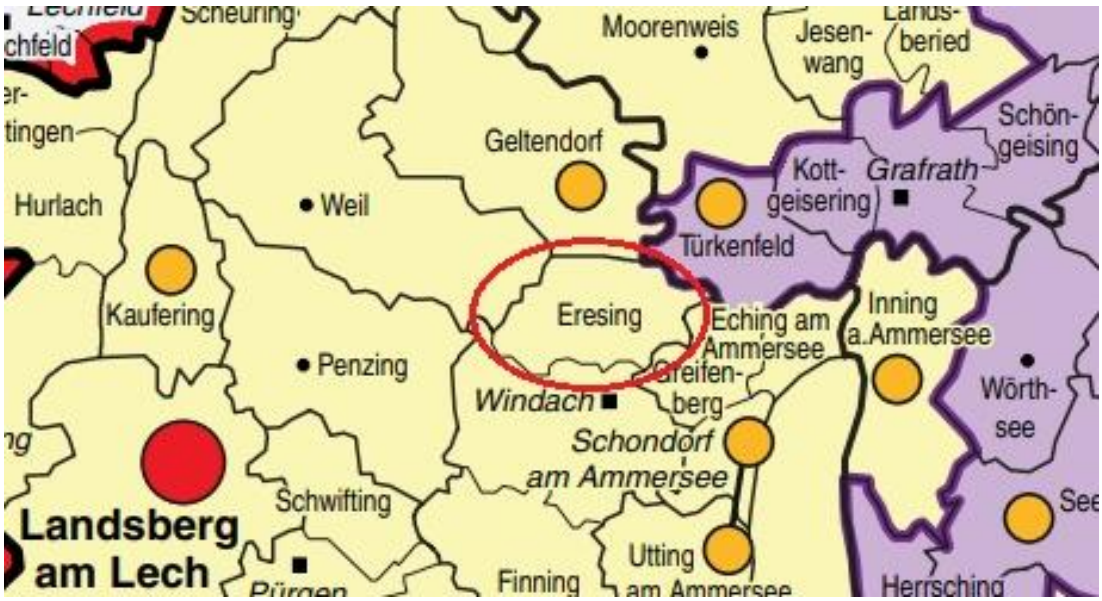


Abb. 7: Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur des Regionalplan München mit Stand vom 25.02.2019 © Regionaler Planungsverband München, Regierung von Oberbayern

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind von Bedeutung für die Planung:

B	
II	**Siedlung und Freiraum**
1	**Leitbild**
G 1.2	Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
Z 1.7	Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu beachten.

Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung:

Für die Planung werden Flächen im Innenbereich genutzt. Das Gebiet verfügt außerdem über einen ÖPNV-Anschluss (vgl. Kapitel 2.2) und ist über den Gewerbering und der Geltendorferstraße mit dem übergeordneten Straßennetz verbunden.

B	
IV	**Wirtschaft und Dienstleistungen**
1	**Leitbild**
G 1.1	Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden.
G 1.3	Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.
2	**Regionale Wirtschaftsstruktur**
G 2.1	In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.

Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung:

Die geplante Erweiterung trägt zur Weiterentwicklung der Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Region München bei. Durch ortsnahe Anbindung an Eresing werden wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht. In dieser Hinsicht wird den o.g. Grundsätzen des Regionalplans entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplan



Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F.v. 10.07.2013 inkl. Rechtsverbindlicher 2. Änderungen, mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot)

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da sich die Art der Nutzung in der gegenständlichen Planung nicht verändert wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB Rechnung getragen.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Geltendorfer Straße“ in der Fassung vom 12.04.1995 liegen bereits neun Änderungen vor.

In der **ersten Änderung** begründet sich das aktuelle Baurecht für die Grundstücke des Geltungsbereichs. Sie gibt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet vor und setzt das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 fest. Die Grundstücke besitzen einheitlich eine 3 m breite Fläche für private Schutzpflanzungen, die die Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der Zufahrten einrahmt. In zweiter Reihe besitzen die überwiegenden Grundstücke eine mindestens 3 m breite private Verkehrs- und Lagerfläche sowie eine überbaubare Grundstücksfläche die dem Zuschnitt der Grundstücke angepasst ist.

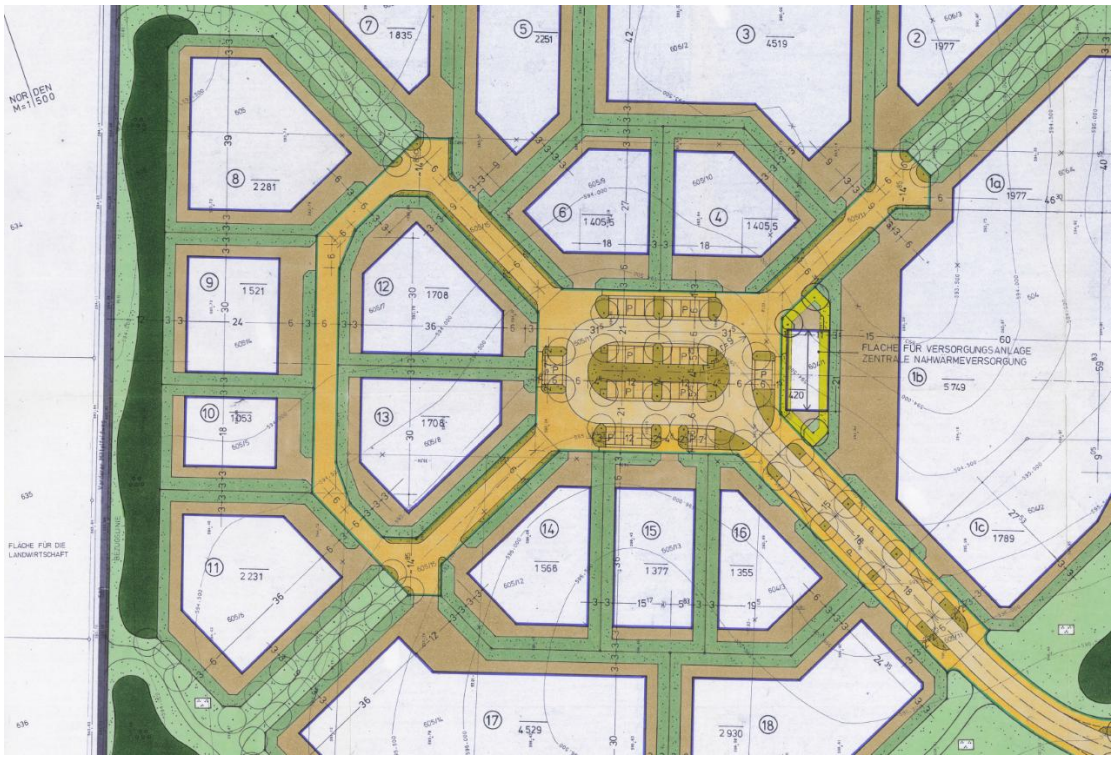


Abb. 9: Ausschnitt aus der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Geltendorfer Straße“

Im Zuge der **zweiten Änderung** wurden Teile der östlichen Grundstücke neu geordnet bzw. aufgeteilt.

Die Festsetzung 3 b (Baumassenzahl) wurde im Rahmen der **dritten Änderung** ersatzlos gestrichen.

Durch die **vierte Änderung** wurde der Planteil auf den Flächen 605/14 und 604/4 sowie Teilflächen von Fl. Nr. 606 Gmkg Eresing ersetzt und der Geltungsbereich wurde auf die Grundstücke 603 und 602 (Teilfläche) Gmkg Eresing erweitert, um neue Gewerbeflächen zu etablieren.

Die festgesetzte überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbes der Fl.nr. 605/14 (Südwesten) wurde durch die **fünfte Änderung** erweitert. Außerdem wurden geringfügig Änderungen der Grünordnung und Ausgleichsflächen vorgenommen.

Die **sechste Änderung** umfasst die Flurstücke der Nummern 604/4, 603 und 602 Gmkg Eresing. Sie änderte das Maß der baulichen Nutzung und ergänzt eine Festsetzung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, die eine Überschreitung der GRZ bis 0.9 zulässt. Die Baugrenze wurde, außer längs der Straße (Gewerbering), auf 3 m an die Grundstücksgrenze reduziert. Außerdem wurde hier geändert, dass die Flächen für private Schutzpflanzung ausnahmsweise durch Stellplätze belegt werden dürfen, wenn diese als Schotterrasen, Rasenfugensteine oder wassergebundene Decke ausgeführt werden. Dies begründet sich darin, dass das Gewerbegebiet im Osten und Süden von zusätzlichen öffentlichen Eingrünungsflächen umgeben wird. Daher sind die Anforderungen an die Eingrünung und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewahrt. Zusätzlich hierzu sind Stellplatzanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, was auf die Nutzung als Verkaufsstätte (Lebensmittelhändler) zurückzuführen ist.

Im Zuge der **siebten Änderung** wurden erneut Grundstücke (Fl.-Nrn. 605/7 und

605/8 neu geordnet bzw. aufgeteilt, um die Erweiterung eines Gewerbebetriebs zu ermöglichen.

In der **achten Änderung** wurden die Flächen für Schutzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze (Grundstücke Fl.-Nrn. 606/1 und 606/6) zweier eng benachbarter Gewerbebetriebe aufgehoben und eine gemeinsame Baugrenze etabliert.

Ergänzend wurden durch die **neunte Änderung** Festsetzungen zum Klimaschutz bzw. Umweltschutz hinzugefügt, die eine dauerhafte Verwendung fossiler Energieträger zur Wärmegewinnung untersagt und die Verwendung regenerativer Energien (Fernwärme) fördert.

3.4 Bodenschutz

Den besonderen Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB wird entsprochen, da es sich um einen Nachverdichtungsbebauungsplan innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets handelt.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Planung wird entsprechend dem vor Ort feststellbaren und durch die reale Nutzung bestätigte Gebietscharakter weiterhin ein Gewerbegebiet festgesetzt. Tankstellen werden aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und einer dafür unzureichenden Erschließung der Hinterliegergrundstücke als nicht zulässig erklärt. Vergnügungsstätten und Bordelle sind aufgrund erhöhter Lärm- und Lichtemissionen, die dem Nutzungscharakter des Gewerbegebiets (produzierendes Gewerbe) widersprechen, ebenfalls unzulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ), die Verhältniszahl zwischen Baugrundstücksfläche und Grundfläche des Hauptgebäudes wird gemäß dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie bisheriger Änderungen mit 0,6 festgesetzt. Des Weiteren wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine funktionsgerechte Nutzung der gewerblichen Baugrundstücke. Bei der Berechnung der Grundfläche der Hauptgebäude müssen alle Fläche von Außentreppen, Vordächern, Balkonen und Terrassen mitberücksichtigt werden. darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden. Es soll damit eine „schleichende“ Versiegelung verhindert werden und klargestellt werden, dass die gemäß BauNVO zum Hauptgebäude zu zählenden Flächen berücksichtigt werden.

Um die städtebauliche Struktur des Gebiets beizubehalten und gleichzeitig eine ausreichende Flexibilität bei der baulichen Entwicklung zu gewährleisten, wird eine maximale Gebäudehöhe in absoluten Zahlen (d.h. als Höhe über Normalhöhen-Null (NHN)) festgesetzt. Die absoluten Höhen werden für jedes der Grundstücke individuell bemessen und begrenzen die Höhenentwicklung. Es ergeben sich damit zulässige Gebäudehöhen in einem der Umgebung entsprechendem Maß von 12,5 m. Die absoluten Höhen wurden anhand der Höhenangaben der genehmigten Bauakten sowie den natürlichen Geländehöhen ermittelt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Stellplätze

Im Zuge der 10. Änderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise bis auf einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze gelegt. Dies ermöglicht den Gewerbetreibenden eine bedarfsgerechte Erweiterung ihrer betrieblichen Tätigkeiten und wahrt dabei gleichzeitig die Funktion einer ausreichenden Randeingrünung. Eine angemessene Eingrünung der bebauten Siedlungsbereiche gegenüber der freien Landschaft ist ein landesplanerisches Ziel (siehe hierzu LEP Bayern) und daher zu befolgen.

Die bisherige Festsetzung einer privaten Verkehrs- und Lagerfläche, die häufig bereits einer baulichen Nutzung unterliegt, wird ersatzlos entfernt, da sich die Versiegelung der Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zukünftig über die Festsetzung der Gesamt-GRZ (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) regelt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Außentreppen, Balkone, Terrassen etc. wird als unzulässig festgesetzt, um ein „Hineinwachsen“ in die privaten Grünflächen zu vermeiden.

In den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist eine Gesamtversiegelung bis 0,8 vorgesehen. Weiter ist in den Festsetzungen eine Fläche für private Schutzpflanzungen enthalten, die eine grundstücksumrahmende unversiegelte Pflanzfläche vorsieht. Aus den Abmessungen ergibt sich jedoch, dass diese Fläche für Schutzpflanzungen bei allen Grundstücken einen Wert von 20 %, bis teilweise über 30 %, der Grundstücksflächen überschreitet. Hieraus ergibt sich ein Widerspruch zur zulässigen Gesamtversiegelung. Es besteht daher ein städtebauliches Erfordernis die Festsetzung zu überarbeiten. Festsetzungstechnisch waren diese privaten Schutzpflanzungen nicht als private Grünfläche zu verstehen. Diese hätten vom Grundstück abgezogen werden müssen, erst dann erhält man die Größe des Baugrundstücks. Dies ist dann die Fläche, die mit 0,8 multipliziert die zulässige Gesamtversiegelung bestimmt. Da es sich aber nicht um eine private Grünfläche handelt, werden in den Festsetzungen zur gegenständlichen Änderung Flächen mit der Bindung zur Bepflanzung festgesetzt, die insbesondere zur Straße und zu den Ausgleichsflächen einen 3 m Grünstreifen vorsehen. Diese Flächen mit der Bindung zur Bepflanzung überschreiten in ihrer Größenordnung nicht den mehr als 15 % der Gesamtgrundstücksfläche. So kann der Grünbestand im Plangebiet mit seinen klimatischen Funktionen sowie das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets gesichert werden, während der Widerspruch in den Flächengrößen der bisher geltenden Festsetzungen aufgehoben wird. Eine vollständige Umrahmung der Grundstücke wird nicht mehr als zeitgemäß und daher auch nicht als notwendig erachtet.

Außerdem kann so dem Bedürfnis der Gewerbetreibenden entsprochen werden, mehr Flächen für Stellplätze auf ihren Grundstücken unterzubringen. Da sich der Druck auf Stellplätze in den letzten Jahren, auch aufgrund der sich verändernden gewerblichen Tätigkeit erhöht hat, ist dies ein zentrales Bedürfnis, dem die Gemeinde in der Bauleitplanung stattgeben will.

4.4 Bauliche Gestaltung, Wasserwirtschaft

Um die Dachlandschaft im Gewerbegebiet entsprechend dem gewachsenen Charakter beizubehalten, werden als Dachform für Hauptgebäude nur Sattel-, Pult- und Tonnendächer mit festgelegten Dachneigungen und Auflagen zu Dachaufbauten festgesetzt. Dies entspricht den bisher festgesetzten Dachformen und soll aus Gründen der

Kontinuität fortgeführt werden. Die Festsetzung der Dachneigungen trägt im Übrigen auch zur Regulierung der Wandhöhen bei. Die Dachform bei Garagen und Nebenanlagen wird freigestellt, um eine potenzielle Nutzung als Gründächer und damit einen Beitrag zum Rückhalt von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

Außerdem werden Festsetzungen zur Gestaltung der Außenfassaden sowie zur Nutzung von Solarenergie und Leuchtmitteln getroffen, die sich an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans und seinen Änderungen orientieren, auch um den bisherigen Charakter des Gewerbegebiets weitestgehend beizubehalten. Auf detaillierte Vorgaben zu Werbeanlagen wird verzichtet, da bei den Hinterliegergrundstücken mit wenig Laufkundschaft zu rechnen ist und keine Störungen des Straßenverkehrs der Geltendorfer Straße zu erwarten sind. Die Vorgaben des BImSchG i.V.m. den Hinweisen der „Licht-Leitlinie der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz“ zu Lichtemissionen gelten unberührt von der Bebauungsplanänderung.

Da es zu wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen kommen kann, sind durch die Umsetzung baulicher Maßnahmen, Schäden durch wild abfließendes Oberflächenwasser am Gebäude, insbesondere an unterirdischen Bauteilen zu vermeiden. Als naheliegendste Maßnahme ist die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses von Neubauten daher mindestens 30 cm über der tatsächlichen, hergestellten Geländeoberkante herzustellen. Wenn dies aufgrund von planerischen Überlegungen zur Reduktion der Gebäudehöhe nicht möglich ist, ist eine Bauwerksabdichtung bis 25 cm über der Geländeoberkante in einer Weise zu gestalten, dass Wasser nicht eindringen kann. Eine Berücksichtigung bei Bestandsgebäuden wird nachdrücklich empfohlen.

4.5 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.5.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die bislang als private Schutzpflanzung festgesetzte Fläche wird im Zuge der Planänderung als Fläche mit der Bindung zur Bepflanzung (Festsetzung Nr. 1.10.4) festgesetzt. Anlass hierzu ist, dass die ursprünglich verfolgte Schutzfunktion (Sichtschutz) aufgrund der heutigen Nutzungssituation nicht mehr aktuell ist. Durch die Festsetzung als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Funktion der Fläche eindeutiger bestimmt.

Diese Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder Laubsträuchern zu bepflanzen sind. Durch einen verbindlichen Beitrag jedes Grundstücks an dem Gesamtvolumen des lokalen Grünbestands, soll ein Beitrag zur mikroklimatischen Verbesserung gesichert werden. Hierauf zielen auch die Festsetzungen der zu pflanzenden Gehölze und Sträucher, die Festsetzung der Mindestpflanzqualitäten und zur Ersatzpflicht bei Ausfall von Gehölzen ab. Des Weiteren soll die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser durch die Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen wasseraufnahmefähig zu gestalten sind, gesichert werden.

Die maximale Höhe von Einfriedungen wird auf 2,0 m begrenzt, um eine angemessene Maßstäblichkeit der Einfriedungen im Verhältnis zur umgebenden Bebauung sicherzustellen. Einfriedungen sind außerdem mit einem bodenfreien Abstand von mind. 0,15 m auszuführen, um die Vernetzung von Lebensräumen sowie die Durchlässigkeit für bodengebundene Kleinsäuger zu gewährleisten.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch die Änderung im Übrigen voraussichtlich nicht ausgelöst.

4.5.2 Eingriff, Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Dies ergibt sich aus den Verfahrenserleichterungen des §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (siehe Kap. Kap. 1.1).

4.5.3 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, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Hinweise für das Vorkommen weiterer besonders oder ständig geschützter Arten wurden bisher auch im Aufstellungsverfahren nicht vorgebracht und liegen seitens der Gemeinde nicht vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

Der zu erwartende Eingriff durch das Vorhaben (die gegenständliche Bebauungsplanänderung) erfolgt auf Flächen die bereits von einer baulichen, gewerblichen Nutzung unterliegen. Randlich am Plangebiet besteht eine hochgewachsene Vegetationsstruktur. Im Plangebiet selbst besteht in den Freiflächen eine Gartennutzung (intensive Pflege/ Mahd), einzelne Heckenstrukturen und Einzelbäume an Grundstücksgrenzen. Diese bleiben durch die Festsetzung einer Fläche mit der Bindung zur Bepflanzung erhalten.

Die bereits bestehende Nutzung mit baulichen Anlagen trägt zu einer Vorbelastung bei, von einer Nutzung z.B. durch seltene Tierarten ist daher nicht auszugehen. Von einer erhöhten Inanspruchnahme durch die geringfügige Mehrung beim Maß der baulichen Nutzung löst v.a. baubedingt einen erhöhten Lärmeintrag in die umgebenden Flächen aus. Anlagebedingt ist nicht von einer erheblichen Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten auszugehen, da zwar eine Veränderung des Plangebiets durch die bauliche Anlagen erfolgt, durch die unmittelbare Nähe zu den Vegetationsstrukturen in der westlichen Eingrünungsfläche, die außerhalb der gegenständlichen Bebauungsplanänderung liegt, jedoch in einem Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt ist, sowie dem vorhandenen Baumbestand in der weiteren Umgebung besteht auch bei Verlust einzelner Baumexemplare in der Nähe ein qualitativer und flächig ausreichender Ersatzlebensraum für Brutvögel. Diese Strukturen sind auch als Jagdhabitate für Fledermäuse geeignet.

Vollständig ausgeschlossen werden kann die Betroffenheit von Vorkommen z.B. von Brutvögeln und Fledermäusen zumindest während der einzelnen Bauphasen dennoch nicht. Daher ist darauf hinzuweisen, dass der Bauherr für die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes verantwortlich ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass vor Abriss von Bestandsgebäuden Erhebungen im Hinblick auf die mögli-

che Nutzung als Gebäudequartier durchzuführen und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln sind. Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist zu beachten. Sollten Gehölzrodungen und -fällungen während der Brutzeit notwendig werden, ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Lebensstätten geschützter Arten betroffen sind. Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ganzjährig geschützt.

Gegebenenfalls muss bei zeitgleicher Überprüfung des Baumbestandes unmittelbar vor dem Baubeginn und während der Baumaßnahmen (ökologische Baubegleitung) ein anderer Zeitpunkt des Baubeginns gewählt werden. Die Überprüfung ist durch Fachpersonal durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

Aus Gründen des Artenschutzes wird die Verwendung von LED-Lampen empfohlen, die Fallenwirkung von derartigen Lampen auf Insekten ist erheblich reduzierter gegenüber älteren Glühbirnen oder Natrium-Dampflampen.

4.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Von der Planung am vorhandenen Standort sind Flächen betroffen die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen als sensibel einzustufen sind. Dabei handelt es sich um die potenziellen Aufstauflächen bei Starkregen, die in der Hinweiskarte zu Oberflächenabfluss und Sturzflut verzeichnet sind. Die Planung weist an entsprechenden Stellen kein vermehrtes Baurecht aus. Es wird jedoch vorsorglich auf die Risiken durch Starkregen hingewiesen und eine hochwassersichere Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung zur Unzulässigkeit einer dauerhaften Verwendung fossiler Energieträger zur Wärmegewinnung sowie zur Vorsehung von baulichen bzw. technischen Maßnahmen zur Nutzung von Wärmeenergie aus erneuerbaren Energien aus der 9. Änderung werden in die gegenständliche Änderung übernommen. Sie dienen der Umsetzung des Ziels einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Klimaschutzes.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)

4.7 Immissionsschutz

Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Immissionsschutz, die auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung maßgeblichen Regelwerken beruhen. Diese Festsetzungen entsprechen in Teilen nicht mehr dem aktuellen Stand des Immissionsschutzrechts und werden im Rahmen der vorliegenden Planänderung nicht erneut festgesetzt.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die genehmigten Betriebe im Plangebiet die geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllen. Hinweise auf relevante Immissionskonflikte oder Überschreitungen zulässiger Grenzwerte liegen nicht vor.

Durch die gegenständliche Änderung werden keine neuen Nutzungen zugelassen bzw. erweitert, die zu einer erheblichen Erhöhung der Emissionsbelastung führen könnten. Deshalb wird nicht von der Notwendigkeit einer weiteren Untersuchungspflicht ausgegangen. Es werden daher keine Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.. Bei einer Nutzungsänderung sind die derzeit geltenden Richtlinien eigenverantwortlich zu ermitteln und es ist ein Nachweis zu führen, dass sie eingehalten werden.

4.8 Flächenbilanz

	Fläche in m²	%
Geltungsbereich	7.315	100
Grundstücksfläche	7.315	100
Maximal zulässige Grundfläche bei Hauptgebäuden (GRZ 0,6)	4.389	60
Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	4.721	64,5
Maximal zulässige Gesamtversiegelung (Gesamt-GRZ 0,8)	5.852	80
Fläche mit der Bindung zur Bepflanzung	1.007	13,8

Gemeinde Eresing, den .....

.....
Michael Klotz, Erster Bürgermeister