



Gemeinde Vaterstetten
LANDKREIS EBERSBERG

Entwurf

07.11.2025

(redaktionell ergänzt
am 19.12.2025)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung **Nr. 185 „Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“**

als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 12 in Verbindung mit § 13a BauGB

Fassung vom 07.11.2025



Gemeinde Vaterstetten

Wendelsteinstraße 7
85591 Vaterstetten

Tel.: 08106 3830

Mail: gemeinde@vaterstetten.de

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung **Nr. 185 „Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“**

INHALTSVERZEICHNIS

A Begründung	4
A.1 Anlass der Planung	4
A.2 Verfahrensart	4
A.3 Innenentwicklung	5
A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung	11
A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	11
A.6.2 Erschließung und Infrastruktur	12
A.6.3 Brandbekämpfung	13
A.6.4 Boden, Altlasten	13
A.6.5 Denkmalschutz	14
A.6.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme	15
A.6.7 Geschützte Arten	15
A.6.8 Oberflächengewässer und Niederschläge	16
A.6.9 Immissionen, Emissionen	16
B Planungsbericht - Ziele der Planung	18
B.1 Ziele der Planung	18
B.2 Bebauungsplankonzept	18
B.2.1 Städtebauliches Konzept	18
B.2.2 Art der baulichen Nutzung	19
B.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	19
B.2.4 Maß der baulichen Nutzung	20
B.2.5 Höhenentwicklung	21
B.2.6 Abstandsflächen	23
B.2.7 Nebenanlagen	23
B.2.8 Werbeanlagen	24
B.2.9 Dächer	25
B.2.10 Energieversorgung	26
B.3 Grünordnung	26
B.4 Verhältnis zur Gestaltungs-, Freiflächennutzungs- und Spielplatzsatzung	29
B.5 Artenschutzrechtliche Belange	30
B.6 Erschließung, Infrastruktur und Dienstbarkeiten	32
B.7 Brandbekämpfung	34
B.8 Versickerung und Entwässerung	35
B.9 Immissionsschutz	38
B.10 Klimaschutz und Klimaadaption	40
B.11 Wesentliche Auswirkungen der Planung	42
B.12 Flächenbilanz	42
C Umweltbelange	43
C.1 Umweltbericht	43
C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	43
D Ausfertigung	43

Gemeinde Vaterstetten

Bauleitplanung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf
Tel: 08052-9568070
info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1407

Anlagen

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe; Juli 2025; 19 Seiten

Geotechnischer Bericht

BLASY + MADER GmbH, Florian Scherm, Stephan Bourauel; Juli 2025; 53 Seiten

Prognose und Beurteilung der vom Betrieb ausgehenden Geräuschimmissionen nach TA-Lärm

STEGER & PARTNER GmbH, David Müller, Jens Hunecke; September 2025; 47 Seiten

Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis

SAK Ingenieurgesellschaft mbH, Wladislaw Pelisski; August 2025; 10 Seiten

Baumbestandsplan

ZSI – Vermessung Wächter GbR; November 2025; 1 Seiten

Auswirkungsanalyse Einzelhandelsansiedlung

BBE Handelsberatung GmbH; Juni 2023, 46 Seiten

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Im Vorhabengebiet, einem Einzelhandelsstandort, ist der Neubau von zwei sich ergänzenden Einzelhandelsbetrieben, einem Lebensmittel-Discounter und einem Drogeremarkt, geplant.

Der bestehende Discounter soll abgerissen und durch einen Neubau an optimierter Stelle – um 90 Grad gedreht – ersetzt werden. Die dadurch freiwerdende Fläche wird im Sinne einer Nachverdichtung genutzt. Geplant ist hier die Errichtung eines neuen Drogeremarkts mit rund 850 m² Nutzfläche und etwa 700 m² Verkaufsfläche. Der geplante Neubau des Discounters wird eine Nutzfläche von ca. 1.750 m² und eine Verkaufsfläche von etwa 1.200 m² aufweisen. Zwischen den beiden Einzelhandelsbetrieben sollen gemeinsam genutzte Stellplätze für PKW und Fahrräder entstehen.

Die geplante Entwicklung soll auf einer bereits bebauten Fläche erfolgen, die derzeit bereits als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt ist. Damit wird dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens hat die ALDI SÜD Immobilienverwaltung-GmbH & Co. oHG, gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Infolgedessen hat der Bau- und Straßenausschuss der Gemeinde Vaterstetten am 16.04.2024 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 185 „Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“ gemäß § 12 BauGB einzuleiten.

A.2 Verfahrensart

Der hier gegenständliche Geltungsbereich liegt innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes und ist bereits vollumfänglich mit einem Discounter bebaut. Somit handelt es sich bei der hier gegenständlichen Planung um eine Nachverdichtung.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung werden mit ca. 2.950 m² Grundfläche weniger als 20.000 m² Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt (Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Somit sind die Bedingungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt. § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Abstände zu Störfallbetrieben wegen schädlicher Umweltauswirkungen und schwerer Unfälle, sind nicht einschlägig.

Somit sind alle Voraussetzungen erfüllt und der Bebauungsplan mit Grünordnung kann als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einzelvorhaben.

Aufgrund der besonderen Lage in Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet und einem landwirtschaftlichen Anwesen mit Reiterhof und Gastronomie mit Veranstaltungshalle, dem gemeindlichen Festplatz und der Lage gegenüber einem Sportgelände ist es im gemeindlichen

Interesse, an dieser Stelle ein präzises Vorhaben zu definieren, um die Auswirkungen im Detail abschätzen zu können.

Somit wird der Bebauungsplan mit Grünordnung entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Dies stellt auch eine präzise Eingrenzung der baulichen Nutzung auf das nun vorgesehene Vorhaben sicher.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 185 „Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“ besteht aus der Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans (RP 14) verankert.

Der im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans mit Grünordnung betroffene Bereich liegt innerhalb eines Siedlungsgefüges an einer bestehenden Erschließung. Die benachbarten Flächen sind weitgehend gewerblich genutzt.

Der Bereich ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151 „Vaterstetten, Sondergebiet – Einzelhandel, östlich des Gewerbegebietes“ überplant und mit einem Einzelhandelbetrieb bebaut.

Somit handelt es sich bei dem hier gegenständlichen Bebauungsplan mit Grünordnung um eine Maßnahme der Innentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Bauland ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans mit Grünordnung sind weder landwirtschaftliche Flächen noch Wald betroffen.

A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Vaterstetten. Es wird im Norden durch eine gemeindliche Sporthalle, im Osten durch ein landwirtschaftliches Anwesen mit Pferdehof und Gastronomie mit Veranstaltungshalle, und im Westen durch das Gewerbegebiet „Vaterstetten an der Baldhamer Straße“ begrenzt. Im Süden begrenzt der gemeindliche Festplatz den Geltungsbereich. Weiter schließt sich südlich der Zufahrt die Baldhamer Straße an.

Der Vorhabenbereich umfasst die Flurstücks-Nrn. 2284/43 und 2284/44 und hat eine Größe von ca. 8.844 m² (0,88 ha). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, welcher sich in Form und Größe an den Ur-Bebauungsplan anschließt, umfasst zudem die

- Flurstücks-Nr. 2284/46, welche die Zufahrt darstellt, eine
- Teilfläche der Flurstücks-Nr. 2284/45 (Festplatz, Stellfläche für Pylon),
- Teilflächen der Flurstücks-Nrn. 2284/62, 2549/5 und 2549/17 (jeweils öffentliche Verkehrsflächen der Baldhamer Straße), eine
- Teilfläche der Flurstücks-Nr. 2293/22 (Sichtdreieck im Bereich des benachbarten Grundstücks) und
- 2 Teilflächen der Flurstücks-Nr. 2284/35 (angrenzende öffentliche Verkehrsflächen im Bereich des Gewerbegebietes).

Begründung

Nr. 185 „Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“

Diese Flächen werden nach §12 Abs. (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung mit einbezogen.

Der Geltungsbereich umfasst somit insgesamt eine Fläche von ca. 9.627 m². Die Flurstücke befinden sich sämtlich in der Gemarkung Parsdorf.

Die Abmessungen des Geltungsbereichs betragen ca. 64 m in Ost-West-Richtung und ca. 133 m in Nord-Süd-Richtung ohne Zufahrtsbereich bzw. 192 m mit Zufahrtsbereich.



Abb. 1: Lage Bebauungsplanumgriff - rot - ohne Maßstab!

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern befindet sich Vaterstetten im Verdichtungsraum um das Oberzentrum München. Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans mit Grünordnung zu den einzelnen Zielen ist kursiv dargestellt)

1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)

1.1.1 (G): 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 (...) geschaffen oder erhalten werden.

-> Schaffung bzw. Erweiterung von Flächen für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

-> Schaffung bzw. Erweiterung von Flächen für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch Nachverdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes und Einsatz von erneuerbaren Energien

1.1.3 (G): Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

-> Nachverdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes und Mehrfachnutzung von Zufahrten und PKW-Stellplätzen

1.3.1 (G): Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch (...)

- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

-> Errichtung der Gebäude in Holzbauweise, Festsetzung von Gründächern, Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Flachdächern und Nutzung von Fernwärme

3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (...).

-> Nachverdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes

Regionalplan 14 (RP 14)

Die Gemeinde Vaterstetten befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region München (14) im Stadt- und Umlandbereich und damit im Verdichtungsbereich der Metropole München.

Aus dem Regionalplan 14 sind besonders folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans mit Grünordnung zu den einzelnen Zielen ist kursiv dargestellt.)

B II G.1.2: Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

-> Nachverdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes

B II Z.4.1: Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (...) vorrangig zu nutzen.

-> Nachverdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes im Zusammenhang bebauter Ortsteile

B III Z.3.5: Die Infrastruktur zur Förderung von Elektromobilität und Carsharing (...) sind zu errichten und auszubauen.

-> Es sind mehrere Ladestationen zur Förderung der E-Mobilität auf dem Parkplatz vorgesehen. Weiter sind Stellplätze für Lastenräder vorgesehen.

B IV Z.3.1: Bei Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstruktur zu achten.

-> Schaffung bzw. Erweiterung von Flächen für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch Nachverdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes im Zusammenhang bebauter Ortsteile

B IV Z.3.2: Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzutreffen.

Begründung

Nr. 185 „Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“

-> Schaffung bzw. Erweiterung von Flächen für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch Nachverdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes in integrierter, wohnortnaher Lage.

- B IV G.7.1: Die Energieerzeugung soll langfristig finanziell tragfähig, sicher umwelt- und klimaverträglich (...) sein.

-> Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Flachdächern und Nutzung von Fernwärme

- B IV G.7.4: Die Gewinnung von Sonnenenergie (Strom und Wärme) soll vorrangig auf Dach und Fassadenflächen von Gebäuden (...) erfolgen.

-> Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Flachdächern

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung sind im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2013 ein „Sondergebiet - Einzelhandel“ und im südlichen Zufahrtsbereich „öffentliche Grünflächen“ dargestellt.

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend ist eine Grünfläche mit Bäumen dargestellt. Sie schließt mit der Baldhamer Straße ab. Westlich grenzt ein Gewerbegebiet an den Geltungsbereich und nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Fläche für „Gemeindebedarf für eine sportliche Einrichtung“. In Richtung Nordosten schließt die Darstellung landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen) an den Geltungsbereich an. Östlich des Geltungsbereiches sind Flächen für ein „Sondergebiet Sport“ dargestellt, dort befindet sich u.a. eine Reithalle des landwirtschaftlichen Anwesens inkl. Gastronomie.

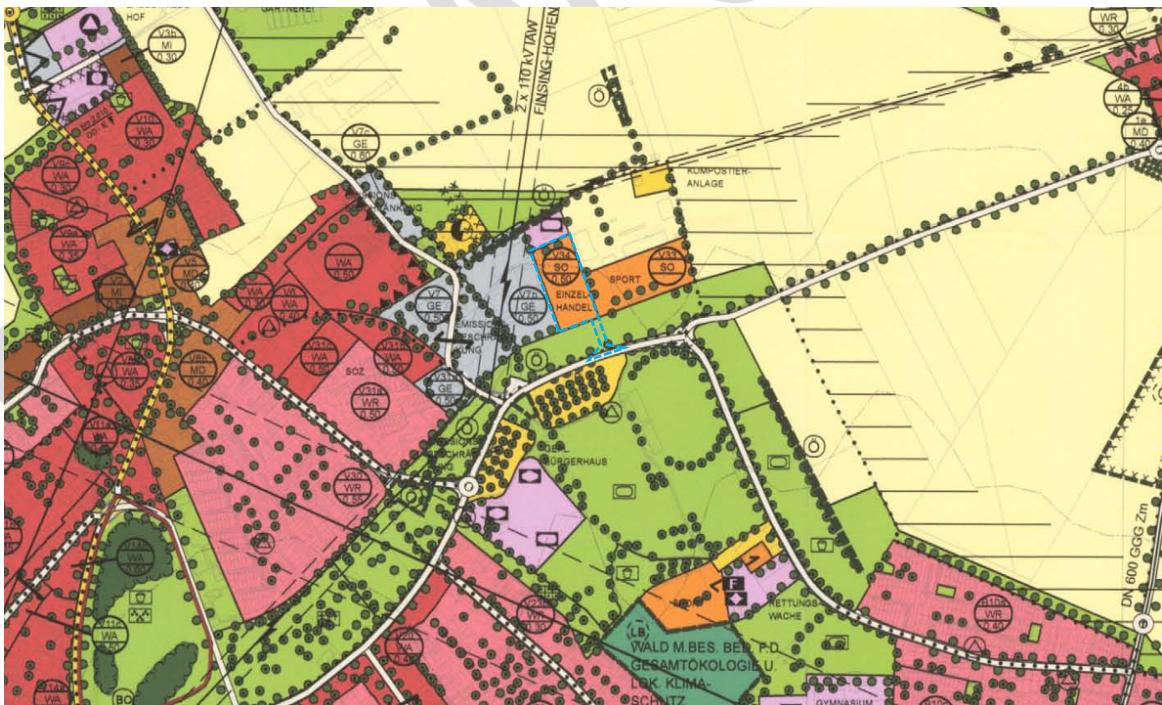


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan (blau) – Bereich Baldhamer Straße

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung ist ein „Sondergebiet – Einzelhandel“ vorgesehen. Diese Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht somit den Zielsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung.

Bestehendes Baurecht

Der hier gegenständliche Geltungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 151 „Vaterstetten; Sondergebiet – Einzelhandel, östlich des Gewerbegebietes“; die Geltungsbereichsgrenzen sind deckungsgleich.

Die festgesetzte Nutzungsart ist ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Lebensmittel.

Es ist eine Grundflächenzahl von max. 0,60 und eine Geschossflächenzahl von max. 0,50, bei einer maximal zulässigen Wandhöhe von 7,50 m, festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,0 m über dem „Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe“. Dieser Höhenbezugspunkt befindet sich an der westlichen Geltungsgrenze auf einer Höhe von 541,74 m ü. NN (OK Schachtdeckel).

Darüber hinaus wurden weitere Festsetzungen unter anderem zu Bauräumen, der baulichen Gestaltung, zu Grünordnung und Freiflächen, zu Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen, zu Einfriedungen und zu Werbeanlagen getroffen.

Innerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereichs ersetzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 185 „Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“ den Bebauungsplan Nr. 151 „Vaterstetten, Sondergebiet – Einzelhandel, östlich des Gewerbegebietes“ vollumfänglich.

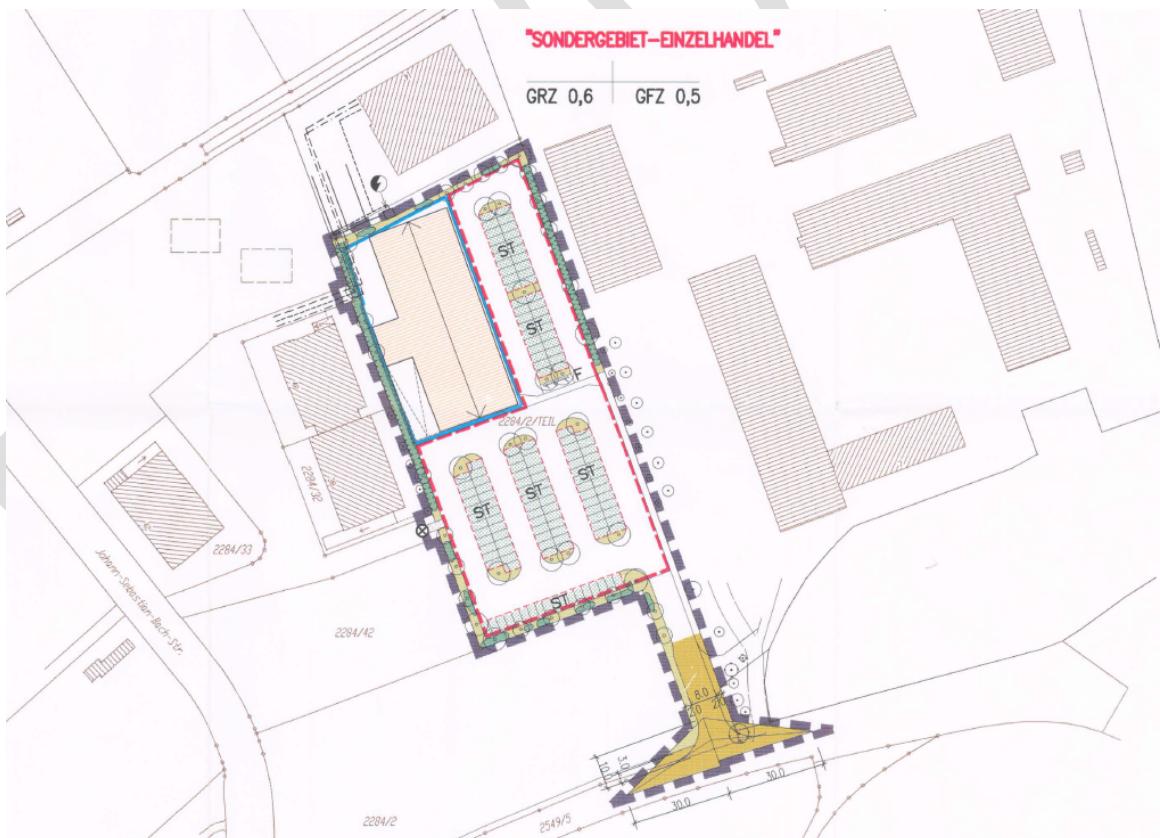


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 151 „Vaterstetten, Sondergebiet – Einzelhandel, östlich des Gewerbegebiets“ - ohne Maßstab

Baurecht in der Umgebung

Die Flächen westlich des Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan Nr. 129 „Vaterstetten; Gewerbegebiet an der Baldhamer Straße“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Gewerbegebiet ist eine maximale GRZ von 0,65 zulässig. Es sind maximale Wandhöhen von 7,50 und 10,0 m zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 129 umfasst darüber hinaus im Bereich der Zufahrt einen öffentlichen Grünzug, welcher sich entlang der Baldhamer Straße erstreckt und teilweise als gemeindlicher Festplatz genutzt wird. Der Bebauungsplan Nr. 129 wurde 2003 im Rahmen der 1. Änderung angepasst. Die Anpassungen bezogen sich jedoch lediglich auf die Verkehrsflächen. Somit bleiben die oben beschriebenen, für die hier gegenständliche Planung relevanten Grundzüge unverändert.

Weiter grenzen nordwestlich des Geltungsbereiches die Flächen des Bebauungsplans Nr. 177 „Vaterstetten Ost, östlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße, entlang des Philipp-Maas-Wegs“ an. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine als „Sondergebiet Einzelhandel“ festgesetzte Fläche. Im Sondergebiet Einzelhandel für einen Lebensmitteldiscounter ist eine maximale GRZ von 0,45 zulässig. Weiter sind eine maximale GFZ von 0,5 zulässig und eine maximale Wandhöhe von 5,50 m ab Höhenbezugspunkt festgesetzt. Dieser befindet sich auf einer Höhe von 541,95 m ü. NN. Die Flächen nördlich und östlich des Geltungsbereiches sind nicht von einem Bebauungsplan überplant.

Gemeindliche Satzungen und Verordnungen

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung sind die entsprechenden gemeindlichen Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung relevant;

Hierbei sind v. a. folgende Satzungen relevant:

- Verordnung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Vaterstetten (Baumschutzverordnung) vom 01.01.2023: Auf dem Baugrundstück befinden sich, der Baumschutzverordnung folgend, 3 schützenswerte Bäume; notwendige Fällungen sind zu kompensieren.
- Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, das Verbot eintöniger Flächennutzung und die Errichtung von Stellplätzen (Gestaltungs-, Flächennutzungs- und Spielplatzsatzung) vom 14.10.2025 (Siehe Ziffer B.4)
- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung -GaFStS) vom 19.09.2025 (Siehe Ziffer B.6)
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen vom 15.04.2021 (Siehe Ziffer B.2.6)

Kriterienkatalog zum nachhaltigen Klimaschutz in der Bauleitplanung

Der „Kriterienkatalog zum nachhaltigen Klimaschutz in der Bauleitplanung“ der Gemeinde Vaterstetten vom 2. Dezember 2020 dient als Leitfaden für Bauleitplanverfahren und unterstützt die Umsetzung der Anforderungen des Klimaschutzgesetzes in der Gemeinde. Er enthält vornehmlich Maßnahmen zur Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung aus den Bereichen Städtebau, Gebäude und Dachgestaltung, Mobilitätskonzepte und E-Mobilität, Energieversorgung, Freiraumplanung und Flächenentsiegelung, Wasserrückhalt und Versickerung sowie Fassadengestaltung.

Dem Kriterienkatalog ist im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- Nachverdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes
- Installation von Photovoltaik-Anlagen auf begrünten Flachdächern

- Errichtung von 4 Ladestationen für Elektroautos
- Schaffung von Fahrradstellplätzen und Stellplätzen für Lastenräder
- Nutzung des bestehenden Fernwärmeanschlusses zur Versorgung der Gebäude
- Einsatz von Wärmepumpen zur Gebäudekühlung
- Verwendung wasser durchlässiger Beläge für Stellplätze
- Überstellung der Parkplatzflächen mit standortgerechten Laubbäumen
- Sicherung von Pflanzflächen in den Randbereichen des Vorhabenbereichs
- Umsetzung einer breitflächigen, oberflächennahme Versickerung über Rigolen
- Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen im direkten Kontext der Fassaden

Besitzverhältnisse

Der Vorhabenträger verfügt bei Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung entsprechend der geplanten Festsetzungen und der Notwendigkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans über sämtliche Grundstücke.

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Es steigt von Norden nach Süden nur leicht an, von ca. 541,50 m ü. NHN auf ca. 542,50 m ü. NHN, bzw. auf ca. 543,0 m ü. NHN im Bereich der Baldhamer Straße. Von Westen nach Osten steigt das Gelände lediglich um ca. 0,20 m an.

Aktuell ist das Areal bebaut: Im nordwestlichen Bereich befindet sich ein Discounter, während der übrige Bereich größtenteils durch einen Parkplatz versiegelt ist. Der Parkplatz ist mit einzelnen Baumpflanzungen überstellt.

Entlang der Grenzen des Vorhabengebietes befindet sich ein Grünsaum, bestehend aus einzelnen Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern. Insbesondere im Nordosten befinden sich einige größere Bäume außerhalb des Geltungsbereichs, deren Kronen in diesen hineinragen.

Im Süden mündet die Zufahrt in eine Stichstraße (öffentliche Verkehrsfläche mit Begleitgrün), über die der Einzelhandelsstandort an die Baldhamer Straße angebunden und damit erschlossen ist.

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich ein kleiner Grünstreifen als Abtrennung zur TSV Halle, mit einzelnen Bäumen und Sträuchern.

Umgebung

Südlich des Planungsgebietes befindet sich die Baldhamer Straße mit Begleitgrün und Radweg, welche in die Vaterstettener Straße übergeht; die Baldhamer Straße verbindet Vaterstetten mit Baldham-Dorf, einem kleineren, östlich gelegenen Gemeindeteil. Südlich der Baldhamer Straße wiederum befindet sich das Sportzentrum Vaterstetten mit verschiedenen Sport- und Parkplatzflächen und einem Hallenbad.

Südwestlich zwischen Baldhamer Straße und Geltungsbereich befindet sich der Festplatz der Gemeinde Vaterstetten. Dieser wird mehrmals jährlich für Volksfeste und ähnliche

Begründung

Nr. 185 „Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“

Veranstaltungen genutzt. In den übrigen Zeiten wird dieser im Sinne einer öffentlichen Grünfläche mit Bolzplatz genutzt.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das Gewerbegebiet „Vaterstetten an der Baldhamer Straße“ mit verschiedenen Gewerbebetrieben. Das Gewerbegebiet „Vaterstetten an der Baldhamer Straße“ ist durch einen Fußweg mit dem Vorhabenbereich verbunden. Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich ein weiterer Einzelhandel in Form eines Discounters. Ca. 200 m westlich des Planungsgebiets beginnen großflächige Wohnbereiche. Im Norden schließt sich eine Gemeinbedarfsfläche an, dort befindet sich eine Sporthalle, und, noch weiter nördlich, der Phillip-Maas-Weg. Jenseits des Phillip-Maas-Weges befinden sich landwirtschaftliche Flächen und ein noch unbebautes Gewerbegebiet, das durch den Bebauungsplans Nr. 177 „Vaterstetten-Ost, östlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße, entlang des Philipp-Maas-Wegs“ bauplanungsrechtlich gesichert ist.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen mit Reiterhof, Pferdehaltung, Reitschule, Gastronomie und Veranstaltungshalle. Weiter in Richtung Osten und Nordosten schließen sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Biogasanlage und, im Anschluss daran, Ackerflächen an.

Das Gelände in der Umgebung steigt leicht von Norden nach Süden an. Von Ost nach West ist es weitgehend eben. Im Westen stellt die in ca. 1,5 Kilometer Entfernung liegende Autobahn A99 eine topographische Zäsur dar.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird von Süden her über eine Stichstraße von der Baldhamer Straße erschlossen.

Über die Baldhamer Straße besteht ca. 160 m westlich des Geltungsbereiches ein Anschluss an die Johann-Sebastian-Bach-Straße, welche in die Dorfstraße bzw. die Kreisstraße EBE17 übergeht. Über diese besteht Anschluss an die Wasserburger Landstraße (Bundesstraße B 304) im Süden sowie die Kreisstraße EBE 4 im Norden. Somit ist der Bereich sowohl im Hinblick auf das Ortszentrum als auch das überregionale Straßensystem gut angebunden.

Westlich kann das Planungsgebiet über einen Durchgang (nur für Fußgänger und Radfahrer) vom Gewerbegebiet „Vaterstetten an der Baldhamer Straße“ erreicht werden.

Das Ortszentrum der Gemeinde Vaterstetten befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung und ist sowohl fußläufig als auch mit dem Auto oder Fahrrad gut zu erreichen.

ÖPNV

Die Bushaltestelle „Sportpark Nord“ befindet sich ca. 150 m südöstlich des Geltungsbereiches. Hier besteht aktuell Anschluss zu den S-Bahn-Haltepunkten „Vaterstetten“ und „Grub Süd“.

Ca. 220 m südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich eine weitere Bushaltestelle „Sportzentrum“. Hier besteht aktuell Anschluss an die S-Bahn-Haltepunkte „Vaterstetten“ und „Baldham“.

Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist bereits bebaut. Somit ist die Verlegung der notwendigen Medien wie Abwasser, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc. mit vertretbarem Aufwand möglich.

Im Nordwesten queren Fernwärmeleitungen und weiter Kanal- und Stromleitungen das Planungsgebiet. Hierfür liegen Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde bzw. der Versorger vor (siehe auch Ziffer B.6). Somit ist ein Anschluss an das gemeindliche Fernwärmennetz ebenfalls mit vertretbarem Aufwand möglich.

A.6.3 Brandbekämpfung

Teile des Planungsgebiets liegen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Baldhamer Straße) entfernt. Somit sind gemäß Art. 5 Abs. 1 BayBO Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen auf dem Baugrundstück erforderlich.

Löschwasser kann über die bestehende Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden; in der Baldhamer Straße liegen bereits Hydranten.

Der konkrete Brandschutz ist im Detail auf die Nutzung abzustimmen und im Rahmen des Bauvollzugs nachzuweisen.

A.6.4 Boden, Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung wurde ein Baugrundgutachten durch BLASY + MADER GmbH mit Stand 02.07.25 erstellt, welches den Unterlagen als Anlage beiliegt. Die Untersuchungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Bodenaufbau, Auffüllungen

Ein Großteil des Plangebietes ist derzeit mit Pflastersteinen im Splittbett versiegelt. In den unversiegelten Bereichen wurde eine Oberbodenschicht von ca. 15 cm festgestellt.

Mehrere Aufschlüsse, v. a. im Nordosten, zeigten bis in Tiefen von 1,10 m nicht-bindige Auffüllungen. In einem Bohrpunkt reichte die Auffüllung bis mindestens 3,0 m unter Geländeoberkante (GOK).

Im mittleren Bereich wurden Auffüllungen in Mächtigkeiten von ca. 50 bis 100 cm angetroffen. Bei den Aufschläßen im südlichen Plangebiet wurden keine Auffüllungen angetroffen. Die Unterkante der Auffüllungen folgt somit keiner einheitlichen Struktur.

Die Auffüllungen im nördlichen (nordöstlichen) Bereich bestehen zu einem hohen Anteil (optisch rund 50 Gew.-%) aus Bauschutt und Ziegelbruch (anthropogene Auffüllungen). Es handelt sich vermutlich um Recyclingmaterial aus Beton und Bauschutt. Die Auffüllungen im mittleren Bereich wiesen dagegen nach optischer Einschätzung einen Anteil an Ziegelbruch von weniger als 2 Gew.-% auf.

Die Auffüllungen werden mindestens bis zu den jeweiligen Bohrendteufen bei maximal 3,2 m unter GOK von quartären Ablagerungen unterlagert. Die Unterkante der Quartärkiese ist gem. umliegenden Katasterbohrungen voraussichtlich erst in Tiefen von rund 30 m unter Gelände zu erwarten. Die Kiese sind mehr oder weniger schluffig-sandig, teils schwach steinig, mit einem Feinkornanteil (< 0,063 mm) von etwa 10–14 %.

Mit zunehmender Tiefe ist im Untersuchungsgebiet erfahrungsgemäß mit dem Auftreten grober Steine und Blöcke zu rechnen.

Altlasten, Bodenverunreinigungen

Auffällige bzw. verunreinigte Böden, insbesondere in Zusammenhang mit den vorkommenden Auffüllungen sind im Rahmen der Erdarbeiten vom übrigen Boden abzutrennen, in Halden zwischenzulagern, repräsentativ zu beproben und auf Schadstoffgehalte zu untersuchen. Auf Grundlage dieser Analysen wird in Abhängigkeit der nachgewiesenen Verunreinigungen der Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg festgelegt. Im Anschluss kann ein Abtransport erfolgen. Das geplante Vorgehen ist mit dem Landratsamt Ebersberg abzustimmen.

Die Altlasten stehen der geplanten, wie bisherigen Nutzung als Einzelhandelsstandort nicht entgegen. Ein Ausbau und eine Entsorgung sind nur im Bereich der geplanten Baumaßnahmen erforderlich. Sonst können diese im Boden verbleiben.

Gründung

Zur Gründung eignen sich voraussichtlich die vorhandene mitteldichten Auffüllkiese oder mindestens mitteldicht gelagerten Quartärkiese. Den Untersuchungsergebnissen folgend, ist eine Bebauung somit mit angemessenem Aufwand möglich.

Sickerfähigkeit

Eine Versickerung von Niederschlagswässern im Untergrund ist in den wasserungesättigten Kiesen möglich.

Stark verlehmte Kiese sowie Auffüllböden sind im hydraulischen Einwirkungsbereich der Sickeranlagen jedoch vollständig auszuräumen und zu ersetzen (Bodenaustausch mit frostfreiem Material). Eine Versickerung durch die stärker belasteten Auffüllhorizonte ist in der Regel nicht zulässig, jedoch in den Kiesen unterhalb der Auffüllungen grundsätzlich möglich. In weniger belasteten Bereichen mit geringmächtigeren Auffüllhorizonten ist eine Versickerung in Absprache mit dem LRA Ebersberg Wasserrecht ggf. möglich.

Grund- und Schichtwasser

In keiner der durchgeführten Bohrungen im Planungsgebiet wurde Grund- oder Schichtwasser angetroffen.

Konkrete, aktuelle Messdaten für das direkte Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Auf Grundlage der vorliegenden Informationen ist jedoch aufgrund des relativ großen Flurabstandes beim Vorhaben voraussichtlich nicht mit baulichen Eingriffen in den Grundwasserhorizont zu rechnen.

A.6.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (Stand September 2025) befinden sich im Planungsgebiet und dessen relevanter Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler und keine geschützten Ensembles.

Das nächste Bodendenkmal befindet sich westlich des Planungsgebietes in ca. 620 m Entfernung (D-1-7836-0548). Dabei handelt es sich um untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Katholischen Filialkirche St. Pankratius in Vaterstetten.

A.6.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (Nr. D65 nach Ssymank in FisNatur) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region.

Das Gebiet liegt weder in noch in der Nähe eines Schutzgebietes. Es befinden sich keine biotopkartierte Flächen im Planungsgebiet. Das nächste Biotop befindet sich etwa 1,2 km nördlich des Plangebietes (Biotop 7836-0055-001 „Feldhecke westlich Hergolding“). Aufgrund der großen Entfernung und der dazwischenliegenden Felder bestehen jedoch weder räumliche noch funktionale Zusammenhänge zu dieser Fläche.

Weitere Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) sind im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

A.6.7 Geschützte Arten

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Gemeinde Vaterstetten sowie der Unteren Naturschutzbehörde eine „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (sap) durch Dipl. Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe, durchgeführt und in einem Gutachten zusammengefasst. Das Gutachten, Stand 22.07.2025, liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung als Anlage bei.

Es wurden mehrere Begehungen und Gebäudekontrollen beim Bestand durchgeführt. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf eine kontinuierliche Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel. Es ist somit mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass das Gebäude aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln (Gebäudebrütern) oder Fledermäusen aufweist. In den vorhandenen Bäumen waren keine als Habitate geeigneten Höhlen oder Spalten vorhanden. Innerhalb des stetigen Störungen ausgesetzten Parkplatzbereiches sind Vogel-Brutvorkommen weitgehend auszuschließen. In den vom Vorhaben beanspruchten randlichen Gehölzbeständen sind aber einzelne Brutarten allgemein häufiger Arten nicht auszuschließen. Randliche Gehölze dienen als Fledermaus-Jagdhabitatem.

Die Relevanzprüfung kommt somit zu dem Ergebnis, dass sämtliche prüfungsrelevanten geschützten Arten, mit Ausnahme von Fledermäusen und Vögeln, aufgrund der Ausstattung, Beschaffenheit und Größe im Geltungsbereich ausgeschlossen werden können.

Auswirkungen auf Vorkommen von europäischen Vogelarten und Fledermäuse sind prinzipiell jedoch zu erwarten durch Verlust von Gehölzen und damit von Brutplätzen von Gehölzbrütern, von Jagdhabitaten und weiter durch die Störungen und ggf. Verletzungen und Tötungen durch Abbrucharbeiten und Gehölzrodungen.

Um eine mögliche Beeinträchtigung von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer B.5 verwiesen.

A.6.8 Oberflächengewässer und Niederschläge

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Planungsgebiet selbst befinden sich nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Bayernatlas, Stand September 2025) auch keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete HQ100 bzw. Hochwassergefahrenflächen HQextrem. Auch ist dieser Bereich nicht als wassersensibler Bereich kartiert.

Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels ist verstärkt mit Starkregenereignissen (Gewitter, Hagel etc.) zu rechnen. Diese werden an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der annähernd ebenen, bzw. lediglich leicht von Süden nach Norden fallenden Topographie sind jedoch keine Zuflüsse von außen in das Planungsgebiet zu erwarten.

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand September 2025) stellt in einem Teilbereich des Planungsgebietes (im Bereich einer bestehenden Anlieferrampe) einen Anstaubereich dar. An der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Fließweg mit mäßigem Abfluss, welcher jedoch unmittelbar östlich des Geltungsbereichs beginnt, dargestellt. Somit bezieht sich die Gefahr von Starkregenereignissen weitestgehend auf die direkt im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagsmengen.

Dennoch sollten entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden, um Schäden auch bei kleinräumigen Hochwasserereignissen sowie für angrenzende Bebauungen und Grundstücke nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses auszuschließen. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigefügt.

A.6.9 Immissionen, Emissionen

Immissionen

Landwirtschaft

Östlich des Planungsgebietes befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen mit Reiterhof und Pferdehaltung mit entsprechenden Emissionen wie Staub, Geruch, Lärm. Auch durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen nordöstlich des Planungsgebietes und in der weiteren Umgebung kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. So sich diese in den gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen ist jedoch nicht mit einer unzulässigen Beeinträchtigung des Gebietes zu rechnen.

Anlagenlärm

Direkt westlich des Planungsgebiets grenzen Gewerbegebiete an, welche aktuell durch verschiedenste Gewerbebetriebe genutzt werden. Im Nordwesten des Planungsgebiets befindet sich ein weiterer Discounter.

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich eine Sporthalle mit entsprechendem PKW Zu- und Abgangsverkehr. Südlich des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche, welche als Festplatz genutzt wird. Diese Nutzung ist jedoch jeweils zeitlich begrenzt.

Da es sich bei der geplanten Nutzung um eine relativ störunempfindliche Nutzung handelt und bereits heute eine gleichwertige Nutzung vorhanden ist, welche mögliche Emissionen aus der Umgebung bereits eingeschränkt hat, ist mit keinen relevanten Immissionen auf das Planungsgebiet zu rechnen.

Verkehrslärm

Mit relevanten Verkehrslärmimmissionen ist im Planungsgebiet nicht zu rechnen. Die Lärmemission der Bundesautobahn 99 im Westen befindet sich außerhalb des Planungsgebietes in ca. 1 km Entfernung.

Emissionen

Durch die heutige – und die geplante - Nutzung des Plangebietes als Einzelhandelsstandort bestehen auch im Plangebiet relevante Emittenten. An den umgebenden Gebäuden befinden sich relevante Immissionsorte, z. B. Büroräume. Nutzungen mit einem höheren Schutzanspruch (z.B. Wohngebiete) bestehen in der direkten Umgebung jedoch nicht.

Die Lärmemissionen durch das Vorhaben wurden im Rahmen eines Gutachtens durch STEGER & PARTNER GMBH untersucht. Dieses liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung mit Stand 16.09.2025 als Anlage bei.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass ausgehend von den zukünftigen Nutzungen an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer B.9 verwiesen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung

B.1 Ziele der Planung

Städtebauliche und ortsprägende Ziele

- Ermöglichung zweier Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Nachverdichtung
- Ausschluss negativer Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im (weiteren) Umfeld der gewerblichen Nutzungen
- Sicherung einer der Nutzung angemessenen Gestaltung
- Sicherung einer angemessenen Erschließung

Grünordnerische Ziele und Klimaschutzziele

- Schaffung einer angemessenen Eingrünung als Übergang zu den angrenzenden Grundstücken
- Beschirmung versiegelter, sich aufheizender Parkplatzflächen mit Baumkronen
- Vorkehrungen zum Umgang mit Starkregenereignissen
- Sicherung der Nutzung erneuerbarer Energien
- Sicherung der artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Im Vorhabengebiet, einem Einzelhandelsstandort, ist der Neubau von zwei sich ergänzenden Einzelhandelsbetrieben, einem Lebensmittel-Discounter und einem Drogeremarkt, geplant.

Der bestehende Discounter soll abgerissen und in optimierter Lage neu aufgebaut werden. Der geplante Neubau des Discounters erhält eine Nutzfläche von ca. 1.750 m² bzw. eine Verkaufsfläche von 1.200 m². Durch die Drehung des Discounters wird Platz geschaffen für eine Grundstücksnachverdichtung und die Errichtung eines zusätzlichen Drogeremarktes mit ca. 835 m² Nutzfläche bzw. 700 m² Verkaufsfläche. Das Gebäude des Drogeremarktes ist im südöstlichen Bereich des Grundstücks vorgesehen.

Durch die vorgesehene Gebäudestellung ergibt sich zwischen den beiden Gebäuden ein Bereich für gemeinsam nutzbare Stellplätze.

Es sind insgesamt 102 frei anfahrbare PKW-Stellplätze vorgesehen, davon 2 als barrierefreie Stellplätze. Auf 4 Stellplätzen ist eine E-Ladestation zur Förderung der E-Mobilität vorgesehen. In diesem Bereich sind darüber hinaus 36 Fahrradstellplätze und 6 Lastenrad-Stellplätze geplant.

Im Bereich des Parkplatzes sind zwei Einkaufswagenboxen sowie im Westen, als ergänzende Nutzung, eine Packstation geplant.

Die PKW- und LKW-Zufahrt erfolgt wie im Bestand von Süden über eine Stichstraße von der Baldhamer Straße aus. Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet außerdem von Westen aus dem Gewerbegebiet betreten bzw. befahren.

Die Anlieferung des Discounters erfolgt an dessen Südwestecke über eine Anlieferrampe. In diesem Bereich ist auch die Müllentsorgung vorgesehen. Der Drogeremarkt wird ohne gesonderte Rampe von den Stellplatzflächen an dessen Nordwestecke angeliefert.

Im Norden zur angrenzenden Turnhalle und im Süden gegenüber dem Festplatz wird eine intensive Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern entwickelt. Auf der Ost- und Westseite des Grundstücks werden soweit möglich die Bestandsbäume erhalten und insbesondere auf der Ostseite durch eine Heckenpflanzung ergänzt. Im Bereich der Stellplätze werden im Baumgräben und vereinzelt zwischen den Stellplätzen weitere 21 Bäume gepflanzt.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Nutzung war im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151 „Vaterstetten, Sondergebiet – Einzelhandel, östlich des Gewerbegebietes“ als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. An dieser Ausrichtung des Quartiers soll vor dem Hintergrund der geplanten Nachverdichtung des Einzelhandelsstandorts festgehalten werden.

Die Erweiterung des Einzelhandelsangebots wurde im Hinblick auf ihre städtebaulichen oder raumordnerisch beeinträchtigenden Auswirkungen gutachterlich untersucht. Das Gutachten, welches den Unterlagen als Anlage beiliegt, kommt zu dem Schluss, dass keine entsprechenden Auswirkungen zu erwarten sind und die Planung entsprechend umgesetzt werden kann.

Dem folgend, wird das Planungsgebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt:

Entsprechend der auch im Rahmen der Vorhabenbeschreibung geplanten Nutzung sind groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Bei dem im Rahmen der Vorhabenplanung vorgesehenen Discounter handelt es sich aufgrund einer geplanten Geschoßfläche von über 1.200 m² und einer Verkaufsfläche von über 800 m² um einen großflächigen Einzelhandel. Der geplante Drogeriemarkt fällt mit einer Geschoßfläche von unter 1.200 m² jedoch nicht unter diese Kategorie.

Um einen angemessenen Betrieb der Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen sind im Sondergebiet „Einzelhandel“ außerdem Technik-, Lager- und Nebenräume in Zusammenhang mit den Einzelhandelsnutzungen zulässig.

Als ergänzende Nutzung sind, um Synergien zu nutzen, Packstationen zulässig.

Um eine Entwicklung entsprechend des konkreten Vorhabens und der auf das Vorhaben abgestellten Abwägung sicherzustellen, sind im Übrigen nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

B.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Rückgriff auf den großformatigen baulichen Bestand der Umgebung und die bisherige Nutzung als Einzelhandelsstandort sind zwei größere, rechteckige Bauräume festgesetzt.

Die beiden Bauräume sind parallel zueinander im Norden und Süden des Baugrundstücks angeordnet. Dabei ist der südliche Bauraum für den Drogeriemarkt etwas kleiner als der im Norden vorgesehene Bauraum für den geplanten Discounter. Neben dem südlichen Bauraum befindet sich die Zufahrt zum Einzelhandelsstandort.

Somit entsteht zwischen den beiden Baukörpern ein Bereich für gemeinsam nutzbare Stellplätze. Der nördliche Bauraum ist an seiner Südostecke abgeschrägt. Somit soll gegenüber der Zufahrt der Zugang zum Gebäude markiert werden.

Insgesamt fügen sich die großformatigen Baukörper auch weiterhin angemessen in die durch großformatige Gewerbegebauten geprägte Umgebung ein.

Die Bauräume halten einen Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen ein. Somit können die erforderlichen Mindestabstände nach BayBO sicher eingehalten werden und es

Begründung

Nr. 185 „Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“

entsteht Platz entlang der Grundstücksgrenzen für einen annähernd umlaufender Grünsaum aus Sträuchern, Hecken, Heistern, Bodendeckern und wo möglich, Bäumen.

Neben den beiden Bauräumen für die Einzelhandelsbetriebe sind lediglich kleinere Nebenanlagenflächen für Technik, Anlieferrampe und Packstation, eine Müll-Sammelstelle sowie für zwei Einkaufswagenboxen, eine davon mit Fahrradüberdachung, vorgesehen. Näheres zu den Nebenanlagen siehe Ziffer B.2.7.

Zulässige Überschreitung von Baugrenzen

Gerade bei größeren gewerblichen Gebäuden kann die Nutzbarkeit durch angebaute zusätzliche Elemente wie Vordächer, etc. wesentlich erhöht werden. In Abwägung mit der für das städtebauliche Gesamtbild geringen Relevanz solcher Anlagen gegenüber den Gebäuden können entsprechende Überschreitungen der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Umfang zugelassen werden. Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinflussen, sind weitere Überschreitungen hier jedoch nicht zulässig.

B.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- Maximal zulässige Grundfläche GR je Bauraum
- Maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe

Maximal zulässige Grundfläche

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und zwei einzelne, auf die beiden Baukörper bezogene Bauräume vorgesehenen sind, wird die zulässige Grundfläche absolut festgesetzt. Die zulässigen maximalen Grundflächen bilden im Wesentlichen die im Rahmen des Vorhabens geplanten Hauptanlagen ab. Darüber hinaus ist ein kleiner Puffer für An- und Umbauten berücksichtigt. Somit ist sichergestellt, dass die Gebäude auch langfristig bei evtl. geänderten Anforderungen bestimmungsgemäß genutzt werden können.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Vorrang der Innenentwicklung (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) wird im Planungsgebiet in Abwägung mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie den Belangen des Ortsbildes eine Nachverdichtung ermöglicht. Dem folgend, ist hier eine Grundfläche GR von 2000 m² beim nördlichen (Discounter), bzw. einer Grundfläche GR von 950 m² beim südlichen Bauraum (Drogeriemarkt) zulässig. Damit ist insgesamt eine Grundfläche GR von 2.950 m² im Planungsgebiet zulässig.

Bei Ausschöpfung der zulässigen Grundfläche ergibt sich damit eine Grundflächenzahl von ca. 0,33. Die GRZ von 0,33 liegt somit weit unter dem für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert von GRZ 0,8.

Die geplante Bebauung fügt sich in die bauliche Umgebung ein, da auch in den benachbarten Baugebieten (Gewerbegebiet, Reiterhof) großformatige Baustrukturen und höhere Dichten anzutreffen sind.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche kann verzichtet werden, da die Kombination aus der Festsetzung der Grundfläche und der Höhenentwicklung den städtebaulich wirksamen Baukörper ausreichend bestimmt. Darüber hinaus ist die genaue Ausgestaltung der Baukörper durch die Vorhabenpläne definiert.

Zulässige Überschreitung der Grundfläche

Um die städtebaulich prägenden Baukörper möglichst präzise fassen zu können, ist die zulässige Grundfläche je Bauraum relativ eng gefasst. Für eine bestimmungsgerechte Nutzung sind jedoch, neben den Hauptgebäuden auch Nebenanlagen für Technik, Einkaufswagenboxen, eine Anlieferrampe, eine Packstation, Zufahrten, Fahrgassen und Stellplätze erforderlich. Dementsprechend wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ 0,9 für das Planungsgebiet festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO um 50 %, jedoch bis maximal 0,8 überschritten werden. Eine maximal zulässige GRZ von 0,9 überschreitet somit den Orientierungswert des § 19 BauNVO Abs. (4) Satz 2 für eine Maximalversiegelung:

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist nachgewiesen, dass auch mit der nun möglichen GRZ 0,9 den Belangen einer angemessenen Durchgrünung sowie der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Rechnung getragen werden kann.

Darüber hinaus ist festgesetzt, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Somit ist eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit gegeben. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden damit minimiert. Entsprechend der Vorhabenplanung betrifft dies, neben den Stellplätzen, auch die Zugangsbereiche zu den Märkten und die Bereiche um die Einkaufswagenboxen und Fahrradstellplätze, was insgesamt einer Fläche von ca. 1.400 m², und damit ca. 25% der zulässigen Gesamtversiegelung entspricht. Weiter sind auf sämtlichen Dächern über 10 m² Grundfläche Gründächer festgesetzt, was zu einer Rückhaltung von Niederschlagswasser und einer Verbesserung des Kleinklimas gerade vor dem Hintergrund der hohen Versiegelung führt. Auch die, gerade im Bereich der Stellplätze vorgesehenen Baumpflanzung tragen durch Verdunstung und Verschattung zu einer Minimierung der negativen Folgen der Versiegelung bei.

Auch im Hinblick auf die weiter oben genannten Nebenanlagen kann, da diese aufgrund ihrer verhältnismäßig geringen Grundflächen und Höhen eine zu vernachlässigende Auswirkung auf die städtebauliche Erscheinung und weiter die Versiegelung haben, eine entsprechende Überschreitung zugelassen werden

Dem folgend kann eine Überschreitung des Orientierungswertes nach § 17 bzw. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO für eine Maximalversiegelung toleriert werden.

Baugrundstück	Zulässige Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten (bei GRZ von)	Davon gemäß Vorhabenplanung mit wasserdurchlässigen Belägen geplant	Zulässige Gesamtversiegelung (bei GRZ von)
8.844 m ²	2.950 m ² (0,33)	5.010 m ² (0,9)	1.400 m ² (>25% aus 5.010 m ²)	7.960 m ² (0,9)

B.2.5 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull, differenziert nach Bauräumen und Flächen für Nebenanlagen, definiert.

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe OK_{WH} wird als absolutes Maß über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für den jeweiligen Bauraum festgesetzt. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Wandhöhe die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika. Diese eindeutige Höhedefinition trägt auch zu einer wesentlich

Begründung

Nr. 185 „Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“

leichteren Handhabung des Bebauungsplans im Rahmen des Bauvollzugs bei. Auf die Festsetzung einer zusätzlichen Wandhöhe kann verzichtet werden, da die Oberkante der Wandhöhe die städtebauliche Anmutung ausreichend definiert.

Die beiden Hauptgebäude staffeln sich in ihrer Höhe ab. Für das nördliche, größere Gebäude ist eine maximale Oberkante der Wandhöhe von 549,50 m ü NHN (DHHN 2016) festgesetzt. Dies entspricht, bezogen auf das Gelände, einer möglichen Wandhöhe von ca. 7,50 m. Dies fügt sich grundsätzlich in die Bebauung der Umgebung ein bzw. unterschreitet diese. Beim kleineren Baukörper wurde aufgrund der Proportion und der Lage am Festplatz die zulässige Wandhöhe etwas niedriger festgesetzt: Hier ist eine Oberkante der Wandhöhe von 548,50 m ü NHN (DHHN 2016) zulässig, was einer möglichen Wandhöhe von ca. 6,50 m entspricht.

Diese Höhenentwicklung entspricht einer bei der geplanten Nutzung „Einzelhandel“ üblichen Höhenentwicklung, mit in der Regel lediglich einem Vollgeschoss, zzgl. Technik-/Lüftungsebene und Tragwerksebene, und bleibt damit unter dem Höhenkanon der näheren Umgebung. Im westlichen Gewerbegebiet sind Wandhöhen von bis zu 12,0 m zulässig und in Teilen realisiert. Auch die nördlich angrenzende Turnhalle und das östlich befindliche Gebäude weisen ähnliche Wandhöhen auf. Im Rahmen der Höhenentwicklung ist auch die Überhöhung der Fassaden im Bereich der Eingänge berücksichtigt, welche in den Vorhabenplänen verankert ist. Eine Feinsteuerung dieser Erscheinung erfolgt auf Ebene des Vorhabenplans. Eine Abstaffelung auf Ebene des Bebauungsplans erscheint nicht erforderlich.

Im Bereich der Flachdächer sind Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Dachhaut zulässig., siehe hierzu auch Ziffer B.2.9. In diesem Rahmen darf die zulässige Wandhöhe überschritten werden. Diese Dachaufbauten (z. B. Kühlgeräte) müssen jedoch um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von den Dachausenkanten zurücktreten, mindestens jedoch um 1,0 m, um ein ruhiges Erscheinungsbild der Baukörper zu unterstützen.

Technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf Dächern sowie Absturzsicherungen dürfen sich bei Flachdächern maximal 1,0 m über die Dachhaut erheben. Auch technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie sowie Absturzsicherungen müssen um ihre Höhe über der Dachhaut von der Außenkante zurücktreten, mindestens jedoch um 1,0 m, um das Gesamt-Erscheinungsbild nicht zu stören

Somit kann bei einer im Hinblick auf die Abstandsflächen und die Erscheinung der Gebäude reduzierten Wandhöhe dennoch eine angemessene Nutzung der Dächer für Photovoltaikanlagen realisiert werden.

Höhe Nebenanlagen

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für die jeweiligen Flächen für Nebenanlagen (Technik und Anlieferrampe im Bereich des Discounters, Packstation, Müll-Sammelstelle im Bereich des Drogeriemarktes und Einkaufswagenboxen) wird sichergestellt, dass sich diese Anlagen den Hauptgebäuden unterordnen. So wird ein angemessenes, durch klare Baukörper definiertes Ortsbild sichergestellt. Auch kann so eine bessere Einbindung der Nebenanlagenflächen in die geplanten Grünstrukturen erreicht werden.

Um die Gesamterscheinung möglichst wenig zu stören, ist eine offene Anlieferrampe vorgesehen. Diese erhält lediglich beidseits der Abfahrt und stirnseitig Absturzsicherungen. Im Bereich der Anlieferrampe ist somit eine Oberkante der Wandhöhe von lediglich 543,80 m ü NHN (DHHN 2016) zulässig. Diese festgesetzte Höhe lässt auch Spielraum für technische Anlagen (Kälteanlagen etc.) im Bereich des Discounters. Die zulässige Höhe berücksichtigt eine aus Gründen der Sicherheit höhere Einzäunung (H bis zu 2,0 m) im Bereich der Technik. Für die Müll-Sammelstelle beim Drogeriemarkt ist ebenfalls eine Wandhöhe von 543,80 m ü NHN festgesetzt; auch hier soll aus Gründen der Sicherheit eine Einzäunung mit einer Höhe von bis zu 2,0 m ermöglicht werden.

Für die Nebenanlagenfläche für eine Packstation ist ebenfalls eine Wandhöhe von 543,80 m ü NHN festgesetzt, so dass hier eine Paket-Packstation mit einer Höhe von bis zu 2,0 m aufgestellt werden kann. Mit diesen Höhenfestsetzungen können negative Auswirkungen auf die westlich angrenzenden Nachbarn ausgeschlossen werden.

Für die weiteren Flächen für Nebenanlagen in funktionalem Zusammenhang mit den beiden Einzelhandelsbetrieben, also für Einkaufswagenboxen und Fahrradüberdachung, ist jeweils eine maximale Oberkante der Wandhöhe von 545,0 m ü NHN (DHHN 2016) zugelassen. Dies entspricht einer Wandhöhe von jeweils maximal ca. 3,0 m. Somit ist sichergestellt, dass sich diese Anlagen eindeutig den Hauptgebäuden unterordnen und dennoch Ihrer Funktion gerecht werden.

B.2.6 Abstandsflächen

Entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung gegenüber der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ und des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichende Tiefen der Abstandsflächen festgesetzt.

Beim geplanten Vorhaben handelt es sich ausschließlich um Einzelhandelsbetriebe, welche in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind. Somit kann davon ausgegangen werden, dass hier unter Einhaltung der Abstandsflächentiefen für Gewerbegebiete von 0,2H ein ausreichender Schutz sichergestellt ist. Auch die Umgebung weist weitgehend einen Gewerbegebetscharakter auf. Dem folgend wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung für das Sondergebiet die Einhaltung der Abstandsflächen von 0,2 H, jedoch mindestens 3 m, analog der Regelung für Gewerbegebiete nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

Die festgesetzten Bauräume können unter Einhaltung der Abstandsflächen an allen Stellen mit der maximal zulässigen Höhenentwicklung bebaut werden.

Die zulässigen Überschreitungen durch Dachaufbauten für Technik oder technische Anlagen können bei den Abstandsflächen grundsätzlich außen vor bleiben, da diese nach Festsetzung mindestens um deren Höhe über der Dachhaut von der Gebäudeaußenkante zurücktreten müssen. Bei einer notwendigen Abstandsflächentiefe von 0,2 H, welche hier maßgeblich ist, wirken sich diese somit nicht aus

B.2.7 Nebenanlagen

Um in den Freianlagen ein geordnetes Ortsbild zu erhalten, sind Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO über 2 m² Grundfläche auf hierfür festgelegten Flächen, sowie die Bauräume beschränkt. Anlagen mit einer Grundfläche unter 2 m² entfalten eine nur untergeordnete Wirkung auf das Ortsbild und können daher im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

Raumwirksame Nebenanlagen (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) über 2 m² sind auf 5 Einzelflächen und die Bauräume beschränkt. Diese Flächen sind notwendig zur zweckmäßigen Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrrädern und weiter für eine Anlieferrampe mit Absturzsicherungen sowie zur Unterbringung von Technik (Kälteanlagen, Müll-Sammelpresse u. dgl.). Die Definition der Lage folgt vorwiegend funktionalen Gründen, um einen möglichst reibungslosen Ablauf beim Betrieb des Einzelhandelsstandortes zu gewährleisten. Darüber hinaus werden die Flächen für Nebenanlagen vorwiegend den jeweiligen Bauräumen für die Hauptbaukörper zu- und untergeordnet, so dass diese lediglich eine untergeordnete Wirkung auf das Ortsbild entfalten. Lediglich eine Packstation an der westseitigen Grundstücksgrenze stellt eine eigenständige, ergänzende Nutzung dar.

Zwei der vorgenannten Flächen für Nebenanlagen befinden sich an der westseitigen Geltungsbereichsgrenze. Um eine Überschreitung der nach Art. 6 BayBO maximal zulässigen Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m in diesem Bereich zu vermeiden, ist die im

Begründung

Nr. 185 „Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“

Nordwesten angeordnete Anlieferrampe ohne Einhausung, lediglich mit entsprechenden Absturzsicherungen, geplant. Diese lösen keine Abstandsflächen aus. Auch die technischen Anlagen (Kältemaschine) im Bereich des nördlichen Bauraums sowie die Müll-Sammelstelle im Bereich des Drogeriemarktes lösen keine Abstandsflächen aus, da es sich hier nicht um Gebäude handelt bzw. die Geräte keine gebäudegleiche Wirkung haben. Weiter würden diese, so sie überdacht wären, Abstandsflächen auslösen und wären somit in diesem Bereich nicht zulässig. Die Bereiche dürfen jedoch umzäunt werden. Um negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild vermeiden zu können, sind hier auch Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m möglich.

Zufahrten und Zuwegungen, Fahrgassen und Stellplätze sind grundsätzlich überall auf dem Baugrundstück mit Ausnahme der zu begrünenden Fläche bis zur zulässigen Gesamtversiegelung möglich. Diese entfalten gegenüber den übrigen Nebenanlagen aufgrund ihrer geringeren (bzw. nicht vorhandenen) Höhenentwicklung kaum eine städtebauliche Wirkung.

Mit der Untergliederung der Stellplatzflächen durch zusammenhängenden Pflanzgräben wird einer Eintönigkeit dieser Fläche entgegengewirkt.

Stützmauern finden sich in der Vorhabenplanung lediglich in Form von seitlichen bzw. stirnseitigen Rampenwänden in der für die Anlieferrampe vorgesehenen Nebenanlagenfläche. Die Anlieferrampe bzw. Anlieferfläche ist auf dem Vorhabenplan dargestellt und damit ausreichend definiert.

B.2.8 Werbeanlagen

Durch gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild und umgebende Nutzungen vermieden werden.

Es sind grundsätzlich nur Werbeanlagen zu im Geltungsbereich angebotenen Leistungen bzw. Betrieben zulässig; Fremdwerbung ist nicht zulässig. Grundsätzlich sind somit, dieser Intention folgend, nur Firmenlogos oder Firmennamen zulässig.

Werbeanlagen sollen in Abwägung mit dem Standort auf das für das Auffinden der im Geltungsbereich geplanten Nutzungen notwendige Minimum reduziert werden. Dem folgend, sind die Werbeanlagen auf den Vorhabenbereich sowie die zugehörige Zufahrt konzentriert.

Weiter sind Werbeanlagen in Form von Firmenlogos und Firmennamen nur an den Gebäuden im Geltungsbereich und bis zu einer Einzelgröße der Werbeanlage maximal 4,0 m² zulässig.

Um eine Unterordnung der Werbeanlagen unter die Gebäude und somit ein angemessenes städtebauliches Gesamtbild sicherzustellen ist bezogen auf die jeweiligen Bauräume und die dort zulässigen Gebäudehöhen eine maximale Oberkante für Werbeanlagen festgesetzt. Aufgrund der städtebaulichen Konfiguration ergibt sich für jedes Gebäude nicht von allen Seiten eine Einsehbarkeit durch potenzielle Kunden. Dem folgend sind Werbeanlagen auf je maximal drei Seiten der einzelnen Gebäude zulässig. Eine Detailsteuerung der Werbeanlagen erfolgt über die Vorhabenpläne.

Darüber hinaus sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahler, Lichtprojektionen o.Ä. nicht zulässig, um Störungen der umgebenden Nutzungen sowie im Hinblick auf den Artenschutz zu vermeiden. Dem folgend, ist Lichtwerbung nur in ruhiger, konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Die Festsetzungen nach § 11 (2) zur Außenbeleuchtung, wonach im Geltungsbereich lediglich Lampen mit Wellenlängen < 540 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur von < 2700 K zulässig sind, gelten auch für beleuchtete Werbeanlagen. Weiter wird auf die Hinweise zur Messung,

Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der aktuellen Fassung verwiesen.

Weiter ist eine freistehende Werbeanlage (Pylon) bis zu einer Höhe von 6,00 m über der Oberkante des geplanten Geländes und mit einer maximalen Breite von 2,35 m zulässig. Der Pylon soll im Bereich der Zufahrt von den öffentlichen Verkehrsflächen der Baldhamer Straße (Erschließung) platziert werden, da die Werbeanlage dem Auffinden der im Planungsgebiet vorhandenen Nutzungen von der Straße aus dienen soll. Dies erscheint aufgrund der zurückgesetzten Lage der Nutzungen sinnvoll.

Bei der maximal zulässigen Höhe für den Pylon wurde berücksichtigt, dass im unteren Bereich aufgrund der Lage an der Zufahrt eine freie Anfahrsicht gewährleistet werden muss und die erforderlichen Firmeninformationen entsprechend hoch angebracht werden müssen. Dennoch ist durch die Höhenbeschränkung von 6 m ein Überschreiten der Silhouette der umgebenden Gebäude und Bäume sicher ausgeschlossen.

Da der Pylon auf Gemeindegrund platziert werden soll und sich somit nicht im Vorhabenbereich befindet, werden Erscheinungsbild, genaue Position und entsprechende, erforderliche Dienstbarkeiten (siehe hierzu auch Ziffer B.6), auch für die Zuleitungen, über den Durchführungsvertrag geregelt. Weiterführende Festsetzungen sind somit nicht erforderlich.

B.2.9 Dächer

Dachform, Dacheindeckung

Dem städtebaulichen Konzept folgend und um die absolute Höhe der Gebäude gerade bei den großen Tiefen der Gebäude zu minimieren, sind für Dachflächen nur Flachdächer zulässig. So ist auch eine Ausführung als Gründach möglich. Gründächer wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und können bei Starkregenereignissen Regenwasser zurückhalten. Dies ist auch vor dem Hintergrund der insgesamt hohen zulässigen Versiegelung des Planungsgebiets ein wesentlicher Kompensationsfaktor.

Um eine angemessene Qualität im Hinblick auf Niederschlagswasserrückhaltung, Verdunstung und Mikroklima sicherzustellen, sind Dachflächen mit einer Fläche von über 10 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm begrünt und auf diese Weise erhalten werden. Durch die Substratschichtstärke kann angemessen wirksamer Rückhalt von Niederschlagswasser erreicht werden. Dies reduziert im Rahmen von Starkregenereignissen den Abfluss und sorgt im Hinblick auf eine Regulierung zu einer höheren, insbesondere länger anhaltenden Verdunstung (Verdunstungskälte). Bei Dachflächen unter 10 m² ist in Abwägung mit den konstruktiven Rahmenbedingungen eines Gründachs die Dacheindeckung freigestellt.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind für die vorgesehenen Nutzung insbesondere vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden technisch notwendig. Dies ist im Rahmen der Abwägung mit der Anmutung der Gebäude, im Hinblick auf die geplante Fassaden- und Dachgestaltung und den Anforderungen des Nachbarschutzes in Einklang zu bringen. Dem folgend sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung entsprechende begrenzende Festsetzungen getroffen.

In Hinblick auf die Nutzungsansprüche und die Notwendigkeit von Lüftungsanlagen, insbesondere bei höheren energetischen Gebäudestandards, sollen in einem eingeschränkten Bereich Dachaufbauten mit einer Höhe von bis zu 2,0 m über der Dachhaut möglich sein. Durch die Beschränkung auf max. 10% der Fläche wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen für die Dachbegrünung zur Verfügung stehen, um die gewünschten Effekte für die Pufferung des

Begründung

Nr. 185 „Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“

Niederschlagswassers und das Mikroklima entfalten zu können. Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Energie, zusammenzufassen und durch einen Sichtschutz zu verkleiden. Dies, sowie die Höhenbeschränkung auf 2,0 m über der Dachhaut, stellt sicher, dass die gewünschte Anmutung klarer Baukörper grundsätzlich erhalten bleibt.

Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit einer nachhaltigen Energieerzeugung in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Flächen sind im Rahmen der Vorhabenplanung auf den Dachflächen Solaranlagen festgesetzt, siehe hierzu auch Ziffer B.2.10. Dem folgend, sind Solaranlagen auf sämtlichen Dachflächen, abzüglich der Bereiche für Dachaufbauten, geplant. Dies entspricht auch dem gemeindlichen „Kriterienkatalog zum nachhaltigen Klimaschutz in der Bauleitplanung“ sowie den Vorgaben des Art. 44a BayBO. Technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie dürfen bei Flachdächern eine Höhe von maximal 1,0 m, gemessen senkrecht zur Dachhaut, nicht überschreiten. Sie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren; die Festsetzung einer Kombination dieser Anlagen mit einer Dachbegrünung ermöglicht auch bei einer intensiven Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung, die positiven Effekte auf das Kleinklima und den Oberflächenabfluss zu nutzen.

Um, besonders aus der Fußgängerperspektive, den Einfluss der Dachaufbauten und der technischen Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf die Gesamterscheinung der Gebäude zu minimieren, müssen sowohl Dachaufbauten als auch technischen Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut, mindestens jedoch um jeweils 1,0 m von der Dachaußenkante zurückbleiben.

B.2.10 Energieversorgung

Es ist Ziel der Gemeinde Vaterstetten, mittelfristig klimaneutral zu werden. Dabei kommt der Versorgung des Gebäudebestandes mit Wärme und Kälte aus regenerativen Energieträgern besondere Bedeutung zu. Dem folgend ist festgesetzt, dass der Wärme- und Kältebedarf durch die Nutzung regenerativer Energieträger herzustellen ist.

Im nordwestlichen Vorhabenbereich liegen bereits Fernwärmeleitungen der Gemeindewerke Vaterstetten, an welche bereits der Bestand angeschlossen ist. Somit ist ein Anschluss des Vorhabens mit angemessenem Aufwand und damit eine dezentrale Versorgung des Vorhabens mit Wärme möglich. Weiter ist im Rahmen der Vorhabenplanung der Einsatz von Wärmepumpentechnik zur Kühlung der Gebäude vorgesehen.

Auf Dachflächen können ohne zusätzliche Flächenversiegelung Anlagen zur Nutzung solarer Energie angeordnet werden. Für das Ziel der Klimaneutralität sollen diese Potenziale weitestmöglich genutzt werden. Somit sind auf 100 % der nutzbaren Dachflächen technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie vorzusehen. Dies gilt unabhängig der Art der Nutzung des Gebäudes. In diesem Sinne nicht nutzbar sind zum Beispiel Flächen von Dachaufbauten, Dachflächenfenstern, Dachausstiegen und anderen technischen Anlagen.

Somit sind auch die Vorgaben zu Photovoltaikanlagen des Art. 44a BayBO sicher eingehalten.

B.3 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Ortsbild zu minimieren und unter Berücksichtigung dieses Planungsziels bereits vorhandene Gehölzstrukturen weitestgehend zu sichern und zu ergänzen. Darüber hinaus ist eine gute Grünausstattung gerade von dem Hintergrund der umfangreichen versiegelten Flächen eine wesentliche Voraussetzung für ein angemessenes Mikroklima in der bebauten Ortslage.

Entsprechend des grünordnerischen Konzeptes und unter Berücksichtigung der gemeindlichen Baumschutzverordnung werden somit einige prägende Bäume, vorwiegend im Bereich der Grenzen des Geltungsbereichs, als zu erhalten festgesetzt.

Soweit an den Grundstücksgrenzen Baumteile grenznaher und/oder gemäß Baumschutzverordnung zu erhaltender - Bäume von den Nachbargrundstücken in den Vorhabenbereich ragen, sind diese ebenfalls zu schützen und dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden. Da diese außerhalb des Geltungsbereiches liegen, ist der langfristige Erhalt jedoch im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung nicht regelbar.

Bei zweien der als zu erhalten festgesetzten Bestandsbäume kann im Zuge der Baumaßnahme, aufgrund der geringen Distanz zur Baugrube bzw. den geplanten Baukörpern nicht sicher davon ausgegangen werden, dass diese nach dem baulichen Eingriff eine ausreichende Vitalität aufweisen. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung dieser Bäume soll jedoch im Rahmen des Bauvollzuges durch entsprechende Maßnahmen z.B. Wurzelschutzvorhang etc. darauf hingewirkt werden diese zu erhalten. Dies wird im Durchführungsvertrag gesichert. Sollten diese Bäume dennoch ausfallen, wird ein entsprechender, höherwertiger Ersatz erforderlich, auch dies wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Baumüberstellung von offenen Stellplätzen mit mittelgroßen, standortgerechten Bäumen soll einem starken Aufheizen der Flächen im Sommer entgegenwirken und die eintönige Stellplatzanlage untergliedern.

Weiter sind Baumpflanzungen südlich des Drogeremarktes, entlang der Grenze zum Gemeindegrund vorgesehen. Durch diese wird in Verbindung mit den hier vorgesehenen Strauchpflanzungen eine Einbindung des Drogeriebaukörpers insbesondere von der vorgelagerten öffentlichen Freifläche (Fest- bzw. Bolzplatz) erreicht. Durch die Festsetzung einer säulenförmige Wuchsform wird dem begrenzten Platzangebot für die Pflanzungen Rechnung getragen und eine mögliche Verschattung der PV-Anlage auf dem Dach minimiert. Alternativ kann hier auch auf kleinere Bäume (II. Wuchsordnung) ausgewichen werden. Die hier geplanten Baum- und Strauchpflanzungen dürfen, da es sich bei dem sich südlich anschließenden Grundstück um Gemeindegrund handelt, bis auf 1,0 m (Stamm) an die gemeindliche Grundstücksgrenze heranrücken. Im Sinne einer angemessenen Flexibilität darf von den im Plan festgesetzten Baumstandorten um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Die grundsätzliche Verteilung der Bäume und somit eine gleichmäßige Durchgrünung ist somit auch weiterhin sichergestellt.

Baumbilanz:

- Auf dem Grundstück sind 37 Bäume unterschiedlicher Arten und Wuchshöhen vorhanden.
- Im Rahmen der Nachverdichtung müssen 28 Bäume gefällt werden, 9 Bäume können erhalten bleiben.
- Drei der zu fällenden Laubbäume, zwei Ahornbäume und eine Trauben-Kirsche mit einem Stammdurchmesser von jeweils mehr als 100 cm, unterliegen der gemeindlichen Baumschutzverordnung. Hierfür sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen.
- Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung sind 27 Neupflanzungen (inkl. Ersatzpflanzung für die drei nach Baumschutzverordnung schützenswerten, jedoch zu fällenden Bäume) festgesetzt.
- Durch die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung und des Vorhabenplans festgesetzten Neupflanzungen werden die in der Baumschutzverordnung geforderten Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzpflanzungen) durch die Bauleitplanung ausreichend abgedeckt.

Begründung

Nr. 185 „Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“

- Insgesamt ergibt sich somit eine nahezu ausgeglichene Baumbilanz von 37 Bäumen vor und 36 Bäumen nach Durchführung der Baumaßnahme. Vor dem Hintergrund der Nachverdichtung eines bestehenden Standorts kann dies insgesamt akzeptiert werden, zumal eine gleichmäßige Verteilung der Bäume auf die Fläche erfolgt und damit die beschirmte Fläche im Bereich, der sich ansonsten aufheizenden Parkplatzflächen zunimmt.

Um ein qualitätsvolles Wachstum der neu gepflanzten Bäume im Gebiet zu gewährleisten und ausreichend Wurzelraum zur Verfügung zu stellen, wird auf die zur erforderlichen Spartenfreiheit, der notwendigen Mindestfläche von offenen Baumscheiben sowie zur Mindestgröße des jeweiligen durchwurzelbaren Raumes geachtet. Weiter sollten Bäume und Baumscheiben an oder in Belagsflächen mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen, z. B. Bügel, Poller etc. gegen Anfahrschäden und Verdichtung geschützt werden, um einen langfristigen Erhalt sicherzustellen. Im Rahmen der Vorhabenplanung sind entsprechende Maßnahmen und Rahmenbedingungen vorgesehen.

Durch Festsetzung eines Mindeststammumfangs von 16-18 cm bzw. 18-20 cm und Mindestwuchshöhen von 10 bzw. 15 m, also für Bäume I. und II. Wuchsordnung, soll eine Sicherung der Pflanzqualität gewährleistet und so möglichst rasch die gewünschte Vegetationsausstattung und klimatische Schutzwirkung erreicht werden. Die Beschränkung auf standortgerechte Laubgehölze führt zu einer gesunden Entwicklung der Grünausstattung und stellt sowohl eine sinnvolle Ergänzung für die heimische Fauna als auch eine zukunftsgerichtete Vegetationsstruktur dar. Eine genauere Differenzierung der jeweiligen Arten erfolgt auf Ebene der Vorhabenplanung. Die Differenzierung zwischen Bäumen I. und II. Ordnung trägt den Standorten der einzelnen Bäume im Hinblick auf Anforderungen aus der Nutzbarkeit und dem verfügbaren Platz Rechnung.

Im Bereich des entlang der Grundstücksgrenzen umlaufenden Grünstreifens sind, neben den zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen, freiwachsende Hecken aus Strauchpflanzungen aus standortgerechten Arten festgesetzt. Auch hierfür sind zur Sicherung der Pflanzqualität und somit dem möglichst schnellen erreichen der gewünschten ökologischen Wirksamkeit Mindestwuchshöhen und Pflanzabstände festgesetzt. Um eine möglichst schnelle und dauerhafte Entwicklung einer angemessenen und ökologisch wirksamen Durch- und Eingrünung zu gewährleisten, sind die Pflanzungen spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme durchzuführen und es sind bei Ausfall entsprechende Ersatzpflanzungen zu leisten.

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen, wo aus funktionalen Gründen möglich, bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern, auch im Hinblick auf eine Minimierung des Oberflächenwasserabflusses, dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigungen minimiert und die natürliche Bodenfunktion nicht wesentlich beeinträchtigt. Jedoch sind, aufgrund der Nutzung „Einzelhandel“ und dem in diesem Zusammenhang erhöhten Zu- und Abgangsverkehr, in den Stellplatzflächen Beläge mit Vorreinigungsfunktion (mit DiBT-Zulassung) gem. Merkblatt DWA-A 138-1 zu verwenden. Die räumliche Festsetzung der jeweiligen Beläge erfolgt ebenfalls über den Vorhabenplan.

Im Bereich der Zufahrt, parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche der Stichstraße von der Baldhamer Straße, befindet sich ein Grünraum; dieser ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt und als solcher zu erhalten und zu pflegen. Jedoch ist in dieser Fläche die Aufstellung eines freistehenden Werbepylons, unter Berücksichtigung erforderlicher Sichtdreiecke, zulässig.

Weiter umfasst der Geltungsbereich im Bereich der Zufahrt eine Teilfläche der privaten Flurstücks-Nr. 2293/22. Diese ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine Festsetzung als öffentliche

Verkehrsfläche im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151 „Vaterstetten, Sondergebiet – Einzelhandel, östlich des Gewerbegebietes“ berichtet. Die Fläche ist jedoch im Sinne der Verkehrssicherheit und der entsprechenden Sichtverhältnisse für eine angemessene Sicht notwendig. Der heutige Bestand entspricht bereits den Festsetzungen.

Die für die Grünordnung relevanten und im kommunalen „Kriterienkatalog zum nachhaltigen Klimaschutz in der Bauleitplanung“ aufgeführten Maßnahmen wurden in der Konzeptentwicklung und im Zuge der Ausarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt. Eine Begründung der Fassaden mit Kletterpflanzen wurde jedoch nicht vorgesehen. Da im Rahmen des VEP zwei Märkte geplant werden, welche unter Anderem mit Lebensmitteln handeln, erscheint eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen insbesondere im Hinblick auf Insekten etc. nicht sinnvoll. Um dennoch eine entsprechende Eingrünungs- und klimapuffernden Effekt zu erhalten sind direkt vor den Fassaden Strauch- bzw. Heckenpflanzungen vorgesehen. Zu den Parkplatzflächen ist über den Vorhaben- und Erschließungsplan eine hochwertige Holzfassade gesichert. So kann hier gestalterischen Defizienten auch ohne Fassadenbegrünung vorgebeugt werden.

B.4 Verhältnis zur Gestaltungs-, Freiflächennutzungs- und Spielplatzsatzung

Grundsätzlich liegt das Planungsgebiet im Geltungsbereich der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, das Verbot eintöniger Flächennutzungen und die Errichtung von Spielplätzen. Nach §1 Abs. 3 der Satzung gehen Festsetzungen in geltenden Bebauungsplänen, in Vorhaben- und Erschließungsplanen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die abweichende Regelungen treffen der Satzung vor.

Dies betrifft im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung folgende Regelungen der Satzung:

- §2 Abs. (3) „Bei Gewerbe- und Industriebauten sind sich über 5 m Länge hinaus erstreckende Außenwandflächen ohne Tore, Türen und Fenster mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.“
Da im Rahmen des VEP zwei Märkte geplant werden, welche unter Anderem mit Lebensmitteln handeln, erscheint eine Fassadenbegrünung insbesondere im Hinblick auf Insekten etc. nicht sinnvoll. Um dennoch einen entsprechenden Eingrünungs- und klimapuffernden Effekt zu erhalten sind direkt vor den Fassaden Strauch- bzw. Heckenpflanzungen vorgesehen. Zu den Parkplatzflächen ist über den Vorhaben- und Erschließungsplan eine hochwertige Holzfassade gesichert, so das hier gestalterischen Defizienten vorgebeugt wird.
- §2 (4) Aus ortsgestalterischen Gründen sind Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen je 5 Stellplätze mit mindestens einem unversiegelten begrünten Gliederungsbereich zu gliedern.

Im hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung ist eine große zentrale Stellplatzanlage vorgesehen, die von außen nur begrenzt einsehbar ist. Diese wird durch drei durchgehende Baumgräben und zusätzliche Einzelpflanzungen gegliedert. Somit ist der ortsgestalterischen Intention Genüge getan.

B.5 Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Gemeinde Vaterstetten sowie der Unteren Naturschutzbehörde eine „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) durch Dipl. Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe, durchgeführt und in einem Gutachten zusammengefasst. Das Gutachten, Stand 22.07.2025, liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung als Anlage bei. Näheres zu den durchgeföhrten Untersuchungen siehe Ziffer A.6.7.

Die Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sämtliche prüfungsrelevanten, geschützten Arten, mit Ausnahme von Fledermäusen und Vögeln, aufgrund der Ausstattung, Beschaffenheit und Größe im Geltungsbereich ausgeschlossen werden können; jedoch sind Auswirkungen auf Vorkommen von europäischen Vogelarten und Fledermäuse prinzipiell zu erwarten - durch den Verlust von Bestandsgebäuden und Gehölzen und damit von Brutplätzen und Jagdhabitaten sowie weiter durch die Störungen und ggf. Verletzungen und Tötungen durch Abbrucharbeiten und Gehölzrodungen. Um eine mögliche Beeinträchtigung von Fledermäusen und Vögeln weitgehend auszuschließen, sind somit Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Unter Einhaltung der im folgenden Aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Den einzelnen Maßnahmen ist jeweils nachgestellt, wie deren Umsetzung gesichert ist.

V-1 Zeiten für die Beseitigung von Gehölzen

Gehölzfällungen und -rodungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen (Fällungen und Rodungen nur zwischen 01. Oktober und 29. Februar).

- ➔ Die Maßnahme ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG allgemeingültig einzuhalten. Sie ist jedoch darüber hinaus im Bebauungsplan als Hinweis enthalten.

V-2 Langfristiger Erhalt der randlichen Gehölzbestände

Der als zu erhalten festgesetzte Baumbestand und weiter die grenznahen, von den Nachbargrundstücken in das Vorhabengebiet stockenden Bäume sind während der Bauzeit durch einen Wurzelschutzvorhang und einen ortsfesten Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dabei ist eine Mindestgröße des Schutzbereiches einzuhalten: Als Schutzbereich ist die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronenprojektionsfläche) nach allen Seiten frei von baulichen Anlagen, zugehörigen Arbeitsräumen und Baustelleneinrichtungen zu halten.

- ➔ Aufgrund des mangelnden bodenrechtlichen Charakters der Maßnahme, es handelt sich um eine Handlungspflicht, ist eine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung nicht möglich. Die Einhaltung der Maßnahme ist jedoch im Durchführungsvertrag verankert und als Hinweis auf dem Bebauungsplan enthalten.

V-3 Minimierung von Vogelverlusten an Glasflächen (Vogelschlag):

Zwar weist das Planungsgebiet keine besondere Habitatemgnung, insbesondere als Bruthabitat, auf, dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es Teil eines Nahrungshabitats von geschützten Vogelarten ist bzw. wird oder diese Vogelarten durch das Planungsgebiet hindurchfliegen. Somit sind besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch Vogelschlag zu treffen.

→ Da die Bewertung der Gefährdung durch Gebäude hinsichtlich des Vogelschlags einer sehr differenzierten, kleinteiligen Untersuchung bedarf, sind globale Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans i. d. R. nicht zielführend. Da es sich jedoch um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung handelt, konnte das Vorhaben auf Vogelschlagrisiken untersucht werden. Diese wurden durch Dipl. Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe, im Rahmen der „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) überprüft, welche dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung als Anlage beigefügt wurde.

Da entsprechende Gefährdungen festgestellt werden konnten, wurden spezielle Bedrückungen der Glaselemente vorgesehen und festgesetzt. Weiter wird zur Reduktion des Vogelschlagrisikos ein Einbau von Glasflächen mit einem Reflexionsgrad unter 15 % festgesetzt.

Beim geplanten Vorhaben sind die festgesetzten Maßnahmen aufgrund der Größe der Glasflächen und der Nähe zu den jeweiligen Gehölzen somit für die Schaufensterfronten, bei den Eingangsverglasungen sowie den Einkaufswagenboxen – hier erweist sich auch die Durchsicht als problematisch - erforderlich.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass unter Einhaltung der vorgenannten Maßnahmen kein relevantes Vogelschlagrisiko vom Vorhaben ausgeht.

V-4 Begrenzung der Auswirkungen der Außenbeleuchtung

Um Fledermäuse in ihren potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglichst nicht zu stören sind im Rahmen der Relevanzprüfung besondere Vorgaben für die Beleuchtung vorgegeben.

So sind für die Außenbeleuchtung Lampen mit Wellenlängen > 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur von < 2700 K festgesetzt; dies gilt auch für beleuchtete Werbeanlagen. Es sind lediglich vollständig abgeschirmte Leuchten, die nur die notwendigen Bereiche ausleuchten und bei denen eine unkontrollierte Abstrahlung vermieden wird, zulässig.

→ Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung ist eine entsprechende Festsetzung enthalten.

Lichtquellen sind entsprechend des tatsächlichen Bedarfs zu dimmen, um übermäßige Beleuchtung zu vermeiden. Statt einer zeitlich durchgängigen Beleuchtung soll, in Abwägung mit Nutzungs- und Sicherheitsaspekten, nur eine bedarfsoorientierte Teilnachtbeleuchtung zum Einsatz kommen. Dies gilt ebenfalls für beleuchtete Werbeanlagen und Lichtwerbung.

→ Hier handelt es sich um eine Handlungspflicht. Diese ist somit einer Festsetzung in einem Bebauungsplan nicht zugänglich. Die Einhaltung der Maßnahme ist jedoch im Durchführungsvertrag verankert und als Hinweis auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung enthalten.

V-5 Erneute Baumkontrolle bei Verzögerung des Baubeginns um mehr als 2 Jahre:

Sollten Rodungsarbeiten und Gehölzfällungen erst in einem Zeitraum ab Oktober 2027 erfolgen, sind die Fällungsbäume und ihre Baumhöhlen im Vorfeld der geplanten Fällungen erneut gezielt zu untersuchen. Im Falle potenziell vorhandener Quartiere sind die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen neu festzulegen und durchzuführen.

→ Aufgrund des mangelnden bodenrechtlichen Charakters der Maßnahme, es handelt sich um eine Handlungspflicht, ist eine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung nicht möglich, die Maßnahme ist somit als Hinweis dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung beigefügt und über den Durchführungsvertrag in Verbindung mit der dort vereinbarten Baubeginnsverpflichtung zu regeln.

V-6 Erneute Gebäudekontrolle bei Verzögerung des Abrisses um mehr als 2 Jahre

Sollte der Gebäudeabriss erst in einem Zeitraum ab Oktober 2027 stattfinden, so ist das Bestandsgebäude im Vorfeld erneut auf geeignete Strukturen zu überprüfen. Im Falle potenziell vorhandener Quartiere sind auch hier die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen neu festzulegen und durchzuführen.

- Aufgrund des mangelnden bodenrechtlichen Charakters der Maßnahme, es handelt sich um eine Handlungspflicht, ist eine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung nicht möglich, die Maßnahme ist somit als Hinweis dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung beigelegt und über den Durchführungsvertrag in Verbindung mit der dort vereinbarten Baubeginnsverpflichtung zu regeln.

B.6 Erschließung, Infrastruktur und Dienstbarkeiten

Verkehrliche Erschließung

Grundsätzlich ist der Vorhabenbereich aufgrund der bisherigen Nutzung bereits erschlossen: Südlich angrenzend an den Vorhabenbereich befindet sich eine Stichstraße von der Baldhamer Straße. Diese weist einen begleitenden Geh- und Radweg auf. Bei Stichstraße und Baldhamer Straße handelt es sich um öffentliche Straßenverkehrsflächen mit begleitendem Verkehrsgrün. Diese Erschließung soll unverändert erhalten werden. Insbesondere der bestehende baulich getrennt Fußweg soll auch weiterhin erhalten bleiben. Dem folgend werden die bestehenden Straßen auch weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Aufgrund des Umfangs der Nachverdichtung und da die Kunden des Einzelhandelsstandortes mit einer Anfahrt zumeist beide Märkte besuchen, ist nur mit einer moderaten Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Diese kann von der bestehenden Baldhamer Straße aufgenommen werden.

Die Fußläufige Erschließung von Süden erfolgt über einen ostseitig der Stichstraße bestehenden baulich getrennten Fußweg. Dieser wird im Vorhabenbereich bis zu den Stellplätzen baulich getrennt fortgeführt, um Konflikten zwischen Fußgängern und Autofahrern im Zufahrtsbereich vorzubeugen.

Der Vorhabenbereich ist auch bereits von Seiten des sich westlich anschließenden Gewerbegebietes „Vaterstetten an der Baldhamer Straße“ erschlossen: Fußgänger und Radfahrer können von der öffentlichen Verkehrsfläche der Johann-Sebastian-Bach-Straße im Bereich eines Durchgangs in das Vorhabengebiet gelangen. Dies soll auch weiterhin möglich sein. Jedoch ist eine Durchfahrt mit Kraftfahrzeugen aus Gründen der Verkehrssicherheit in diesem Bereich unzulässig. Dem folgend, wurde hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Durchgangsmöglichkeit wird entsprechend gekennzeichnet und über den Durchführungsvertrag gesichert.

Im nördlichen Bereich ist nun jedoch keine Zugänglichkeit mehr vorgesehen. Die bereits im vormalen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151 „Vaterstetten, Sondergebiet – Einzelhandel, östlich des Gewerbegebietes“ enthaltenen Ausläufer der Johann-Sebastian-Bach-Straße werden dort bestandsorientiert weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, dienen aber vielmehr der Zugänglichkeit der daran anschließenden Leitungsrechtsflächen für Fernwärme, Strom und Wasser.

Im Hinblick auf den ÖPNV, siehe hierzu auch Ziffer A.6.2, den KfZ- sowie den Fußgänger- und Radverkehr ist das Vorhabengebiet somit bereits heute ausreichend erschlossen. Damit sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Der für den Einzelhandelsstandort erforderliche Anlieferverkehr erfolgt von Seiten der südlichen Zufahrt über die Parkplatzflächen. Im Bereich der westseitigen Grundstücksgrenze befindet sich

die rückwärts anzufahrende Anlieferrampe des Discounters. Der Drogeriemarkt wird ebenfalls im Bereich der westseitigen Grundstücksgrenze beliefert. Fahrgassen und -Radien wurden dementsprechend dimensioniert.

Für die Vermeidung von Gefahren für Fahrzeuge, Fußgänger oder Radfahrer im Bereich der Einmündung der Stichstraße in die Baldhamer Straße wurden Sichtdreiecke, zum einen auf den Geh- und Radweg, zum anderen auf die Baldhamer Straße, in Hinweisen und Planung berücksichtigt.

PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze

Die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder“ (Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung – GaFStS) der Gemeinde Vaterstetten vom 24.09.2025 verweist im Hinblick auf die notwendigen Stellplätze für Nichtwohnnutzungen auf die Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Demnach wird für Einzelhandelsbetriebe mindestens 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsnutzfläche gefordert. Dies entspricht, bei Verkaufsflächen von 1.200 m² für den Discounter und 700 m² für den Drogeriemarkt, einer geforderten Gesamtstellplatzanzahl von 47,25, d. h. gerundet 48 Stellplätzen. Dies ist als Mindestanzahl festgesetzt. 48 Stellplätze bilden jedoch im Hinblick auf das Sortiment, die großräumliche Lage etc. nicht den erforderlichen Bedarf ab. Die nun im Rahmen des Vorhabens geplante Stellplatzanzahl ergibt sich aus den Erfahrungen mit Einzelhandelsnutzungen in der Gemeinde, insbesondere am bereits länger entsprechend genutzten Standort. Auch entspricht sie den Anforderungen des Betreibers.

Dem folgend, sind nun 102 frei anfahrbare KfZ-Stellplätze vom Vorhabenträger geplant. Für die Stellplätze ist, um eine angemessene Nutzung im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsstandort – nahezu ausschließlich Kundenverkehr, vielfacher Fahrzeugwechsel, Ein- und Ausladen – sicherzustellen, eine Mindestgröße von 2,7 m x 5,0 m vorgesehen, für Fahrgassen ist eine Mindestbreite von 7,0 m geplant. Diese Maße gehen über die von der gemeindlichen Satzung vorgegebenen Mindestgrößen hinaus und gewährleisten einen reibungslosen Ablauf in hochfrequentierten Nutzungszeiten.

Die Stellplätze sind aufgrund des bei Einzelhandelsbetrieben üblichen, häufigen Fahrzeugwechsels mit einem wasserdurchlässigen Belag mit Vorreinigungsfunktion und DIBt-Zulassung zum Einsatz im Bereich mineralölhaltiger Niederschlagsabflüsse von Verkehrsflächen herzustellen.

Die geplanten Stellplätze befinden sich zwischen den beiden parallel angeordneten Einzelhandelsbetrieben und sind zur Doppelnutzung vorgesehen. Von den geplanten Stellplätzen werden 2 als barrierefreie Stellplätze ausgebildet. Weiter ist bei 4 Stellplätzen zur Förderung der E-Mobilität eine Ladeinfrastruktur vorgesehen. Die geplante Anzahl unterschreitet die Vorgaben des gemeindlichen „Kriterienkatalogs zum nachhaltigen Klimaschutz“: Dem folgend wären 8 Stellplätze mit Ladeinfrastruktur zu versehen; jedoch überschreitet die geplante Anzahl von 4 Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur die nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) erforderliche Anzahl. Da die geplanten 4 Ladesäulen vom Vorhabenträger selbst betrieben werden und eine Nutzung außerhalb der Ladenöffnungszeiten vereinbart werden kann, erscheint diese vermindernde Anzahl vertretbar.

Weiter sind 36, zum Großteil überdachte Fahrradstellplätze und 6 Lastenrad-Stellplätze vorgesehen, um dem hohen Anteil der zu erwartenden Kunden aus dem Nahbereich Rechnung zu tragen und die Mobilitätswende zu unterstützen.

Gemäß gemeindlicher Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellflächen für Fahrräder (GaFStS) richtet sich die herzstellende Anzahl von Fahrradstellplätzen für Nichtwohnnutzungen nach der Richtzahl für Kraftfahrzeugstellplätze.

Begründung

Nr. 185 „Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“

Somit wären mindestens 48 Fahrradstellplätze erforderlich. Für die konkret vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen insbesondere im Kontext auf Größe und Sortiment erscheint dies über den tatsächlichen Bedarf hinauszugehen. Unter mit Einbeziehung der Lage ist jedoch ein besonderer Bedarf an Lastenradstellplätzen zu unterstellen. Insgesamt sind somit sechs Lastenradstellplätze verpflichtend vorzusehen. Im Gegenzug kann abweichend von der gemeindlichen Satzung die Anzahl der Fahrradstellplätze auf 36 reduziert werden. Insgesamt ist so die zur Verfügung gestellte Anzahl an Fahrrad und Lastenradstellplätzen im Hinblick auf die Verkaufsfläche und die konkrete Nutzung angemessen.

Technische Infrastruktur

Da der Vorhabenbereich bereits als Einzelhandelsstandort genutzt wird, liegen die notwendigen Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) im Plangebiet bereits vor. Die Anbindung des Vorhabens an diese Leitungen kann im Rahmen des Bauvollzuges mit angemessenem Aufwand erfolgen.

Im Nordwesten queren Fernwärmeleitungen das Vorhabengebiet. Somit ist auch ein Anschluss an das gemeindliche Fernwärmennetz im Rahmen des Bauvollzugs mit angemessenem Aufwand möglich.

Nördlich angrenzend an das Vorhabengebiet befindet sich ein Trafo. Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist somit von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen.

Dienstbarkeiten

Der Vorhabenbereich wird im Bereich der Flurstücks-Nr. 2284/43 von verschiedenen Leitungen gequert (Fernwärmeleitungen, Kanal, Stromleitungen). Hierfür liegen Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde bzw. des jeweiligen Leitungsträgers vor. Die Leitungstrassen sind innerhalb ihrer jeweiligen Schutzzonen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Soll in die Schutzzonen eingegriffen werden, sind Schutzmaßnahmen zu prüfen und schriftlich mit dem Leitungsträger zu vereinbaren. Ggf. ist eine Verlegung / ein Umbau bestehender Leitungen in diesem Bereich im Rahmen des Bauvollzugs erforderlich, dies ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand und in Abstimmung mit dem jeweiligen Leistungsträger möglich.

B.7 Brandbekämpfung

Teile des Planungsgebiets bzw. der Bauräume liegen weiter als 50 m von der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, dem Stich aus der Baldhamer Straße entfernt. Dem folgend sind auf dem Grundstück Flächen für die Feuerwehr, also Feuerwehrzufahrt und Feuerwehraufstellfläche, erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung steht dem nicht entgegen. Insbesondere sind ausreichend versiegelte Flächen zulässig bzw. entsprechende Flächen vorgesehen. So können die geplanten Zufahrtsbereiche zu den Stellplätzen und Anlieferbereiche auch von der Feuerwehr befahren werden; Fahrspurbreiten und Radien etc. entsprechen der Richtlinie für die Flächen für die Feuerwehr.

Beim Vorhaben ist lediglich ein Vollgeschoss geplant. Eine Personenrettung aus den Obergeschossen und dafür notwendige Aufstellflächen sind somit nicht erforderlich.

Nach Stellungnahme des zuständigen Wasserversorgers befindet sich der nächste Hydrant direkt westlichen des Vorhabenbereichs in der Johann- Sebastian-Bach-Straße. Für den Vorhabenbereich kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet werden. Die ist voraussichtlich für die geplanten Nutzungen ausreichend.

Somit sind die für die Ebene der Bauleitplanung relevanten Rahmenbedingungen hinsichtlich der Brandbekämpfung erfüllt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Einzelvorhabens und des Bauvollzuges.

B.8 Versickerung und Entwässerung

Versickerung und Niederschlagswasserableitung

Im Gemeindegebiet ist es Pflicht, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern; es gilt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht erlaubt. Demnach darf die Versickerung ausschließlich oberflächennah über Mulden oder über Rigolen erfolgen; es besteht ein ausreichender Grundwasserflurabstand (ca. 10 m). Die Vorreinigung des Niederschlagswassers hat über den bewachsenen Oberboden oder gleichwertige, baufachlich zugelassene Filteranlagen zu erfolgen.

Wie unter Ziffer A.6.4 beschrieben, wurde ein Teil des Planungsgebietes vormals anderweitig genutzt und mit Bauschutt (Betonbruch, Ziegelreste) verfüllt. In den erbohrten Auffüllungen wurden bei den dem Geotechnischen Bericht von Blasys+Mader GmbH, Stand 02.07.2025, zugrunde liegenden Untersuchungen Altlasten nachgewiesen. Im Bereich von Altlasten sollte i. d. R. keine Versickerung von Oberflächenwassern erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist somit auf den Baugrundstücken zu versickern. Um eine Versickerung unter den gegebenen Rahmenbedingungen zu ermöglichen, sind jedoch Maßnahmen notwendig.

In einem ersten Schritt sollte die Menge des zu versickernden Niederschlagswassers so weit wie möglich verringert werden. Um dies zu erreichen, ist auf Flachdächern eine Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschichtdicke von 10 cm auch für den Regenwasserrückhalt festgesetzt. Zusätzlich sind Stellplätze, Zuwegungen und Betriebsflächen, so funktionale Gründe nicht dagegensprechen, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Das im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist, da es sich um einen Einzelhandelsstandort mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen handelt, in jedem Fall vor der Versickerung vorzureinigen. So sind die Stellplätze mit zum Teil wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Pflaster mit ungebundenem Fugenmaterial) mit DIBt-Zulassung zum Einsatz im Bereich mineralölhaltiger Niederschlagsabflüsse von Verkehrsflächen nach DWA-A 138-1 herzustellen.

Die Fahrgassen werden aus Lärmschutzgründen und zur besseren Befahrbarkeit mit Einkaufswagen asphaltiert. Das auf den Fahrgassen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt, vorgereinigt und dann der geplanten Rigolenanlage zur Versickerung zugeführt.

Bei der Erstellung von Sickeranlagen sind i. d. R. folgende Rahmenbedingungen einzuhalten: Im Bereich der Sickeranlagen (Rigolen) und deren Sickerkegel von 45° (zzgl. Sicherheitszuschlag) ist die komplette Auffüllung auszubauen und durch einen geeigneten, nicht kontaminierten Bodenaufbau mit ausreichender Filterfunktion zu ersetzen. Im Rahmen der erkundeten Auffülltiefen von überwiegend bis ca. 1,2 m unter GOK sollte dies ohne weitere Maßnahmen möglich sein. An einer Stelle wurde bisher eine Auffülltiefe von mehr als drei Metern erkundet. Sollten Sickeranlagen in diesen Bereichen vorgesehen werden, sind die Sickerbereiche durch geeignete technische Maßnahmen von den kontaminierten Bodenbereichen zu trennen. Es kann beispielsweise ein Spundwandkasten entsprechender Größe gebaut werden, welcher die kontaminierten Bodenbereiche von den im Rahmen der Erstellung der Sickeranlagen zu sanierenden Bereichen trennt. Somit kann in diesem Bereich mit hohem aber noch realisierbaren Aufwand eine regelkonforme Versickerung ermöglicht werden. Alternativ können die Sickeranlagen in Bereich mit geringerer Mächtigkeit der Auffüllhorizonte angeordnet werden.

Begründung

Nr. 185 „Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“

Eine Vorreinigung über Absetzschächte ist ausschließlich bei Niederschlagswasser von begrünten Dächern zulässig.

Hinsichtlich der konkreten Niederschlagswasserbeseitigung ist, entsprechend des Grades der Kontamination, zwischen verschiedenen Bereichen zu unterscheiden:

Nordöstlicher Bereich

Die Auffüllungen reichen in diesem Bereich bis zu einer Tiefe von ca. 3,0 m unter GOK oder tiefer und weisen einen Anteil von optisch mindestens rund 50 Gewichtsprozent auf.

Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamtsamt (WWA) Rosenheim ist die Auffüllung im Bereich von Sickeranlagen in diesem Bereich inkl. des Sickerkegels auf ihrer vollen Tiefe auszubauen und zu ersetzen. Dabei sind die oben aufgeführten Rahmenbedingungen zu beachten.

Ein Großteil dieses Bereiches ist jedoch mit dem Neubau des Discounters überplant. Somit sind in diesem Bereich aus Platzgründen voraussichtlich keine Sickeranlagen geplant.

Nordwestlicher Bereich

Hier ist in geringen Tiefen gewachsener Boden vorhanden. Somit ist - bei einer Maximaltiefe der Rigolen von 3,0 m - voraussichtlich bereits ohne weitere Maßnahmen im unmittelbaren Rigolenbereich eine Versickerung möglich. Um Abflüsse in den nordöstlichen, kontaminierten Bereich zu verhindern ist, je nach konkreter Lage der Rigolen und Böschungsneigung des Auffüllbereiches, ggf. wie weiter oben ausgeführt wurde seitlich der Sickeranlagen eine entsprechende Trennung der Bereiche sicherzustellen. Jedoch ist auch dieser Bereich weitgehend mit dem Neubau des Discounters überplant, so dass sich die Sickeranlagen auf den mittleren Bereich (Parkplatz) konzentrieren.

Mittlerer Bereich (Parkplatz)

Bei Bohrungen im mittleren Bereich, d. h. im Bereich des Parkplatzes, wurden Auffüll-Mächtigkeiten von 0,50 bis 1,0 m angetroffen. Die dort angetroffenen Auffüllungen weisen auch einen wesentlich geringeren Anteil an Fremdbestandteilen auf als beispielsweise die im Nordosten angetroffenen Auffüllungen. Nach Rücksprache mit dem WWA Rosenheim kann somit in diesem Bereich das dort anfallende Niederschlagswasser direkt versickert werden, so dass auch einer Ausbildung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Pflaster – mit DIBT-Zulassung zur Vorreinigung – nichts entgegensteht. Sollten jedoch im Zuge der Bauarbeiten andere Erkenntnisse hinsichtlich der Mächtigkeit der Auffüllung sowie deren Zusammensetzung gewonnen werden, ist eine neue Beurteilung durch das WWA Rosenheim erforderlich.

Südlicher Bereich (Drogeriemarkt und Zufahrt)

Eine Versickerung in unbelasteten Bereichen, z. B. im südlichen Teil des Planungsgebietes, ist uneingeschränkt möglich, jedoch ist dieser Bereich großteils mit einem Drogeriemarkt überplant.

Allgemein ist zu beachten:

Bei einer Versickerung im Bereich von Altlasten ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Gemeinde Vaterstetten in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamtsamt Rosenheim zu beantragen.

Wild abfließendes Oberflächenwasser

Im Rahmen von Aufschüttungen und Abgrabungen oder der Errichtung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass durch diese Eingriffe keine Veränderungen des Oberflächenabflusses erfolgen, welche sich negativ auf angrenzende Bebauung, Grundstücke und Verkehrsflächen auswirken können; d. h. es dürfen keine Geländeänderungen durchgeführt werden, die wild abfließendes Oberflächenwasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Dies ist im Rahmen des § 37 WHG angeordnet und allgemein einzuhalten. Bei der Freianlagenplanung, Geländemodellierung und Planung der Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass sich gemäß Kartierung im UmweltAtlas Bayern, Stand September 2025, im nördlichen Vorhabenbereich eine Geländesenke und potentieller Anstaubereich befindet. Dieser bildet die Anlieferrampe des heutigen Discounters ab. Somit ist im Rahmen der neu erstellten Anlieferrampe besonderes Augenmerk auf die Entwässerung dieser auch im Starkregenfall und in Zusammenhang mit Zuflüssen aus den Stellplatzbereichen zu richten.

Starkregenereignisse

Durch den Klimawandel vermehrt auftretende Starkregenereignisse können lokale Überschwemmungen und hohe Schichtwasserhorizonte nach sich ziehen. Diese Gefahr besteht auch im Planungsgebiet, wenn auch die topographischen Gegebenheiten zu keiner zusätzlichen Erhöhung der Gefahrenlage beitragen. Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen an diese Gefahren angepasst werden. Dabei ist besonderes ein Eindringen von abfließendem oder sich auf den Freianlagen aufstauendem Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen zu verhindern. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung steht dem nicht entgegen.

Überflutungsnachweis

Die Menge des auf den versiegelten Flächen einschließlich der Dachflächen gesammelten, „regulär“ anfallenden Niederschlagswassers wurde berechnet; dieses soll über Rigolenanlagen (mit Vorreinigung) versickert und die Anlagen entsprechend dimensioniert werden. Die Berechnungen inkl. eines Überflutungsnachweises im Starkregenfall liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung als Anlage bei:

Für die Risikobeurteilung auf dem Grundstück hinsichtlich einer Überflutung bei einem Starkregenereignis ist nach Abstimmung mit der Gemeinde ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für ein 100jährliches Regenereignis zu führen. Im Zuge der Vorhabenplanung wurden somit, als Planungsgrundlage und um mögliche Folgen vorab abschätzen zu können, Berechnungen zu möglichen Überflutungen angestellt. Dabei wurde der Platzbedarf für den Rückhalt von Oberflächenwasser auf dem Grundstück im Starkregenfall ermittelt; dieser wird ebenfalls über Rigolenanlagen gewährleistet. So sieht das vorliegende Entwässerungskonzept ausreichend groß dimensionierte Versickerungsanlagen vor, um beiden Lastfällen zu entsprechen.

Damit kann auf Grundlage der vorliegenden Berechnungen die Überflutung von bebauten Nachbargrundstücken bis zu einem 100-jährlichen Starkregenereignis ausgeschlossen werden.

B.9 Immissionsschutz

Untersuchungen

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung wurde bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen ein Gutachten durch Steger & Partner GmbH, mit Datum 16.09.2025, erstellt. Es wurde untersucht, ob das im Geltungsbereich geplante Vorhaben (Neubau eines Discounters und eines Drogeremarktes) aus schalltechnischer Sicht umgesetzt werden kann.

Hinsichtlich der Beurteilung der vom Betrieb ausgehenden Geräuschimmissionen gelten die Vorgaben der TA-Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017):

Schallschutzmaßnahmen

Anlagenlärm

Die einzuhaltenden reduzierten Immissionsrichtwerte dürfen durch die Gesamtgeräuschimmissionen, die durch den Betrieb verursacht werden, an den genannten Immissionsorten nicht überschritten werden. So werden folgende reduzierte Immissionsrichtwerte für die jeweiligen Immissionsorte festgesetzt:

Immissionsort gem. Gutachten Fl.Nr.	Einstufung	Reduzierte Immissionsrichtwerte [dB(A)]	
		Tagzeit	Nachtzeit
2284/34, 2284/32, 2284/42, 2293, 2293/22	GE	62	47
3556 und 3536	WA	45	30
3567 und 3611	WR	40	25

Die Berechnungen zeigen, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten an den Anwesen Johann-Sebastian-Bach-Straße 36, Johann-Sebastian-Bach-Straße 40 sowie Baldhamer Straße 99 die Immissionsrichtwerte tags und nachts um mehr als 3 dB (A) unterschritten werden. Aufgrund der Nähe der Immissionsorte im umliegenden gewerblich genutzten Gebiet sind die Geräuschimmissionen des Vorhabens maßgeblich für die Geräuschbelastung an diesen Immissionsorten. Ein Unterschreiten der Richtwerte um 3 dB(A) ist daher an diesen Immissionsorten aus schalltechnischer Sicht ausreichend.

An den weiter entfernt gelegenen Immissionsorten im Gewerbegebiet wird der um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwert eingehalten. An den weiter entfernt gelegenen Immissionsorten im nächstgelegenen reinen Wohngebiet werden die Immissionsrichtwerte um weit mehr als 10 dB(A) unterschritten. Diese Immissionsorte liegen somit außerhalb des relevanten Einwirkungsbereiches.

Die reduzierten Immissionsrichtwerte werden unter folgenden Maßgaben eingehalten bzw. unterschritten:

- Lkw-Bewegungen sowie Be- und Entladevorgänge von Lkw sind auf die Tagzeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken.
- Beim Discounter sind maximal 4 Lkw-Anlieferungen täglich zulässig, davon maximal 2 Lkw-Anlieferungen während der Ruhezeiten nach TA-Lärm von 06:00 Uhr bis 07:00 Uhr sowie 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

- Beim Drogeremarkt ist maximal eine Lkw-Anlieferung täglich zulässig, diese kann jedoch auch während der Ruhezeiten nach TA-Lärm in den Zeiten von 06:00 Uhr bis 07:00 Uhr sowie 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Die Anlieferzone des Discounters ist als Überladebrücke mit Torrandabdichtung auszuführen.
- Bei Be- und Entladung von Paletten in den Lieferbereichen der Einzelhandelsbetriebe sind lärmarme Palettenhubwagen mit Leiselaufrollen oder Softrollen oder einer vergleichbaren Technik zu verwenden
- Die folgenden Schallleistungspegel LWA dürfen beim Betrieb der jeweiligen haustechnischen Anlagen des Discounters nicht überschritten werden:

Kälte-Verbundanlage: 44,0 dB(A)

Gaskühler: 67,0 dB(A)

Müllpresse: 76,0 dB(A)

Wärmepumpe 1: 81,0 dB(A)

Wärmepumpe 2: 81,0 dB(A)

RLT-Gerät: 79,1 dB(A)

- Die folgenden Schallleistungspegel LWA dürfen beim Betrieb der jeweiligen haustechnischen Anlagen des Drogeremarktes nicht überschritten werden:

Wärmepumpe: 67,0 dB(A)

Wärmepumpe: 64,0 dB(A)

RLT-Gerät: 57,0 dB(A)

Maßnahmen zum Immissionsschutz, Vorgaben zu Betriebs- und Nutzungszeiten sowie Vorgaben zu den Schallleistungspegeln werden über die Vorhabenbeschreibung verbindlich festgelegt. Eine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung erscheint hier, da es sich weit überwiegend um Handlungspflichten handelt nicht möglich.

Lediglich die Ausführung der Anlieferrampe mit Torrandabdichtung und die asphaltierte Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes sind festgesetzt.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird auch das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm sowohl tagsüber als auch nachts an allen Immissionsorten sicher eingehalten.

Somit kann, bei Einhaltung der vorgenannten Festsetzungen, Maßnahmen und Vorgaben das Vorhaben umgesetzt und betrieben werden und es können, unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen, gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft sichergestellt werden.

Anlagenbezogener Verkehr im öffentlichen Straßenraum

Kundenverkehr und Lkw-Lieferverkehr wurden bei den o. g. Berechnungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der Geräuschemissionen des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass diese nach Nr. 7.4 TA-Lärm in Gewerbegebieten nicht beurteilungsrelevant sind. Aufgrund des großen Abstands zur Baldhamer Straße kann bei den Anwesen der Baldhamer Straße 99 und 99a davon ausgegangen werden, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV /4/ an diesen Immissionsorten nicht überschritten und gleichzeitig der Beurteilungspegel um 3 dB(A) durch den anlagenbezogenen Verkehr im öffentlichen Straßenraum erhöht wird. Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Geräuschemissionen des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum sind somit nicht erforderlich.

Benachbarter Reiterhof mit Pferden

Die Nutzung im Vorhabengebiet ändert sich nicht. Auch die Abstände zu den Anlagen des Reiterhofs ändern sich nicht, somit ergeben sich keine veränderten Emissionssituationen, und weiter ergeben sich damit keine über das bisherige Maß hinausgehenden Einschränkungen für die Pferdehaltung.

B.10 Klimaschutz und Klimaadaption

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm wird, auch im Rahmen von Starkregenereignissen, eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers erzielt. Weiter werden so die Verdunstung und somit klimaregulierende Wirkung im gefördert und zeitlich gestreckt.

Im Hinblick auf vermehrt auftretende Starkregenereignisse und zur Reduktion wild abfließenden Oberflächenwassers werden, wo in Abwägung mit der geplanten Nutzung und evtl. anzutreffender Altlasten möglich, sickerfähige Beläge/Beläge mit offenen Fugen eingesetzt. Weiter wurde aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ein 100-jähriges Niederschlagsereignis zur Bemessung der Versickerungsanlagen zum Hochwasserschutz angesetzt.

Die verpflichtende Pflanzung von Bäumen und sonstigen Gehölzen führt zu einer Verschattung des Planungsgebiets und einer Regulierung des Mikroklimas durch Verdunstung.

Im Rahmen der Vorhabenplanung werden Maßnahmen zur Förderung der E-Mobilität festgelegt.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Nachverdichtung im Geltungsbereich und die Doppelnutzung der Stellplätze werden heute unbebaute Flächen außerhalb des Ortsgefüges mittelbar von Bebauung freigehalten und bleiben als Standort für Vegetation etc. erhalten. Darüber hinaus ergibt sich so die Möglichkeit, die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu stärken. Dies führt tendenziell zu kürzeren Wegen und einer Erhöhung der Attraktivität der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr).

Die Festsetzung von technischen Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf 100 % der nutzbaren Dachflächen (ohne Dachaufbauten für Technik) liefert einen Beitrag zur klimafreundlichen Erzeugung von Energie.

Im Rahmen des Vorhabens ist ein Anschluss an das Fernwärmennetz vorgesehen. Dies führt in Kombination mit der in Planung befindlichen gemeindlichen Tiefengeothermie zur klimaschonenden Beheizung des Vorhabens. Zur Kühlung des Gebäudes sind Wärmepumpen vorgesehen. Dies führt zu einer klimaschonenden Kühlung der Gebäude.

Der Erhalt schützenswerter und geschützter randlicher Bäume, die geplanten Grünsäume entlang der Grundstücksgrenzen und die Überstellung der Stellplätze mit Baumpflanzungen stellen einen höherwertigen Vegetationsbestand, verglichen mit dem Status quo, dar. Vor allem auch die im Bereich der Stellplatzflächen in regelmäßigen Abständen geplanten Baumpflanzungen führen zu einer Pufferung der durch die Neuversiegelung bedingten Auswirkungen auf das Mikroklima.

Auf Ebene der Vorhabenplanung und/oder des Durchführungsvertrages werden weitere Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, vertraglich vereinbart, beispielsweise eine Ausführung der Gebäude in Holzbauweise.

Kriterienkatalog zum nachhaltigen Klimaschutz in der Bauleitplanung

Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten und im kommunalen „Kriterienkatalog zum nachhaltigen Klimaschutz in der Bauleitplanung“ aufgeführten Maßnahmen wurden in der Konzeptentwicklung und im Zuge der Ausarbeitung der entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt. Die einzelnen, im Rahmen des Vorhabens geplanten Klimaschutz-Maßnahmen sind unter Ziffer A.5 bzw. unter den jeweiligen Themen aufgelistet.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) ist die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit die vorliegende Bauleitplanung Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann. Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich hier um eine Bauleitplanung handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nicht quantitativ, sondern nur qualitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund des kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Auf die Sektoren 2 „Industrie“, 5 „Landwirtschaft“, 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ und Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

Durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Rechnung getragen.

Die in Abwägung mit der Umgebung und der Nutzung relativ kompakten Baukörper stehen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen. Vielmehr leistet das Vorhaben durch die Nachverdichtung und Doppelnutzung des Baugrundstücks einen wesentlichen Beitrag, da es Versiegelungen in heute nicht baulich genutzten Bereichen vorbeugt. Der Vorhabenbereich befindet sich in engem räumlichen Zusammenhang mit den übrigen Ortsbereichen von Vaterstetten und den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen. Somit bietet der Standort gute Voraussetzungen für die Reduktion des Verkehrs und die vermehrte Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr). Dem folgend, steht die vorliegende Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die vorliegende Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernisse auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Umstrukturierung und Nachverdichtung des Bestandsgebiets
- Schaffung einer angemessenen Eingrünung als Übergang zu den angrenzenden Grundstücken
- Beschirmung versiegelter, sich aufheizender Parkplatzflächen mit Baumkronen
- Vorkehrungen zum Umgang mit Starkregenereignissen
- Nutzung erneuerbarer Energien
- Umsetzung artenschutzrechtlich erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen

B.12 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Vorhabenbereich = Nettobauland	8.844 m ²	91,9 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	696 m ²	7,2 %
Öffentliche Grünfläche	80 m ²	0,8 %
Private Grünfläche	7 m ²	0,1 %
Geltungsbereich gesamt:	9.627 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Der hier gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 185 „Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“ wird entsprechend § 13 und § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird hier von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Beim hier gegenständlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 185 „Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“ handelt es sich um einen Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die in diesem Rahmen zu erwartenden Eingriffe gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Somit entsteht kein Ausgleichserfordernis.

D Ausfertigung

Vaterstetten, den

(Siegel)

.....
Leonhard Spitzauer, Erster Bürgermeister