



Gemeinde Vaterstetten
LANDKREIS EBERSBERG

VORENTWURF

Stand 13.07.2026

1. Änderung und Ergänzung **Bebauungsplan Nr. 162** mit Grünordnung für das Teilgebiet **„Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“**

im Regelverfahren

in der Fassung vom 13.07.2026
als **Satzung** vom



Gemeinde Vaterstetten

Wendelsteinstraße 7
85591 Vaterstetten

Tel.: 08106 3830

Mail: gemeinde@vaterstetten.de

Begründung

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“ im Regelverfahren.

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	5
A.1	Anlass der Planung	5
A.2	Innenentwicklung	5
A.3	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	6
A.4	Lage und Größe des Planungsgebietes	7
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	7
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	12
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	12
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	13
A.6.3	Brandbekämpfung	14
A.6.4	Boden	14
A.6.5	Denkmalschutz	15
A.6.6	Schutzgebiete	16
A.6.7	Geschützte Arten	16
A.6.8	Wasser	17
A.6.9	Immissionen und Emissionen	17
B	Planungsbericht – Ziele der Planung	19
B.1	Ziele der Planung	19
B.2	Bebauungsplankonzept	19
B.2.1	Städtebauliches Konzept	19
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	20
B.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	21
B.2.4	Maß der baulichen Nutzung	22
B.2.5	Höhenentwicklung	23
B.2.6	Abstandsflächen	24
B.2.7	Nebenanlagen	24
B.2.8	Dächer	25
B.2.9	Energieversorgung	26
B.2.10	Einfriedungen	26
B.2.11	Aufschüttungen und Abgrabungen	27
B.2.12	Werbeanlagen	27
B.3	Grünordnung	28
B.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	31
B.5	Artenschutzrechtliche Belange	37
B.6	Erschließung und Infrastruktur	39
B.7	Brandbekämpfung	42
B.8	Versickerung und Entwässerung	43
B.9	Immissionsschutz	44
B.10	Baugenehmigungsverfahren	47
B.11	Klimaschutz und Klimaadaptation	48
B.12	Wesentliche Auswirkungen der Planung	50
B.13	Flächenbilanz	50

C	Umweltbericht	51
C.1	Einleitung	51
C.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	51
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	53
C.1.3	Relevante rechtliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	54
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	56
C.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt	57
C.2.2	Schutzgut Fläche	58
C.2.3	Schutzgut Boden	60
C.2.4	Schutzgut Wasser	61
C.2.5	Schutzgut Klima und Luft	63
C.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	64
C.2.7	Schutzgut Mensch	65
C.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	67
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	67
C.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	68
C.4.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	68
C.4.2	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	68
C.4.3	Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	69
C.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	70
C.5.1	Abfälle	70
C.5.2	Abwasser	70
C.5.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	70
C.5.4	Schonender Umgang mit Grund und Boden	71
C.5.5	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	71
C.5.6	Risiken durch Unfälle und Katastrophen	71
C.5.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	71
C.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	71
C.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	73
C.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	73
C.7.2	Artenschutzrechtliche Belange	73
C.7.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	75
C.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	81
C.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	81
C.10	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	82
C.11	Datengrundlage	82
C.12	Zusammenfassung	82
C.13	Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben	85
D	Zusammenfassende Erklärung	86

Bauleitplanung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel.: 08052-9568070

Mail: info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1408

Anlagen

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe; 04.03.2025; 20 Seiten

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe; 01.07.2026; 24 Seiten

Beurteilung elektromagnetischer Felder

Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Felix Martin; 17.03.2025; 13 Seiten

Geräuschemissionskontingentierung, Prognose und Beurteilung Verkehrsgeräusche, Dimensionierung des baulichen Schallschutzes

Steger & Partner GmbH, David Müller; 22.04.2026; 44 Seiten

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region dauerhaft zu sichern, um eine Erweiterungsmöglichkeit für eine benachbarte, ortsansässige Firma zu schaffen und um Lagerflächen u. dgl. anbieten zu können, soll der bestehende Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 162 „Gewerbegebiet Parsdorf, östlich der Gruber Straße“ in Richtung Osten erweitert werden. So soll der Bereich unter einer Höchstspannungsfreileitung samt Schutzzone baulich genutzt werden können. Daneben soll der Ortsrand, unter Berücksichtigung der zulässigen Höhen, entsprechend eingegrünt werden:

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung grenzt nordwestlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Parsdorf, östlich der Gruber Straße“ an, bzw. wird dieser in einer Teilfläche der Flurstücks-Nr. 159/1 vom hier gegenständlichen Bebauungsplan überlagert. Somit soll auch funktional eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen ermöglicht werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Gewerbeentwicklung zu schaffen, hat der Bau- und Straßenausschuss der Gemeinde Vaterstetten am 16.04.2024 die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, östlich der Gruber Straße“ beschlossen. So wird eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde ermöglicht und die Vitalität von Vaterstetten gestärkt.

A.2 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 und Zielen des LEP (1.1.3 G; 3.2 Z) und des RP 14 (B II 4.1 Z) verankert.

Jedoch soll die Erweiterung und gewerbliche Entwicklung eines bestehenden und westseitig angrenzenden Betriebes ermöglicht werden.

Überdies sind Flächen, die sich aufgrund von Lage, Größe oder deren direkter Umgebung für eine gewerbliche Nutzung - und hier v. a. für Lagerflächen und Stellplatzflächen - eignen, in Vaterstetten bzw. Parsdorf, in Form von Brachen, Konversionsflächen oder unbebauten Grundstücken, kaum vorhanden bzw. sind diese nicht zugänglich.

Für eine zukunftsfähige und uneingeschränkte Weiterentwicklung eines Gewerbegebietes sind Flächen, welche zu stark in das Ortsgefüge integriert sind, nicht sinnvoll. Hier sind Konflikte (Lärmimmissionen durch Gewerbe und Verkehr u. dgl.) zu erwarten. Zudem erscheint eine kleinteilige Nachverdichtung im Bestand für Gewerbenutzungen aufgrund der für die Einzelnutzungen benötigten Flächengrößen nicht möglich.

Somit erfolgt die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Abrundung der bereits bestehenden Gewerbeflächen in Richtung Osten, im Bereich einer bestehenden Höchstspannungsfreileitung.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald in Bauland ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland auf landwirtschaftlichen Flächen ist in den vorherigen Absätzen begründet.

Durch die unmittelbare Lage des Planungsgebiets an bestehenden Erschließungen, der Von-Myra-Straße und der Münchener Straße in Anbindung an die baulich genutzten Flächen des

Gewerbegebiets im Westen wird der Eingriff in landwirtschaftliche Flächen möglichst begrenzt und es werden keine zusammenhängenden Flächen durchschnitten.

Zudem wird durch die mögliche Minimierung der Erschließung, eine hohe Dichte und die zulässige Höhenentwicklung das Bauland möglichst gut ausgenutzt und der zukünftige Bedarf an Neuausweisungen auf landwirtschaftlichen Flächen minimiert.

Waldflächen sind von der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung und -ergänzung nicht betroffen.

A.3 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 162 „Gewerbegebiet Parsdorf, östlich der Gruber Straße“

Das Plangebiet schließt im Westen an bereits als Gewerbegebiet, bzw. als Sondergebietsfläche „Gartenbaubetrieb“ überplante und größtenteils überbaute Flächen an. Der hier gegenständliche Bebauungsplan überlagert dabei teilweise den Bebauungsplan Nr. 162 „Gewerbegebiet Parsdorf, östlich der Gruber Straße“ (in der Fassung vom 27.06.2013).

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der hier gegenständlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 162 für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“ verdrängt diese den Bebauungsplan Nr. 162 „Gewerbegebiet Parsdorf, östlich der Gruber Straße“ komplett. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 162 „Gewerbegebiet Parsdorf, östlich der Gruber Straße“ unberührt.

Dabei werden die Ortsrandeingrünung des Bestandsbebauungsplans sowie ein Teil des bestehenden Gewerbegebiets überlagert. Der hier gegenständliche Bebauungsplan sieht in diesem Bereich ebenfalls ein Gewerbegebiet vor. Die Baugrenzen der nun gegenständlichen Änderung wie auch die vorgesehene öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen direkt an die entsprechenden Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans an. Somit wird der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan durch die hier gegenständliche Bauleitplanung nicht planungsbedürftig.

Eine angemessene Ortsrandeingrünung ist nun für den Gesamtbereich im Rahmen der hier gegenständlichen Planung sichergestellt.

Bebauungsplan Nr. 136 „Sondergebiet Gartenbaubetrieb nördlich Parsdorf“

Im Süden, im Bereich der Münchner Straße, überlagert die hier gegenständliche 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“ den Bebauungsplan Nr. 136 „Sondergebiet Gartenbaubetrieb nördlich Parsdorf“. Der rechtskräftige Bestandsbebauungsplan wird dabei durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan innerhalb des Überlagerungsbereiches beider Planungen verdrängt.

Die betroffenen Flächen sind im Ur-Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche und Straßenbegleitgrün festgesetzt. Im hier gegenständlichen Bebauungsplan ist der Bereich gänzlich als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser sind auch straßenbegleitende Grünbereiche möglich. Somit ergibt sich faktisch keine wesentliche Änderung. Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 136 bleibt durch diese Überlagerung in sich abgewogen und wird nicht planungsbedürftig.

A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes

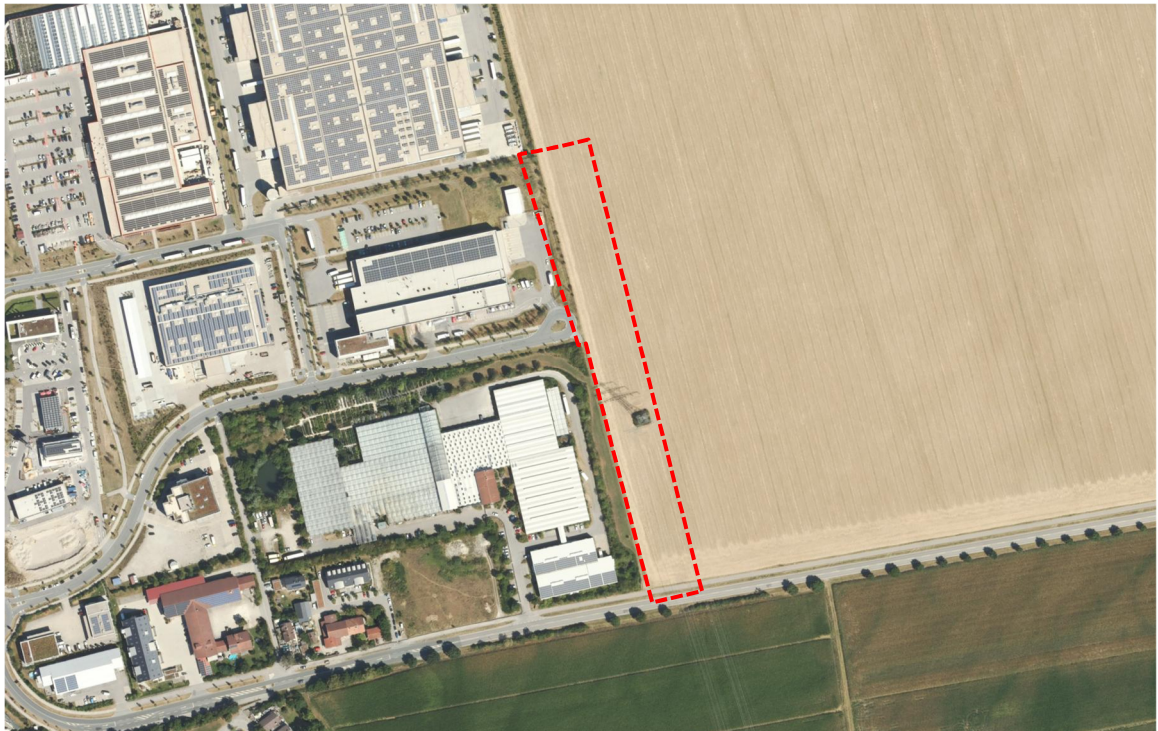


Abb. 1: Lage des Planungsgebiets - rot - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Parsdorf der Gemeinde Vaterstetten, ca. 0,8 km vom Ortskern Parsdorf entfernt. Im Norden und Osten grenzt eine aktive landwirtschaftliche Fläche an, im Süden die Verkehrsflächen der „Münchener Straße“ (Kreisstraße). Im Westen grenzen das Gewerbegebiet Parsdorf mit der öffentlichen Verkehrsfläche der Von-Myra-Straße sowie ein Gartenbaubetrieb an.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücks-Nrn. 440/7, 440/8, 159/1 Teilfläche, 159/4 Teilfläche (Öffentliche Verkehrsfläche Von-Myra-Straße), 161/1 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nrn. 424/1 und 424/8 (Öffentliche Verkehrsflächen Münchener Straße). Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Parsdorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,63 ha. Die Abmessungen des Planungsgebietes betragen ca. 40 bis 50 m in Ost-West-Richtung und ca. 350 m in Nord-Süd-Richtung.

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Vaterstetten liegt im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, im östlichen Bereich des Verdichtungsraums der Metropole München und entsprechend in der Region 14.

Für die Region 14 (München) ist, ausgehend vom Jahr 2018, ein weit überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum von 9,2 % bis 2038 vorausberechnet.

Für die Aufstellung der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung und -Erweiterung sind besonders folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) aus dem Landesentwicklungsprogramm relevant:
(Die Entsprechung der Bebauungsplanänderung zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- 1.1.1 G: Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen] 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.
- > Sicherung und Neuschaffung von ausreichend Entwicklungspotenzialen für örtliche Arbeitgeber*
- 1.1.3 G: Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.
- > Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen bzw. Flächenerweiterungen im Bereich der Schutzzonen einer Höchstspannungsfreileitung und einer Mineralölföhrleitung.*
- 3.1.1 G: Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- > Entwicklung an bestehender Erschließung*
- > Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen bzw. Flächenerweiterungen im Bereich der Schutzzonen einer Höchstspannungsfreileitung und einer Mineralölföhrleitung.*
- 3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- > Nachverdichtungspotentiale nicht gegeben, aber direkter Anschluss an bereits bestehender gewerblicher Struktur und Erschließung*
- 3.3 Z: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- >. Nachverdichtungspotentiale nicht gegeben, aber direkter Anschluss an bereits bestehender gewerblicher Struktur und Erschließung*

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 der Bebauungsplanänderung zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- B II 4.1 Z: Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, vorrangig zu nutzen. [...]
- > Nachverdichtungspotentiale nicht gegeben, aber direkter Anschluss an bereits bestehender gewerblicher Struktur und Erschließung*
- B IV 1.3 G: Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.
- > Erweiterung eines bestehenden Betriebes zur Arbeitsplatzerhaltung bzw. -schaffung*

B IV 2.1 G: In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.

-> Erweiterung eines bestehenden Betriebes zur Arbeitsplatzerhaltung bzw. -schaffung

B IV 2.4 G: (...) Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.

-> Erweiterung eines bestehenden Betriebes zur Arbeitsplatzerhaltung bzw. -schaffung

B IV 7.4 G: Die Gewinnung von Sonnenenergie (...) soll vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen von Gebäuden, auf bereits versiegelten Flächen und im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen.

-> Zulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Bereich der Schutzzone einer Höchstspannungsfreileitung und an bestehender Erschließung.

-> Auf nutzbaren Dachflächen sind Photovoltaikanlagen festgesetzt.

Flächennutzungsplan



Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan – Planungsgebiet rot – ohne Maßstab

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand 2012) mit integriertem Landschaftsplan ist im hier gegenständlichen Geltungsbereich eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Durch den gesamten Geltungsbereich verläuft eine Höchstspannungsfreileitung; er liegt nahezu vollständig innerhalb der Schutzzone dieser Leitungstrasse. (Die im Flächennutzungsplan dargestellte, nördlich den Geltungsbereich querende Trasse wurde mittlerweile aufgegeben bzw. verlegt.) Im südlichen Geltungsbereich ist zudem eine weitere Leitungstrasse für eine unterirdische Mineralöföhrleitung samt Schutzstreifenbereich dargestellt. Ferner ist ein Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als Anbauverbotszone markiert.

Im Norden und Osten angrenzend sind weitere „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Südlich sind die öffentlichen Verkehrsflächen der „Münchener Straße“ mit Grünstreifen dargestellt. Südwestlich angrenzend ist ein Sondergebiet „Gartenbaubetrieb“ nach BauNVO § 11 dargestellt.

Für den nordwestlich angrenzenden Bereich sind im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbeflächen dargestellt.

Die Zielsetzung der hier gegenständlichen Planung, die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen, weicht von der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum hier gegenständlichen Verfahren.

Bestehendes Baurecht und Baurecht in der Umgebung

Der Geltungsbereich überlagert im Nordosten auf einer Teilfläche der Flurstücks-Nr. 159/1 den Bebauungsplan Nr. 162 „Gewerbegebiet Parsdorf, östlich der Gruber Straße“ und im Süden im Bereich der Münchner Straße den Bebauungsplan Nr. 136 „Sondergebiet Gartenbaubetrieb nördlich Parsdorf“. Diese Bebauungspläne regeln auch das Baurecht der westlich und nordwestlich angrenzenden Flächen.

Der Rest des Geltungsbereichs sowie die östlich, nordöstlich und südlich jenseits der Münchner Straße angrenzenden Flächen sind als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

Nr. 162 „Gewerbegebiet Parsdorf, östlich der Gruber Straße“

Im nordwestlich angrenzenden - und im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zu erweiternden – Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 162 „Gewerbegebiet Parsdorf, östlich der Gruber Straße“ (in der Fassung vom 27.06.2013) ist als Art der Nutzung „Gewerbegebiet“ festgesetzt. In dem als GE 5 bezeichneten, direkt an den hier gegenständlichen Bebauungsplan angrenzenden (bzw. diesen in Teilen überlagernden) Bereich ist ein in Zusammenhang mit einem benachbarten produzierenden Gewerbebetrieb stehender Verkaufsladen mit max. 250 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig. Bordelle, Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen und die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in diesem Bereich unzulässig. Das Maß der baulichen Nutzung in dem angrenzenden und mit GE 5 bezeichneten Bereich wird gesteuert über eine maximale GRZ von 0,6 und einer maximalen GFZ von 0,8. Die Höhenentwicklung ist festgesetzt mit einer Gebäudehöhe von maximal 18 m über dem Höhenbezugspunkt in der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Des Weiteren sind als Dachform Flachdächer festgesetzt; diese sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen. In der Südostecke des Bebauungsplans Nr. 162 sind, ebenfalls angrenzend an den Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung, öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Dort befindet sich nun ein Wendehammer der Von-Myra-Straße.

Bebauungsplan Nr. 136 „Sondergebiet Gartenbaubetrieb nördlich Parsdorf“

Im südwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 136 „Sondergebiet Gartenbaubetrieb nördlich Parsdorf“ (in der Fassung vom 02.02.1995), mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 (in der Fassung vom 04.05.2009), ist als Art der Nutzung ein „SO Gartenbaubetrieb“ festgesetzt.

Zulässig sind nur gartenbauliche Produktionsanlagen wie z. B. Gewächshäuser, sowie Anlagen und Einrichtungen für den Großhandel mit gartenbaulichen Produkten und die dazugehörigen Verwaltungs- und Personalräume. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und alle Anlagen und Einrichtungen, die für einen Verkauf oder Vertrieb an Endabnehmer bestimmt sind. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer höchstzulässigen Grundfläche von 17.400 m² festgesetzt. Überdies ist eine höchstzulässige Geschossfläche von 19.500 m² festgesetzt. Es sind Wandhöhen von maximal 5 bzw. 7 m zulässig festgesetzt. Als Dachform sind (aneinandergereihte) Satteldächer (Gewächshausbauweise) vorgeschrieben. Entlang der ostseitigen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 136 verläuft unterirdisch eine Mineralölföhrleitung. Diese Leitungstrasse ist im Plan mit einem 2 x 5 m breiten Schutzstreifen festgesetzt. Der Bebauungsplan bezieht auch die südlich verlaufende Münchner Straße mit ein. Für diese sind öffentliche Straßenverkehrsflächen, Flächen für Straßenbegleitgrün und einzelne zu pflanzende Gehölze festgesetzt.

Gemeindliche Satzungen

Im Rahmen der Planung sind insbesondere folgende gemeindliche Satzungen zu berücksichtigen: Sie gelten jeweils in der aktuell gültigen Fassung:

- Verordnung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Vaterstetten (Baumschutzverordnung)
- Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, das Verbot eintöniger Flächennutzung, und die Errichtung von Spielplätzen (Gestaltungs-, Flächennutzungs- und Spielplatzsatzung – GFSS)
- Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung (GaFStS)

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/ Flächenentsiegelung/ Grünflächen, Wasserrückhalt und Versickerung sowie Fassadengestaltung.

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

- Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes an bestehender Erschließung
- Installation von Photovoltaik-Anlagen auf 100 % der nutzbaren Dachflächen
- Einsatz regenerativer Energieträger zur Deckung des Wärme- bzw. Kältebedarfs
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze
- Sicherung einer breitflächigen, oberflächennahen Versickerung
- Untergliederung der Parkplatzflächen mit standortgerechten Großsträuchern
- Sicherung von Pflanzflächen in den Randbereichen des Änderungsbereichs (Eingrünung)

- Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen für fenster- und torfreie Fassadenflächen von Gebäuden und Wänden sonstiger baulicher Anlagen
- Festsetzung einer Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Topografie

Das Planungsgebiet steigt im Bereich der geplanten Bebauung lediglich leicht von Norden nach Süden, und zwar von 524,0 m ü. NHN auf 525,5 m ü. NHN an. Die mittlere Höhe beträgt ca. 524,50 m ü. NHN (DHHN 2016). In Ost-West Richtung besteht kein besonderes Gefälle. Überdies weist das Planungsgebiet keine Besonderheiten wie Oberflächengewässer o. Ä. auf.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut und war vormals intensiv landwirtschaftlich genutzt, derzeit handelt es sich jedoch um eine Brachfläche mit aufkommender Ruderalvegetation und Hochstaudenflur (ca. 2024 aus der Nutzung genommene Ackerfläche). Am östlichen Rand befindet sich ein Mast für die das Planungsgebiet in Längsrichtung überspannende 220/110-kV-Freileitung. Der Mastfuß ist umgeben von Sträuchern. Am südwestlichen Rand des Planungsgebietes verläuft eine unbefestigte landwirtschaftliche Fahrt mit einer Breite von ca. 3,50 m (Luftbild). Im Westen schließt ein Wendehammer der öffentlichen Verkehrsfläche „Von-Myra-Straße“ an. Im Nordwesten, im Bereich der dortigen Geltungsbereichsgrenze, befinden sich die bisherige, jedoch lediglich rudimentär vorhandene Ortsrandeingrünung und eine schmale Asphaltfläche (Betriebsgelände einer Feinkostproduktion). Zwischen der Von-Myra-Straße und der Münchner Straße im Süden verläuft an der Westseite des Geltungsbereichs ein mit Gräsern überwachsener, rudimentär befestigter Feldweg. Im Süden des Geltungsbereichs schließen ein Fuß- und Radweg und weiter ein schmaler Grünstreifen an die landwirtschaftlichen Flächen an. Die öffentlichen Verkehrsflächen der „Münchener Straße“ (Kreisstraße EBE5) schließen das Planungsgebiet nach Süden hin ab.

Umgebung

Nordwestlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich das „Gewerbegebiet Parsdorf“. In diesem Gewerbegebiet gruppieren sich größere, zwei- bis viergeschossige Baukörper mit Gebäudehöhen von bis zu 18 m. Die Baukörper weisen jeweils Flachdächer auf. Das Gewerbegebiet wird über die Stichstraße Taxetstraße, von Seiten der Von-Myra-Straße oder der Straße „Am Lerchenfeld“ erschlossen. Das Gewerbegebiet beherbergt u. a. mehrere großflächige Einzelhandelsgeschäfte, Beherbergungsbetriebe und ein Logistikzentrum. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Bereich die großmaßstäbliche Produktionsstelle eines Feinkosthandels. Entlang der zentralen Spange des Gewerbegebiets „Am Lerchenfeld“, mit Anschluss an die nördlich des Gewerbegebietes verlaufende Bundesautobahn A94, befinden sich u. a. einige Schnellrestaurants und ein Beherbergungsbetrieb.

Südwestlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich ein großer Gartenbaubetrieb mit großflächigen Gewächshäusern mit Höhen von bis zu 7 m. Dieser Bereich ist großzügig eingegrünt.

Südlich des Geltungsbereiches, jenseits der öffentlichen Verkehrsflächen der „Münchener Straße“ mit Begleitgrün und Fuß- und Radweg, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen).

Östlich des Planungsgebietes schließen sich weitere Ackerflächen an, ebenso im Norden. Jedoch werden diese hier in ca. 220 m Entfernung von der Bundesautobahn A94 begrenzt.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Straßenverkehr

Das Planungsgebiet ist über die ca. 500 m lange, bestehende Stichstraße Von-Myra-Straße an die Münchener Straße (Kreisstraße EBE5), die Heimstettener Straße und an die Straße „Am Lerchenfeld“ (Kreisstraße EBE17) angeschlossen. Die Straße „Am Lerchenfeld“ führt nach Norden zur Bundesautobahn A94. Diese führt in Richtung Osten nach Passau und in Richtung Westen nach München bzw. zur Ostumfahrung von München (A99). Die Heimstettener Straße führt über die Gruber Straße zur Ortsmitte. Über die Münchener Straße südlich des Planungsgebietes besteht Anschluss zum Nachbarort „Neufarn“ bzw. in Richtung Ortsmitte.

Somit ist das Planungsgebiet bereits heute planungsrechtlich faktisch erschlossen.

ÖPNV

Ca. 580 m westlich des Planungsgebiets an der Straße „Am Lerchenfeld“ befindet sich die Bushaltestelle „Parsdorf, Am Lerchenfeld“. Hier besteht Anschluss ins Ortszentrum Vaterstetten, zur S-Bahn-Haltestelle Vaterstetten und zum S-Bahn-Haltepunkt Grub (Obb) hinter Poing. Die S-Bahn stellt eine schnelle Verbindung nach München dar.

Sonstige Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist derzeit nicht bebaut. Somit bestehen noch keine Anschlüsse an die Leitungsnetze (Strom, Telekommunikation, Wasser, Abwasser etc.)

Da die Flurstücks-Nr. 440/8 der Erweiterung eines benachbarten, bestehenden Gewerbebetriebes dienen soll, kann die Versorgung hier vom bestehenden Betrieb und somit der voll erschlossenen Flurstücks-Nr. 159/1 aus, erfolgen.

Die Leitungsinfrastruktur liegt, mit Ausnahme der direkten Hausanschlussleitungen, vollumfänglich innerhalb der heutigen Straßenverkehrsflächen der Von-Myra-Straße und Münchener Straße vor. Somit können die südlich/südöstlich davon gelegenen Flurstücke im Geltungsbereich mit angemessenem Aufwand angeschlossen werden.

Leitungen überregional - oberirdisch (Höchstspannungsfreileitung TenneT TSO GmbH)

Das Planungsgebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einer 220/110 kV-Höchstspannungsfreileitung der TenneT TSO GmbH überspannt und befindet sich vollumfänglich in der 2 x 35-m-Schutzzone der Leitungstrasse. Im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze, annähernd mittig, befindet sich ein Freileitungsmast mit einem Mastschutzbereich von 25 m im Radius um den Mastmittelpunkt. Für die betroffenen Grundstücke sind bereits Dienstbarkeiten eingetragen. Die vorhandenen Dienstbarkeiten sind soweit erforderlich nachzujustieren, wenn konkrete Bauvorstellungen vorliegen.

Leitungen überregional - unterirdisch (OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG)

Der südliche Geltungsbereich wird von einer Mineralölföhrleitung der OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG, inkl. einem 2 x 5 m breiten Schutzstreifen, gequert. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (in der südlichen Hälfte des Planungsgebietes) befinden sich noch Ausläufer des Schutzstreifens, jedoch liegt die Leitung selbst hier außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Flurstücks-Nr. 160/7. Für die von der Mineralölföhrleitung betroffenen Grundstücke sind ebenfalls bereits Dienstbarkeiten eingetragen. Die vorhandenen Dienstbarkeiten sind ggf. nachzujustieren, wenn konkrete Bauvorstellungen vorliegen.

Im Zuge weiterführender Planungen, insbesondere im Rahmen des jeweiligen zugehörigen Baugenehmigungsverfahrens und Bauvollzugs, sind Abstimmungen mit dem jeweiligen Betreiber der beiden überregionalen Leitungen bzw. Genehmigungen vonseiten des jeweiligen Leitungsbetreibers unbedingt erforderlich. Anfragen an die Betreiber können über das BIL-Portal (BIL-Leitungsauskunft und Portal für Bau- und Planungsanfragen) gestellt werden.

A.6.3 Brandbekämpfung

Teile des Geltungsbereichs und der zulässigen Bauräume liegen mehr als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt (vgl. Art. 5 Satz 4 BayBO). Somit sind Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf den Baugrundstücken erforderlich.

Löschwasser kann grundsätzlich über die bestehende Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. In der Von-Myra-Straße bestehen einige Hydranten, weitere befinden sich in der Münchener Straße.

A.6.4 Boden

Bodenaufbau und Gründung

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum nach Ssymank im „Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ sowie in der Florenregion „Molassehügelland“ und damit in der kontinentalen biogeographischen Region. Die geologische Einheit wird als Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse), angegeben.

Die Böden im Planungsgebiet bestehen überwiegend aus Parabraunerden aus carbonatreichem würmzeitlichen Schotter, im östlichen Planungsgebiet auch aus Ackerpararendzinen aus carbonatreichem Schotter. Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die bestehenden Verkehrsanlagen sind die Böden im Vorhabengebiet stark anthropogen überformt.

Im Planungsgebiet befinden sich vermutlich keine Altlastenverdachtsflächen.

Im Untergrund ist nichtbindiges Lockergestein zu erwarten, welches mitteldicht bis dicht gelagert ist. Der Boden ist lokal zum Teil mäßig frostempfindlich und hat eine zu erwartende mittlere bis hohe Tragfähigkeit. Es handelt sich bereichsweise um humusreiche Böden.

Die benachbarten Flächen sind heute bereits zum Teil bebaut bzw. baulich genutzt. Somit ist grundsätzlich von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Ggf. sind je nach vorgefundenem Baugrund ein Austausch des Bodens oder andere technische Maßnahmen bzw. spezielle Gründungsformen notwendig.

Sickerfähigkeit

Aufgrund der bestehenden, vermutlich gut durchlässigen Böden ist es aller Voraussicht nach ausreichend, das Wasser über entsprechend dimensionierte Rohrrigolen in die anstehenden Kiese abzuleiten. Ggf. sind Sickermulden denkbar. Der Grundwasserflurabstand wird mit mindestens 7 m unter Gelände angenommen (siehe unten) und steht dem somit nicht entgegen.

Grundwasser

In der ca. 1 km entfernten Grundwassermessstelle PARSDORF 454A (Geländehöhe 524,59 m ü NN) wird der höchste Wasserstand (HHW) mit 517,66 m ü. NN und der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) mit 515,90 m ü. NN angegeben. Gemäß dem Gewässerkundlichen Dienst Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt umfassen die Messungen einen Zeitraum von 1969 bis April 2026.

Der Grundwasserflurabstand befindet sich somit bei mindestens 7 bis 9 m unter Geländeoberkante an der tiefsten Stelle des Geltungsbereiches, d. h. bei ca. 8 bis 10 m im südlichen Geltungsbereich. Das üblicherweise anzunehmende Grundwassergefälle von 3 ‰ kann hier vernachlässigt werden, da bei einer Fließrichtung von Süd nach Nord die Messstelle und der Geltungsbereich annähernd ‚auf gleicher Höhe‘ im Grundwasserstrom liegen. Darüber hinaus können, aufgrund der nur halbjährlichen Messungen an der Messstelle Parsdorf 454A, Abweichungen nicht restlos ausgeschlossen werden.

A.6.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich selbst sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Mai 2026) keine Bau- oder Bodendenkmäler oder geschützte Ensembles verzeichnet. In der Umgebung befinden sich jedoch mehrere Bodendenkmäler sowie Baudenkmäler:

- Bodendenkmal D-1-7836-0532: Verebnete Grabhügel und Kreisgräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (Lange Läng); Entfernung ca. 470 m
- Bodendenkmal D-1-7836-0096: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. (Roßstall); Entfernung ca. 720 m
- Bodendenkmal D-1-7836-0307: Siedlung und Bestattungsplatz mit Kreisgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; Entfernung ca. 670 m
- Bodendenkmal D-1-7836-0538: Untertätige mittelalterliche und frühzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Nikolaus in Parsdorf und ihrer Vorgängerbauten; Entfernung ca. 660 m
- Baudenkmal D-1-75-132-8: Katholische Kirche St. Nikolaus; Entfernung ca. 660 m
- Baudenkmal D-1-75-132-13: Brennerei, zweigeschossiger Blankziegelbau mit Krüppelwalmdach; Entfernung 800 m
- Baudenkmal D-1-75-132-15: Wegkapelle; Entfernung 830 m

Aufgrund der verhältnismäßig großen Entfernungen und der dazwischenliegenden Bebauung oder der dazwischenliegenden Bundesautobahn bestehen jedoch weder räumliche noch funktionale Zusammenhänge.

A.6.6 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß dem Regionalplan im Landschaftsraum 06 „Südliche Münchner Ebene“. Der Geltungsbereich liegt weder in einem regionalen Grünzug noch in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Östlich des Planungsgebietes verläuft zwischen Parsdorf und Neufarn ein Trenngrün (Nr. 19), welches die Entstehung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsender Siedlungseinheiten erhalten und sichern soll. Das Trenngrün bleibt von der Planung unberührt.

Das Gebiet liegt weder in noch in der Nähe eines Schutzgebietes. Es befinden sich keine biotopkartierten Flächen im Planungsgebiet. Etwa 550 m nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich die biotopkartierte Fläche 7836-0058-001 „Weiher nördlich der A94“. Aufgrund der großen Entfernung und der dazwischenliegenden Bundesautobahn bestehen jedoch weder räumliche noch funktionale Zusammenhänge zu dieser Fläche.

A.6.7 Geschützte Arten

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung mit Grünordnung wurde eine „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) durch Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe, durchgeführt und in einer weiterführenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst. Beide Untersuchungen liegen den Unterlagen als Anlage bei.

Es wurden mehrere Begehungen im Geltungsbereich durchgeführt. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf eine kontinuierliche Nutzung durch Vögel oder Reptilien. Es ist somit mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass der Geltungsbereich aktuell keinen Brutvogelbestand oder ein Reptilienvorkommen aufweist. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass prüfungsrelevante geschützte Arten aufgrund der Ausstattung, Beschaffenheit und Größe im Geltungsbereich ausgeschlossen werden können.

Bei den Begehungen wurde die Umgebung mitbetrachtet. Dabei wurde von der Feldlerche in einer Entfernung von ca. 130 m zum Geltungsbereich ein Revier festgestellt. Jedoch handelt es sich bei der den Geltungsbereich komplett überspannenden Höchstspannungsfreileitung mit Masten um eine bestehende, bereits das Bruthabitat beeinträchtigende Kulisse. Diese wird durch die Umsetzung der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Maßnahmen nicht grundsätzlich verändert. Es erfolgt lediglich eine geringfügige Veränderung der Kulisse durch Pflanzung der Ortsrandeingrünung und Baumaßnahmen.

Weiter wurde bei einer Begehung ein Rebhuhnpaar in der östlich angrenzenden Ackerfläche festgestellt. Außerdem wurden angrenzend an das Untersuchungsgebiet Exemplare von Goldammer, Feldsperling und Haussperling gesehen. Vereinzelt Gäste wie Bluthänfling, Stieglitz, Gelbspötter, Graureiher und Rauchschwalbe konnten ebenfalls ausgemacht werden. Eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann jedoch ausgeschlossen werden. Auch Störungen oder Tötungen sind nicht zu erwarten.

Um eine mögliche Beeinträchtigung der Feldlerche durch die (geringfügige) Veränderung der Kulisse zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer B.5 verwiesen.

A.6.8 Wasser

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Im Geltungsbereich und der direkten Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Weiter befinden sich im Planungsbereich nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete HQ100 noch Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}; auch ist der 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. Die annähernd ebene Topographie des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen erhöht das Risiko jedoch nicht zusätzlich. Großflächige Zuflüsse aus der Umgebung sind nicht zu erwarten.

Im Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Juni 2026) sind für den Geltungsbereich keine potentiellen Fließwege oder Aufstaubereiche bei Starkregen verzeichnet.

A.6.9 Immissionen und Emissionen

Die gesamte Lärmimmissions- und Lärmemissionssituation wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung in einem Lärmgutachten, Stand 22.04.2026, durch die Steger & Partner GmbH untersucht und beurteilt. Dieses liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Für eine Zusammenfassung der Ergebnisse dieser Untersuchung wird auf Ziffer B.9 verwiesen.

Anlagenlärm und Landwirtschaft

Westseitig an das Planungsgebiet grenzen bestehende Gewerbenutzungen an. Hier ist mit relevanten Anlagenlärmimmissionen zu rechnen. Darüber hinaus ist hier mit einer wesentlichen Vorbelastung in Zusammenhang mit möglichen Emissionen des Vorhabens zu rechnen.

An den umgebenden Gebäuden befinden sich aktuell keine relevanten Immissionsorte wie zum Beispiel betriebsbezogene Wohnnutzungen, Büroräume und Hotelnutzungen. Nutzungen mit einem höheren Schutzanspruch (z.B. Wohngebiete) bestehen erst in einem Abstand von ca. 250 m, insbesondere südlich der Münchner Straße bzw. an dieser.

Verkehrslärm

Relevante Verkehrslärmimmissionen sind ggf. von der ca. 270 m nördlich verlaufenden Bundesautobahn A 94 zu erwarten. Auch sind relevante Auswirkungen durch Verkehr von Seiten der „Münchner Straße“ nicht ausgeschlossen. Insbesondere die Zufahrt und Abfahrt zur Bundesautobahn 94 weisen hier relevante Verkehrszahlen auf.

Elektromagnetische Felder

Das Planungsgebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einer 220-/110-kV-Höchstspannungsfreileitung (Leitung J502 Marienberg-Neufinsing der TenneT TSO GmbH) überspannt. Es ist deshalb mit der Einwirkung von elektrischen und magnetischen Feldern auf das Plangebiet zu rechnen. Die zu berücksichtigende Schutzzone umfasst einen Bereich von 35 m beidseits der Leitungsachse. Somit befindet sich das Planungsgebiet fast gänzlich im Bereich der Schutzzone der Hochspannungsfreileitung. Damit bestehen außerdem Höhenbeschränkungen für geplante Gebäude oder Pflanzungen im Planungsgebiet.

B Planungsbericht – Ziele der Planung

B.1 Ziele der Planung

Die städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen sind:

Städtebauliche und ortsplanerische Ziele

- Erweiterung des Gewerbegebietes und Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe
- Berücksichtigung der Ortsrandlage
- Berücksichtigung der Belange der bestehenden Höchstspannungsfreileitung sowie der bestehenden Mineralölföhrleitung
- Ausschluss negativer Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen

Grünordnerische Ziele

- Herstellung einer angemessenen Ortsrandeingrünung
- Herstellung von Ausgleichsflächen sowie
- Angemessene Durchgrünung des Planungsgebiets zur gestalterischen Einbettung in die bebaute Ortslage und aus klimatischen Aspekten
- Berücksichtigung der bestehenden, überregionalen Leitungen und daraus resultierender Vorgaben

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Grundsätzlich soll das im Westen bestehende Gewerbegebiet nach Osten fortentwickelt werden. Nördlich der Von-Myra-Straße wird dabei die direkte Erweiterung des westlich angrenzenden Betriebes ermöglicht. Südlich dieser wird ein autarker Gewerbebereich entwickelt.

Im Geltungsbereich sind insgesamt 3 Bauräume vorgesehen.

Der nördliche Bauraum stellt eine Erweiterung des auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Bauraumes dar, um hier eine Erweiterungsmöglichkeit für einen bestehenden Betrieb (Feinkostproduktion) zu schaffen. Zu diesem Zweck wurde die auf der in den Änderungsbereich einbezogenen Teilfläche der Flurstücks-Nr. 159/1 festgesetzte, in Teilen bereits vorhandene Ortsrandeingrünung überplant und in Richtung Osten verschoben.

Um eine weitere Zufahrt zum nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb zu ermöglichen, soll ein Bereich östlich des bestehenden Wendehammers, in Verlängerung der Von-Myra-Straße, als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen werden.

Südlich davon sind zwei weitere Bauräume geplant. Diese sparen jeweils die durch die im Planungsgebiet verlaufenden Leitungen notwendigen Schutzbereiche aus.

Der Geltungsbereich befindet sich vollumfänglich im Schutzzonenbereich einer Höchstspannungsfreileitung, d. h., die zulässigen Wandhöhen wurden in Abhängigkeit von erforderlichen Mindestabständen zur Leitungstrasse entwickelt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine der Ortsrandlage angemessene Ortsrandeingrünung in Richtung Norden, Osten und Süden vor. Die notwendigen Ausgleichsflächen werden vollumfänglich in dieser Ortsrandeingrünung nachgewiesen.

Daneben sind Maßnahmen zur Durchgrünung, zur gestalterischen Einbettung in die bebaute Ortslage, festgesetzt. Jedoch ist auch hier die maximale Wuchshöhe der Bepflanzung durch die Freileitung eingeschränkt.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Planungsgebiet wird in Erweiterung der westlich bzw. nordwestlich angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dies wird der gestellten Zielformulierung gerecht, die örtliche Wirtschaftsstruktur weiterzuentwickeln und Entwicklungsmöglichkeiten für einen bestehenden Gewerbebetrieb anzubieten.

Aufgrund des Bedarfs an Nutzungen, welche im Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 nur eingeschränkt zulässig sind, wurden im Geltungsbereich auch diese Nutzungen berücksichtigt. Beispielsweise werden ‚eigenständige‘ Lagerplätze und Lagerflächen zugelassen, da diese vermehrt nachgefragt werden und sich in örtlichen Innenlagen nur schwer einfügen. Daneben sollen gebäudeunabhängige Anlagen zur solaren Energiegewinnung, z. B. freistehende PV-Anlagen u. dgl., ermöglicht werden. Diese Nutzungen sind aufgrund der Randlage und der geplanten Ortsrandeingrünung an dieser Stelle gut verträglich.

Dem folgend, sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet zulässig, also Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen, also Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke, sind jedoch nicht zulässig, da sie aufgrund einer besseren Anbindung und Erreichbarkeit in der Nähe der Ortslage Parsdorf entwickelt werden sollen.

Das Gewerbegebiet befindet sich vollumfänglich im Schutzzonenbereich einer Höchstspannungsfreileitung. So sind von Seiten des Netzbetreibers Tankstellen unzulässig, beispielsweise ist die Gefahr einer Funkenbildung oder eines Blitzschlags in Kombination mit leicht entzündlichen Kraftstoffen zu hoch, weitere Gefahrenquellen sind induktive Beeinflussung und Spannungsverschleppung durch magnetische und elektrische Felder, etc. Dem folgend, sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge, da hier entsprechende Gefahren nicht auftreten.

Um die Funktion des innerörtlichen Einzelhandels auf integrierten Flächen nicht durch Verkaufsflächenansiedlungen am Ortsrand zu gefährden und da es in Parsdorf bereits umfängliche Einzelhandelsflächen gibt, sind Einzelhandelsbetriebe abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO nicht generell zulässig; sie können jedoch zugelassen werden, sofern sie in unmittelbarem räumlichen, funktionalen und betrieblichen Zusammenhang mit einem ansässigen Gewerbebetrieb stehen und diesem hinsichtlich ihres Flächenbedarfs deutlich untergeordnet sind. Auf diese Weise werden die örtlichen, wohnortnahen Einzelhandelsstrukturen geschützt, während zugleich kleinere betriebsbezogene Verkaufsformen wie Ersatzteilverkauf oder Direktvertriebseinrichtungen ermöglicht werden.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig, da sich so verschärfende Immissionskonflikte vermeiden lassen. Zudem wird die - durch die erforderliche Kontingentierung bereits eingeschränkte - Gewerbeentwicklung nicht weiter eingeschränkt.

Um dem Ziel der Stärkung und Weiterentwicklung der bestehenden Wirtschaftsstruktur Rechnung zu tragen und um in diesem Bereich mit umliegender Gewerbestruktur unerwünschte Flächenkonkurrenzen auszuschließen, sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke generell unzulässig. Auch sind diese ausgeschlossen, da sie aufgrund einer besseren Anbindung und Erreichbarkeit in der Nähe der Ortslage Parsdorf entwickelt werden sollen.

B.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Für die überbaubaren Grundstücksflächen des Änderungsbereichs werden größtmögliche Bauräume festgesetzt. Durch diese ist eine hohe Flexibilität hinsichtlich einer funktionellen Nutzung der Flächen, der architektonischen Lösungen und der baulichen Gestaltung gewährleistet. Somit kann gleichzeitig den Ansprüchen eines größeren Gewerbebetriebes, aber auch kleineren Betrieben mit unterschiedlichen Gebäude- oder Lagerflächenbedarfen Rechnung getragen werden.

Die Baugrenzen sind nur, soweit dies in Abwägung mit anderen Aspekten notwendig ist, zurückgenommen:

So wird der Schutzstreifen der Mineralölfernleitung von einer Überbauung freigehalten und darüber hinaus ein Abstand von 5 Metern als ‚Pufferzone‘ vorgesehen, um die Leitung durch etwaige Tiefbau-, Verdichtungs- und Rüttelarbeiten u. dgl. nicht zu gefährden. Im Zuge weiterführender Planungen, insbesondere im Rahmen des jeweiligen zugehörigen Baugenehmigungsverfahrens und Bauvollzugs, sind Abstimmungen mit dem jeweiligen Betreiber der überregionalen Leitungen bzw. Genehmigungen von dessen Seite unbedingt erforderlich. U. U. werden, abhängig von der späteren Nutzung, weiterführende Schutzmaßnahmen erforderlich. Anfragen an die Betreiber können über das BIL-Portal (BIL-Leitungsauskunft und Portal für Bau- und Planungsanfragen) gestellt werden.

Die Anordnung der beiden unteren Bauräume berücksichtigt zudem einen Schutzradius von 25 m um den bestehenden Mast. Dieser Bereich ist sowohl aus statischen Gründen als auch zur dauerhaften Erreichbarkeit des Mastens durch den Netzbetreiber, etwa für Wartungs- oder Umbesetzungsmaßnahmen, von baulichen Anlagen freizuhalten.

Darüber hinaus bleibt eine mögliche Teilung des südlichen Baugrundstücks berücksichtigt: Der südliche Bauraum kann über die Münchener Straße, der nördlich anschließende Bauraum über die Von-Myra-Straße ausreichend erschlossen werden.

Die Bauräume südlich der Von-Myra-Straße fallen aufgrund der oben ausgeführten Einschränkungen durch die beiden überregionalen Leitungen und deren jeweilige Schutzbereiche bzw. Schutzstreifen etwas kleiner aus. Nutzungen der Zwischen- und Randbereiche außerhalb der Baugrenzen, etwa für Stellplätze oder Lagerflächen, bleiben jedoch weiterhin möglich.

Der benachbarte Gewerbebetrieb hat Erweiterungsabsichten bekundet; so sind im Bereich des nördlichen Bauraums derzeit Pkw- und/oder Lkw-Stellplätze zum Aufbau eines betriebseigenen Fuhrparks zur Auslieferung der Produkte vorgesehen. Um die Anbindung an den Betrieb zu erleichtern, schließt die westseitige Baugrenze dieses Bauraums direkt an die im Bebauungsplan Nr. 162 dargestellte Baugrenze an und erweitert so den bestehenden Bauraum. Damit ist eine möglichst große Flexibilität im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des ortsansässigen Betriebes gewährleistet.

Bei allen drei Bauräumen werden ausreichende Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Einfahrtsbereichen eingehalten, um einen angemessenen Straßenraum und um, aus Gründen der Verkehrssicherheit, eine entsprechende Übersichtlichkeit zu gewährleisten.

Darüber hinaus wurden die Baugrenzen gegenüber der Ortsrandeingrünung um 1 m abgerückt, um Eingriffen in die geplante Ortsrandeingrünung, beispielsweise auch während (späterer) Baumaßnahmen, vorzubeugen und diese so dauerhaft zu erhalten. Zudem unterstützt der festgesetzte Mindestabstand die Belange des Artenschutzes in diesem Bereich.

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.

Dies gilt jedoch nicht im Bereich der parallel zu den Ausgleichsflächen verlaufenden Baugrenzen. In diesen Bereichen sind durchgängig ausreichend tiefe Mindestabstände der baulichen Nutzungen einzuhalten, um den Aufwuchs sowie die ökologische Funktion der Ausgleichsflächen nicht zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus sind Überschreitungen der Baugrenzen parallel zum Schutzstreifen der Mineralöföhrleitung und in den Bereichen mit festgesetzten Dienstbarkeiten nur eingeschränkt möglich. Sie bedürfen im Einzelfall einer vorherigen Abstimmung mit den jeweils zuständigen Leitungsbetreibern.

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinflussen, sind großflächigere Überschreitungen generell nicht zulässig.

B.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Bebaubarkeit bzw. Versiegelung der Baugrundstücke wird durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Durch die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl in Abhängigkeit von der jeweiligen Größe des (künftigen) Baugrundstücks wird die Flexibilität für die spätere Hochbauplanung bzw. Grundstücksnutzung erhöht und eine gute Bebaubarkeit der Grundstücke auch bei Grundstücksteilungen sichergestellt. Die maximal zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 orientiert sich dabei an den westlich bestehenden Gewerbestrukturen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 können künftig bis zu 80 % des jeweiligen Baugrundstücks baulich genutzt bzw. versiegelt werden. Dies ist auch in den Bereichen möglich, in denen die festgesetzten Bauräume weniger als 80 % der Grundstücksfläche umfassen, da Stellplätze, Lagerflächen und vergleichbare gewerbliche Nutzungen auch außerhalb der Baugrenzen, also auch in Zwischen- und Randbereichen, zulässig sind. Innerhalb des Mastschutzbereichs sowie der Leitungsschutzstreifen sind solche Nutzungen ebenfalls grundsätzlich möglich. Die festgesetzte GRZ von 0,8 verbleibt somit im Rahmen der gemäß § 17 BauNVO dargestellten Orientierungswerte für die Bestimmung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete von 0,8.

Mit Festsetzung einer allgemeingöltigen Grundflächenzahl von 0,8 für die Umsetzung von baulichen Anlagen sowie sonstigen baulich genutzten/versiegelten Flächen wird bereits eine relativ hohe Baudichte auf dem Baugrundstück ermöglicht, weshalb keine weiteren Überschreitungsregelungen für Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze oder anderweitige bauliche Anlagen getroffen werden.

Somit verbleiben ausreichend Flächen, welche frei von Versiegelungen oder baulichen Eingriffen bleiben und dementsprechend für eine angemessene Begrünung und Versickerung herangezogen werden können. Insbesondere können diese Grünstrukturen durch Verschattung und Verdunstungskälte auch zu einem angemessenen Klima im Planungsgebiet und eine gestalterische Einbettung in die Ortslage beitragen.

B.2.5 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird im vorliegenden Bebauungsplan abweichend von der sonst häufig verwendeten Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe über einen obersten Gebäudepunkt (OGP) sowie einer ausnahmsweise zulässigen Überschreitung des OGP bestimmt. Hintergrund hierfür ist, dass sich der Geltungsbereich im Schutzbereich einer Höchstspannungsfreileitung befindet und die maximal zulässige Gebäudehöhe deshalb eindeutig und absolut in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) im DHHN 2016 festgesetzt werden muss.

Oberster Gebäudepunkt

Die Festsetzung über den obersten Gebäudepunkt erfasst die tatsächliche maximale Höhenentwicklung eines Gebäudes unabhängig von seiner Dachform. Während eine Wandhöhe lediglich die Höhe der aufgehenden Außenwand bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut beschreibt, berücksichtigt der oberste Gebäudepunkt die gesamte (Baukörper-)Höhe einschließlich der Dachform, sowie von Dachaufbauten, Kaminen, Entlüftungen, Antennen oder ähnlichen technischen Aufbauten. Dadurch wird sichergestellt, dass auch bei steileren Dächern keine übermäßige Höhenentwicklung entsteht oder überragende Bauteile vorgesehen werden.

Die Festsetzung über den OGP gewährleistet somit eine eindeutige und unveränderliche Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung und dient zugleich der Wahrung eines städtebaulich verträglichen Einfügens in die Umgebung. Darüber hinaus wird mit Berücksichtigung des OGP ein ausreichender Sicherheitsabstand auch bei Dachaufbauten, Kaminen, Entlüftungen, Antennen oder ähnlichen technischen Aufbauten zu den Leiterseilen der Höchstspannungsfreileitung gewährleistet.

Dem folgend, wird im Geltungsbereich ein maximal zulässiger oberster Gebäudepunkt von 529,5 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte Höhe wurde mit dem Netzbetreiber TenneT TSO GmbH abgestimmt und gewährleistet unter Berücksichtigung der das Planungsgebiet überspannenden Höchstspannungsfreileitung eine möglichst intensive und zugleich sichere bauliche Nutzung der zukünftigen Gewerbeflächen. Durch die Festsetzung eines absoluten OGP ist eine zusätzliche Festsetzung von Wandhöhen nicht erforderlich.

Bei vollständiger Ausnutzung des festgesetzten OGP von 529,5 m ü. NHN sind, bezogen auf die Höhenlage des bestehenden Geländes, im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Wand-)Höhen von etwa 5,50 m und im südlichen Geltungsbereich von etwa 4,50 m möglich. In Verbindung mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere einer intensiven Eingrünung und zusätzlichen Pflanzungen von Sträuchern auf den Baugrundstücken, kann so eine angemessene Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Ausnahmsweise zulässige Überschreitung

Ergänzend wird eine ausnahmsweise zulässige Überschreitung des obersten Gebäudepunktes, um max. bis zu 2,50 m, bis zu einer Höhe von 532,0 m ü. NHN festgesetzt. Die Höhe von 532,0 m ü. NHN wurde ebenfalls in Abstimmung mit dem Netzbetreiber festgelegt.

Diese Regelung dient dazu, in begrenztem Umfang notwendige höhere Gebäudeteile oder technische Dachaufbauten, mit Höhen ab OK Gelände von max. bis zu ca. 8,0 m im Norden, bzw. bis zu 7,0 m im Süden, zu ermöglichen, soweit dies im Einzelfall mit den Belangen der Höchstspannungsfreileitung vereinbar ist:

Somit ist, sofern eine Höhenentwicklung zwischen 529,5 m ü. NHN und 532,0 m ü. NHN vorgesehen ist, im Einzelfall eine Abstimmung mit dem Netzbetreiber erforderlich. Die konkrete

Zulässigkeit einer Überschreitung kann u. a. von der konkreten Lage des Baukörpers bzw. des betreffenden Bauteils auf dem Grundstück und der jeweiligen Durchhängung der Leiterseile in diesem Bereich abhängen. Überschreitungen über 532,0 m ü. NHN hinaus sind jedoch generell unzulässig.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung eine eindeutige, vollziehbare und an den örtlichen sowie technischen Rahmenbedingungen orientierte Regelung getroffen. Zugleich bleiben gesunde Arbeitsverhältnisse in der Umgebung gewahrt. Dies wird auch dadurch unterstrichen, dass die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO uneingeschränkt zur Anwendung kommen.

B.2.6 Abstandsflächen

Um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen unverändert Anwendung.

Somit sind, unabhängig vom Abstand der Baugrenzen zu den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes und des Nachbarschutzes gewährleistet; auch innerhalb des Baugebietes können zwischen den einzelnen baulichen Anlagen ausreichende Abstände gewährleistet werden.

Unter Einhaltung der Regelungen des Art. 6 BayBO kann an allen Stellen des Bauraums die maximal zulässige Höhenentwicklung ausgenutzt werden.

Von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, welcher die Möglichkeit einer Abweichung von den Regelungen des Art. 6 BayBO durch einen Bebauungsplan zulässt, wird explizit kein Gebrauch gemacht.

Die gemeindliche Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe trifft davon abweichende Regelungen. Diese gelten allerdings nicht für Gewerbegebiete und sind somit nicht auf den Änderungsbereich anzuwenden.

B.2.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (im weiteren nur Nebenanlagen) sowie Garagen und Carports sind ihrem Wesen nach für die städtebauliche Ordnung und Anmutung in einem Gewerbegebiet gegenüber den Hauptgebäuden von geringerem Belang. Weiter sind Lagerplätze, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, hinsichtlich ihrer städtebaulichen Präsenz als untergeordnet zu betrachten.

Da diese Anlagen somit keine oder lediglich eine untergeordnete Auswirkung auf das Ortsbild haben, sind sie auf dem gesamten Baugrundstück, mit Ausnahme des Schutzstreifens der Mineralölföhrleitung, der Mastschutzzone und Flächen für Dienstbarkeiten, zulässig. Die grundsätzliche Freihaltung von Flächen für die Versickerung und eine angemessene Eingrünung ergeben sich dennoch aus der maximal zulässigen GRZ von 0,8.

Lagerflächen sind ebenfalls auf dem gesamten Baugrundstück, mit Ausnahme des Mastschutzbereiches der Höchstspannungsföhrleitung, des Schutzstreifens der Mineralölföhrleitung und Flächen für Dienstbarkeiten, zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Ausnahmsweise können höhere Einfriedungen zugelassen werden, sofern bei ansässigen Betrieben ein nachweislich erhöhter Sicherheitsbedarf besteht.

Besonders hervorzuheben ist hier, dass Bauvorhaben im Bereich des Schutzstreifens der Mineralölföhrleitung oder in dessen unmittelbarer Nachbarschaft mit dem Leitungsbetreiber, der OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG, abgestimmt werden müssen. Ggf. ist für geplante

Hoch- und Tiefbaumaßnahmen im Bereich des Schutzstreifens zzgl. einer ‚Pufferzone‘ beidseitig der Leitungssachse ein entsprechendes Gutachten, in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber, einzuholen.

Weiter wird angemerkt, dass im Bereich des Schutzstreifens der Mineralöföhrnleitung lediglich eine Überfahrbarkeit mit Fahrzeugen bis zu einem Gewicht von 3,5 to ohne Zustimmung des Betreibers zulässig ist. Gleiches gilt für das Abstellen von Fahrzeugen in diesem Bereich. Eine Überföhrung/ Nutzung des Schutzstreifenbereichs mit Fahrzeugen mit einem Gewicht von mehr als 3,5 to ist nur mit Zustimmung des Betreibers zulässig.

Anfragen an die Betreiber können über das BIL-Portal (BIL-Leitungsauskunft und Portal für Bau- und Planungsanfragen) gestellt werden.

B.2.8 Dächer

Grundsätzlich wird die Ausgestaltung der Dachflächen möglichst freigestellt. Unter Abwägung funktionaler Aspekte mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes, gerade auch durch die Lage am Ortseingang, sind jedoch einzelne Rahmenbedingungen einzuhalten.

Dachform

So sind Dachflächen über 5 m² ausschließlich als Flachdächer, flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 7° und symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 24° zulässig:

Da im Rahmen eines Gewerbegebiets größere Gebäudevolumen zu erwarten sind und in Anlehnung an die benachbarten Gewerbebauten, sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal bis zu 7° zulässig. Darüber hinaus sind Satteldächer mit einer Neigung von maximal bis zu 24° zulässig; entsprechend der regionalen Baukultur sind die Satteldächer symmetrisch, mit einer identischen Dachneigung auf beiden Dachseiten, zu errichten. Insgesamt tragen die getroffenen Festsetzungen dazu bei, dass überhohe bzw. unproportionale Dächer vermieden werden.

Dachflächen unter 5 m² sind gegenüber den größeren Baukörpern im Rahmen eines Gewerbegebietes städtebaulich weniger prägend bzw. für deren Gesamterscheinung weniger relevant, so dass diese von den Festsetzungen ausgenommen sind.

Dachaufbauten

Zur Sicherung einer geordneten Dachgestaltung und zur Vermeidung optisch störender technischer Einzelanlagen in Abwägung mit den Nutzungsansprüchen eines Gewerbegebietes sind Dachaufbauten nur in einem begrenzten Umfang zulässig. Es wird daher festgesetzt, dass Dachaufbauten eine Höhe von maximal 1,50 m über der jeweiligen Dachhaut nicht überschreiten dürfen. Hierdurch wird gewährleistet, dass notwendige technische Aufbauten weiterhin ermöglicht werden, ohne dass die gestalterische Wirkung der Gebäude und der Dachlandschaft unangemessen beeinträchtigt wird.

Mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind Dachaufbauten zusammenzufassen und durch einen Sichtschutz zu verkleiden. Dadurch wird vermieden, dass mehrere technische Einzelanlagen ungeordnet in Erscheinung treten und das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Zugleich wird sichergestellt, dass auch durch Dachaufbauten keine unzulässige zusätzliche Höhenentwicklung entsteht. Der festgesetzte oberste Gebäudepunkt (OGP) darf daher durch Dachaufbauten grundsätzlich nicht überschritten werden. Eine Überschreitung ist nur im Rahmen der hierfür gesondert getroffenen Festsetzungen und damit in Abstimmung mit dem Netzbetreiber zulässig.

Dacheindeckung und Dachüberstände

Auf Festsetzungen zu Dacheindeckung und Dachüberständen wird verzichtet, da eine entsprechende Regelung zur Erreichung der städtebaulichen Ziele und auch im Hinblick auf die heterogene, gewerbliche Umgebungsbebauung nicht erforderlich ist. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird bereits hinreichend durch Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Höhenentwicklung gesteuert. Zugleich soll ein angemessener Gestaltungsspielraum für zeitgemäße, wirtschaftliche und klimafreundliche Dachlösungen erhalten bleiben.

Darüber hinaus ist für die Dachflächen die Nutzung von Photovoltaik (siehe auch Ziffer B.2.9) festgesetzt, so dass das Erscheinungsbild der (geneigten) Dächer bereits weitgehend durch PV-Module geprägt wird.

Um die positiven Effekte im Hinblick auf die Regenrückhaltung und das Mikroklima, gerade in Verbindung mit den hohen, zulässigen Versiegelungsgraden, zu nutzen, sind Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Fläche von 50 m² als Gründächer mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszuführen, siehe hierzu auch Ziffer B.4 (Grünordnung).

B.2.9 Energieversorgung

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. Die Anforderungen des Kriterienkataloges werden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt. Insbesondere werden Festsetzungen zur Energieversorgung getroffen.

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- bzw. Kältebedarf durch die Nutzung regenerativer Energieträger zu decken ist.

Der Bereich ist heute nicht an das Fernwärmenetz der Gemeindewerke Vaterstetten angeschlossen, auch mittelfristig ist kein Anschluss geplant. Für eine regenerative Erzeugung der notwendigen Energie stehen somit etwa Grundwasserwärmepumpen, Biomasse oder Solarthermie zur Verfügung. Auf Dachflächen können ohne zusätzliche Flächenversiegelung Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen angeordnet werden. Für das Ziel der Klimaneutralität sollen diese Potenziale weitestmöglich genutzt werden:

So sind auf 100 % der nutzbaren Dachflächen technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie vorzusehen. Dies gilt unabhängig von der Art der Nutzung des Gebäudes. In diesem Sinne nicht nutzbar sind etwa Flächen von Dachaufbauten, Dachflächenfenstern, Dachausstiegen und anderen technischen Anlagen. Technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf Flachdächern und flach geneigten Dächern sind, um gleichzeitig gerade vor dem Hintergrund der dichten gewerblichen Nutzung den Oberflächenabfluss zu drosseln und eine Pufferfunktion für das Mikroklima zu ermöglichen, mit einem Gründachaufbau zu kombinieren.

B.2.10 Einfriedungen

Zur Wahrung eines möglichst offenen Erscheinungsbildes des Planungsgebiets, zur verträglichen Einbindung in die umgebende Landschaft und den Ortsrand sowie im Zusammenspiel mit der geplanten Eingrünung sind Einfriedungen nur in offener, sockelloser Ausführung bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m allgemein zulässig. Hierdurch wird vermieden, dass durch massive oder geschlossene Einfriedungen eine abriegelnde oder städtebaulich störende Wirkung entsteht. Zugleich bleibt den künftigen Nutzern ein angemessener Grundstücksschutz möglich. Die Festsetzung einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm dient insbesondere der Durchlässigkeit für

Kleintiere und leistet damit einen Beitrag zur Minderung von Barrierewirkungen innerhalb des Siedlungsraums.

Ausnahmsweise können höhere Einfriedungen zugelassen werden, wenn bei ansässigen Betrieben ein nachweislich erhöhter Sicherheitsbedarf besteht. Damit wird den besonderen betrieblichen Anforderungen im Einzelfall Rechnung getragen, ohne die allgemeine Zielsetzung einer zurückhaltenden und offenen Einfriedungsgestaltung für das Planungsgebiet grundsätzlich aufzugeben. Die Abstimmung mit den Behörden kann im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Ferner ist zwischen Ausgleichsflächen und Gewerbeflächen eine festinstallierte, dauerhafte Einfriedung entsprechend der Festsetzungen, mit einer Mindesthöhe von 1,20 m zu erstellen, um eine Fremdnutzung der Flächen zu verhindern und um damit den Aufwuchs und die ökologische Funktion der Ausgleichsflächen dauerhaft zu gewährleisten. Die Festsetzung der Erstellung von Einfriedungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist nicht möglich. Die Maßnahme ist jedoch als Hinweis enthalten.

B.2.11 Aufschüttungen und Abgrabungen

Grundsätzlich soll das bestehende Gelände aus Gründen des Ortsbildes, des Landschaftserhalts sowie des Bodenschutzes weitgehend erhalten bleiben. Auf gesonderte Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen wird dennoch verzichtet, da insoweit kein städtebauliches Erfordernis besteht. Die Geländegestaltung kann im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sachgerecht entwickelt und im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ausreichend beurteilt werden.

Ungeachtet dessen ist zu beachten, dass Geländeänderungen, auch nur vorübergehende, nur zulässig sind, wenn die aus Sicherheitsgründen erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Sämtliche Geländeänderungen sind daher vor Durchführung der Maßnahme mit dem Netzbetreiber abzustimmen. Dies gilt insbesondere auch für Abgrabungen und Erdarbeiten innerhalb des Mastschutzbereichs.

Gleiches gilt für Arbeiten im Schutzstreifenbereich der Mineralölfernleitung oder in dessen Nähe. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Schutzstreifen oder das Pipelinerohr ist auch insoweit vor Beginn der Maßnahme eine Abstimmung mit dem Leitungsträger und ggf. die Einholung eines entsprechenden Gutachtens erforderlich.

B.2.12 Werbeanlagen

In Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes sind Einschränkungen für Werbeanlagen in der Satzung enthalten. Dabei sind Werbeanlagen nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die örtlichen Gegebenheiten einfügen:

Um übergroße Werbeanlagen zu vermeiden und um die Höhenbeschränkung durch die bestehende Höchstspannungsfreileitung sicher einzuhalten, sind Werbeanlagen/ Hinweisschilder auf eine maximale Höhe von 4,0 m und eine Gesamtfläche von max. 5,0 m² beschränkt. Werden mehrere Betriebe über eine Grundstückszufahrt erschlossen, ist die Werbung der einzelnen Betriebe auf einer/m gemeinsamen Werbeanlage/ Hinweisschild unterzubringen. Dadurch wird vermieden, dass mehrere Einzelanlagen ungeordnet in Erscheinung treten und das Ortsbild beeinträchtigen.

Um negative Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen auszuschließen, ist Lichtwerbung nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Angesichts dessen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften und Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw.

sich bewegende Werbeanlagen, und damit Werbebannern sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen, u. Ä. nicht zulässig.

Um die Unterordnung der Werbeanlagen gegenüber den Gebäuden zu garantieren, sind Werbeanlagen nicht oberhalb der Dachkante des jeweiligen Gebäudes zulässig und in die Gestaltung des jeweiligen Gebäudes zu integrieren.

B.3 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Ortsbild zu minimieren.

Darüber hinaus ist eine gute Grünausstattung gerade vor dem Hintergrund der umfänglich versiegelten Flächen eine wesentliche Voraussetzung für ein angemessenes Mikroklima in Gewerbegebieten.

Die in die Festsetzungen aufgenommene Artenliste soll gewährleisten, dass eine qualitätsvolle und ästhetisch sowie ökologisch wertvolle Entwicklung der Grünflächen erfolgen kann. Um den gewünschten ökologischen Wert zu sichern und die voraussichtlichen negativen Umweltauswirkungen zu vermindern, ist die Verwendung von heimischen und standortgerechten Sträuchern, Kletterpflanzen und Wiesenansaat gefordert.

Im Änderungsbereich befinden sich zwei überregionale Leitungen. Dadurch ergeben sich auch für die Grünordnung verschiedene Einschränkungen: So sind der Schutzstreifen der Mineralölferrleitung sowie der Mastschutzbereich von Gehölzen freizuhalten, bzw. sind für Pflanzungen Mindestabstände einzuhalten, auch sind durch die Lage in der Schutzzone einer Höchstspannungsfreileitung maximale Wuchshöhen zu beachten, u. dgl. mehr. Somit sollen Beeinträchtigungen der Betriebssicherheit (Funktionalität, Bau, Unterhaltung und Erweiterung) sowie von Reparaturmöglichkeiten vermieden werden. Die Festsetzungen zur Grünordnung berücksichtigen diese Vorgaben. So wird z.B. im gesamten Geltungsbereich auf Festsetzungen von Baumpflanzungen verzichtet, da diese ggf. den Leiterseilen zu nahekommen würden.

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.

Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dies kann am sinnvollsten im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans gewährleistet werden.

Wasserdurchlässige Belagsflächen

Im Änderungsbereich sind Belagsflächen mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen, wo aus funktionalen Gründen möglich, bodenschonend befestigte Flächen, welche 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, im Hinblick auf die möglichen Nutzungen, Ausnahmen möglich. So sind Flächen, auf denen grundwassergefährdende Nutzungen stattfinden oder wo zwingende funktionale Gründe dagegen sprechen, von den Festlegungen ausgenommen.

Eingrünung entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Von-Myra-Straße sind Strauchgruppen zu pflanzen:

Je Symbol bestehen diese aus jeweils 5 heimischen und standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste auf dem Bebauungsplan. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden, insbesondere zur Ermöglichung von Zugängen oder Zufahrten.

Durch diese Maßnahme soll der Straßenraum der Von-Myra-Straße räumlich definiert und gefasst werden. Auch wird durch diese zusätzlichen Gehölzpflanzungen vor dem Hintergrund des Klimawandels eine bessere Verschattung der angrenzenden versiegelten Flächen erreicht. Weiter tragen diese Gehölze zur Gesamtdurchgrünung bei. Da die Lage der Zufahrten in diesem Bereich freigestellt ist und Abweichungen von den dargestellten Positionen zulässig sind, werden die Pflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Gehölze können nicht auf die zur Durchgrünung des Baugrundstücks festgesetzten Pflanzungen angerechnet werden.

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im nordwestlichen Bereich wird ein Teil der bereits im Ur-Bebauungsplan festgesetzten Eingrünung zwischen den Baugrundstücken überplant. In diesem Bereich soll, im Sinne der Vernetzung, ein Anschluss an die nördlich und östlich als Ortsrandeingrünung geplanten Heckenbereiche geschaffen werden. Heute sind in diesem Bereich nur untergeordnete Gehölze vorhanden. Somit ist, um die Vernetzungsziele zu erreichen, eine Intensivierung der Pflanzungen vorgesehen.

Im südlichen Bereich entlang der Münchner Straße im Kontext der geplanten Zufahrt ist ebenfalls eine entsprechende Heckenstruktur vorgesehen, um die Eingrünung entlang der Straße sicherzustellen. Um ggf. besser auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können, sind diese Flächen nicht Teil der Ausgleichsflächen.

Um die Ziele für diese Flächen zu erreichen und Flächenkonkurrenzen mit den Gewerbenutzungen sicher auszuschließen, sind sie als Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Flächenbezogene Mindestzahlen für die zu pflanzenden Sträucher stellen die angestrebte Qualität der Fläche sicher. Im nördlichen Bereich sind bereits einzelne Gehölze vorhanden. Diese dürfen, da es hier um eine Zielqualität geht, auf die Anzahl der zu pflanzenden Sträucher angerechnet werden.

Ortsrandeingrünung / Ausgleichsflächen

Um eine angemessene Entwicklung der Ausgleichsflächen sicherzustellen und Nutzungsdruck aus dem Gewerbegebiet auszuschließen, sind die Ausgleichsflächen gegenüber den Baugrundstücken mit einem min. 1,2 m hohen Zaun einzuzäunen (siehe hierzu auch Ziffer B.2.10). Dies ist im Bebauungsplan als Hinweis enthalten.

Naturnahe Hecke mit Saum, Hecke zweireihig

Im Bereich der nord-, ost- und südseitig umlaufenden Ortsrandeingrünung (Ausgleichsflächen) ist eine zweireihige naturnahe Hecke aus Strauchpflanzungen aus standortgerechten Arten (siehe auch entsprechende Pflanzliste auf dem Bebauungsplan) festgesetzt.

Hierfür sind zur Sicherung der Pflanzqualität und somit dem möglichst schnellen Erreichen der gewünschten ökologischen Wirksamkeit sowie der Eignung als Ortsrandeingrünung Pflanzabstände, Mindestanzahlen für zu pflanzende Sträucher und über die Artenliste Mindestqualitäten für das Pflanzgut 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. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen der Wuchs der Gehölze zu fördern.

Darüber hinaus ist dieser Bereich mit einem den Ackerflächen zugewandten Saum aus arten- und blütenreichen Wiesenflächen, siehe weiter unten, auszubilden. Somit können die notwendigen Abstände zur östlich angrenzenden Landwirtschaft nach AGBGB eingehalten werden. Eine entsprechende Einsaat ist auch für nicht von Gehölzen überstandene Lücken durchzuführen.

Durch die geplante Ortsrandeingrünung wird die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitete Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden und es entstehen durchgehende Lebensräume für verschiedene Arten.

Extensiv genutzter, artenreicher Wiesenbereich

In Teilbereichen entlang des Ortsrandes kann aufgrund des Schutzbereichs des Mastens der Höchstspannungsfreileitung und der Öl-Pipeline keine Bepflanzung mit Gehölzen erfolgen. Um dennoch auch im Hinblick auf die Vernetzungsfunktion eine durchgehende Ortsrandeingrünung zu erhalten, sind in diesen Flächen Wiesenflächen zu entwickeln.

Die Flächen sind als mäßig extensiv genutztes Grünland (blütenreiche Wiese, G 212) anzulegen und zu entwickeln. Eine Entwicklung zu artenreichem Grünland (G214) erscheint aufgrund des schmalen Streifens und der großflächig angrenzenden ackerbaulich genutzten Flächen nicht zu erreichen. Zur Ansaat der Flächen ist Saatgut aus autochthonem Saatgut zu verwenden. Die Wiesenflächen sind mittels ein- bis zweischüriger Mahd, nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres, mit Mahdgutentfernung zu pflegen. Aufgrund der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist voraussichtlich zur Erreichung des Entwicklungsziels eine Ausmagerung erforderlich. Um dies zu ermöglichen, sind bis zum Erreichen des Entwicklungsziels auch häufigere Mahden zulässig.

Durchgrünung des Baugebiets

Vor dem Hintergrund einer angemessenen Nutzung und entsprechender Resilienz der Gewerbeflächen gegenüber Hitzeereignissen soll eine angemessene Durchgrünung des Änderungsbereichs entwickelt und langfristig gesichert werden. Dafür soll, entsprechend dem städtebaulichen Konzept und der Bebauungsstruktur, eine möglichst flexible Regelung getroffen werden:

Für die Entwicklung eines gut durchgrünten Quartiers und zur Unterstützung eines positiven Mikroklimas ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Großstrauch gemäß der Pflanzliste auf dem Bebauungsplan mit einer Mindestqualität von 100 bis 150 cm zu pflanzen.

Durch Festsetzung einer Mindestqualität 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.

Aufgrund der Lage in der Schutzzone der Höchstspannungsfreileitung mit entsprechender Höhenbeschränkung werden keine Bäume festgesetzt, da diese aufgrund ihrer Wuchshöhe zu einer Gefährdung der Leitungssicherheit führen und die dauerhafte Zugänglichkeit sowie Wartung der Leitungstrasse beeinträchtigen könnten.

Untergliederung Stellplätze

Die Untergliederung von offenen Stellplätzen mit Sträuchern soll einem starken Aufheizen insbesondere der Stellplatzflächen im Sommer entgegenwirken und die eintönige Stellplatzanlage untergliedern. So ist pro 5 Stellplätze ein Großstrauch gemäß Pflanzliste auf dem Bebauungsplan zu pflanzen. Die im Bereich der Stellplätze zu pflanzenden Sträucher können auf die unter ‚Durchgrünung‘ geforderten Pflanzungen (je 500 m² Grundstücksfläche mind. 1 Großstrauch, s. u.) angerechnet werden.

Um ein qualitätsvolles Wachstum der neu gepflanzten Großsträucher auch im Bereich der Stellplätze zu gewährleisten und ausreichend Wurzelraum zur Verfügung zu stellen, darf die Pflanzfläche pro Strauch eine Größe von 5 m² nicht unterschreiten.

Dachbegrünung

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern, für Gebäude, Gebäudeteile und Nebenanlagen ab einer Mindestgröße von 50 m² und mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm bei extensiver Begrünung, wird ein spürbarer Beitrag zum klimatischen Ausgleich geleistet. Es werden neue Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen und eine naturschutzfachliche Wertigkeit sichergestellt. Zudem wird über die Dachbegrünung ein großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers aufgenommen, zurückgehalten und kann verdunsten. Sprechen zwingende betriebliche Gründe dagegen, kann ausnahmsweise von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

Wand- und Fassadenbegrünung

Je angefangene 5 m fenster- und torfreier Fassadenlänge von Gebäuden und Wänden sonstiger baulicher Anlagen ist 1 Kletter-, Rank- oder Schlinggehölz zu pflanzen. Die festgesetzte Begrünung von Wänden baulicher Anlagen trägt dazu bei, neben den geplanten Gehölzpflanzungen negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermindern. Darüber hinaus können Luftverunreinigungen und Stäube gebunden werden und es wird neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen. Bei zwingenden betrieblichen Gründen kann ausnahmsweise von einer Fassadenbegrünung abgesehen werden, beispielsweise im Bereich eines lebensmittelverarbeitenden Betriebes.

B.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes im Rahmen der Bauleitplanung wird der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (im Folgenden Leitfaden) herangezogen.

Bestandsaufnahme

Die Flurstücke Nr. 440/7 und 440/8 werden als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind dem Biotop und Nutzungstyp A11 (intensiv bewirtschafteter Acker; geringe Wertigkeit; 2 Wertpunkte (WP)) nach Biotopwertliste zur Anwendung der Bayrischen Kompensationsverordnung (im weiteren Biotopwertliste) zuzuordnen. Auf Flurstück 161/1 befindet sich ein (mittlerweile entwidmeter) landwirtschaftlicher Weg. Dieser ist dem Biotop- und Nutzungstyp (BNT) V332 (unbefestigter Weg mit offenem Boden, bewachsen; geringe Wertigkeit; 3 WP) zuzuordnen.

Auf dem Teilbereich des Flurstücks 159/1, welcher innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegt, befinden sich eine ca. 10 m breite unvollständige Ortsrandeingrünung sowie bestehende Gewerbeflächen.

Die Ortsrandeingrünung ist aufgrund des vorgefundenen Bestandes zu 50 % dem BNT B112 (Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten – Mesophile Hecke; 10 WP) und zu 50 % dem BNT 215 (extensiv genutztes Grünland, brachgefallen; 7 WP) zuzuordnen.

Auf den Teilflächen der Flurstücke 159/4, 424/1 und 424/8 innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Verkehrsflächen, welche bereits als solche hergestellt sind.

Eingriff

Im nördlichen Teil des Bebauungsplans (Gesamtfläche 6.052 m²) erstreckt sich der Eingriff auf einen Bereich von 4.414 m², davon werden 1.131 m² (Fläche E.1) zu je 50% den BNT B112 und BNT 215 (bestehende Ortsrandeingrünung) sowie 3.283 m² (Fläche E.2) dem BNT A11 zugeordnet. Auf den verbleibenden 1.638 m² findet kein Eingriff statt. Hier entfallen 526 m² auf bereits bestehende (und im Rahmen des Bestandsbebauungsplans Nr. 162 ausgeglichene) Gewerbeflächen (Fläche O.1) und 104 m² auf bestehende Grünflächen mit Pflanzgebot (O.2) sowie auf 1.008 m² Ackerflächen, welche als zukünftige Ortsrandeingrünung (A.1.1) aufgewertet werden.

Im südlichen Teil des Bebauungsplans (Gesamtfläche 10.259 m²) erstreckt sich der Eingriff auf einen Bereich von 7.568 m², davon werden 980 m² dem Biotop- und Nutzungstyp V332 (unbefestigter Wirtschaftsweg, bewachsen, Fläche E.3), und 6.560 m² (E.4) sowie 28 m² (E.5) jeweils dem Biotop- und Nutzungstyp A11 (Acker) zugeordnet. Eine Fläche von 90 m² dient bereits heute der Stromversorgung (Strommast) (O.6). Sie soll unverändert erhalten werden und bleibt somit ohne Eingriff.

Auf der verbleibenden Fläche von 2.601 m² (davon 1.851 m² Ackerflächen (zukünftige Ortsrandeingrünung) (A.1.2-4 und A.2.1-2) und Grünfläche (O.5) sowie 840 m² bestehende Verkehrsflächen (O.3, O.4)) findet kein zusätzlicher Eingriff statt.

In beiden Bereichen findet der Eingriff im Rahmen von Gewerbenutzungen auf Gewerbeflächen mit einer zulässigen GRZ von 0,8 statt.

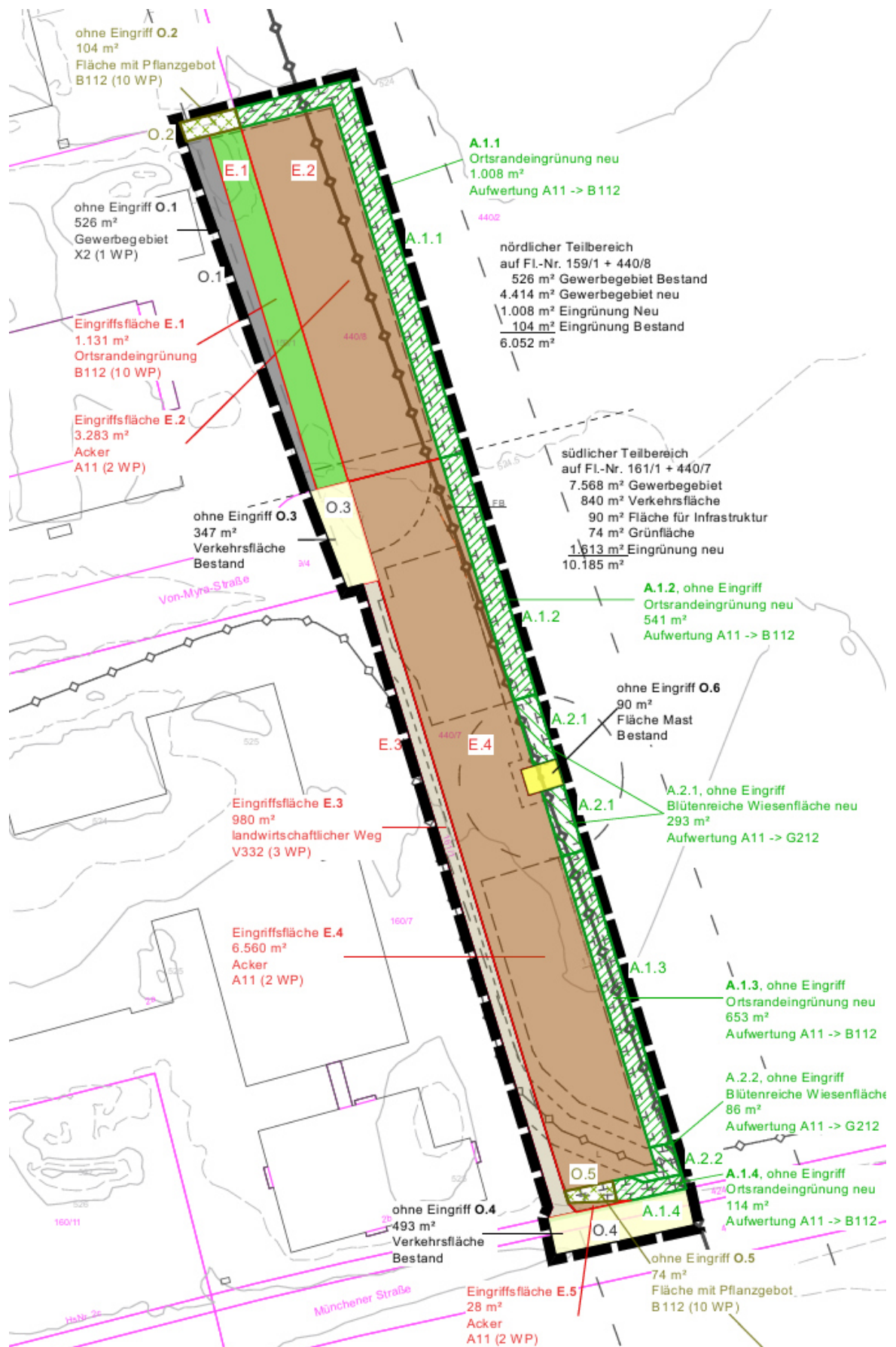


Abb. 3: Eingriffsermittlung - ohne Maßstab

Durch Optimierung der Planung, durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs und durch entsprechende Festsetzungen können die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verringert werden. Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann mit dem Planungsfaktor verrechnet und der Kompensationsumfang damit entsprechend reduziert werden. Folgende nach Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens eingriffsmindernde Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Schaffung von kompakten Gewerbeflächen in vorbelastetem (Höchstspannungsfreileitung, Mineralölförnerleitung) Bereich zur Reduzierung der Auswirkungen auf Agrarvogellebensräume
- Untergliederung der Stellplätze mit Strauchpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten
- Durchgrünung des Baugebietes mit Strauchpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten
- Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern, Festsetzung einer Mindestüberdeckung
- Begrünung von Fassadenflächen von Gebäuden und Wänden anderer fenster- und torloser baulicher Anlagen
- Festsetzungen zur Beleuchtung
- Belagsflächen mit wasserdurchlässigem Aufbau
- Vermeidung vogelgefährdender Glasflächen oder entsprechende Behandlung dieser Gläser

Der Planungsfaktor kann somit mit 20 % festgelegt werden.

Nördlicher Bereich

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP Ausgangs- zustand	Fläche	GRZ	Kompensationsbe- darf (WP)	Planungs- faktor	Ausgleichsbedarf (Abzug Planungsfaktor berücksichtigt)
E.1 50 %	B112 Feldhecke	10	566 m ² (50 % aus 1.131 m ²)	0,80	4.528 WP	20%	3.622 WP
E.1 50 %	B215 extensiv genutztes Grünland brachgefallen	7	565 m ² (50 % aus 1.131 m ²)	0,80	3.164 WP	20 %	2.531 WP
E.2	A11 intensiv bewirtschafteter Acker	2	3.283 m ²	0,80	5.253 WP	20%	4.202 WP
Fläche Eingriff gesamt:			4.414 m ²				
O.1	Bestehendes Gewerbegebiet		526 m ²	Ohne zusätzlichen Eingriff			
O.2	Bestehende Ortsrandeingrünung		104 m ²	Ohne zusätzlichen Eingriff			
A.1.1	Neue Ortsrandeingrünung		1.008 m ²	Aufwertung			
Fläche kein Eingriff gesamt:			1.638 m ²				
Summe nördlicher Bereich geamt:			6.052 m ²				
Ausgleichsbedarf nördlicher Bereich gesamt:							10.355 WP

Südlicher Bereich

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP Ausgangs- zustand	Fläche	GRZ	Kompensationsbe- darf (WP)	Planungs- faktor	Ausgleichsbedarf (Abzug Planungsfaktor berücksichtigt)
E.3	V332 Wirtschaftsweg unversiegelt, bewachsen	3	980 m ²	0,80	2.352 WP	20%	1.882 WP
E.4	A11 intensiv bewirtschafteter Acker	2	6.560 m ²	0,80	10.496 WP	20 %	8.397 WP
E.5	A11 intensiv bewirtschafteter Acker	2	28 m ²	0,80	45 WP	20%	36 WP
Fläche Eingriff gesamt:			7.568 m ²				
O.3	Bestehende Verkehrsfläche Von-Myra-Straße		347 m ²	Ohne zusätzlichen Eingriff			
O.4	Bestehende Verkehrsfläche Münchner Straße		493 m ²	Ohne zusätzlichen Eingriff			
O.5	Grünfläche kein Ausgleich		74 m ²	Ohne zusätzlichen Eingriff			
O.6	Fläche Strommast		90 m ²	Ohne zusätzlichen Eingriff			
A.1.2	Ortsrandeingrünung neu		541 m ²	Aufwertung			
A.1.3	Ortsrandeingrünung neu		653 m ²	Aufwertung			
A.1.4	Ortsrandeingrünung neu		114 m ²	Aufwertung			
A.2.1	Ortsrandeingrünung neu		293 m ²	Aufwertung			
A.2.2	Ortsrandeingrünung neu		86 m ²	Aufwertung			
Fläche kein Eingriff gesamt:			2.691 m ²				
Summe südlicher Bereich gesamt:			10.259 m ²				
Ausgleichsbedarf südlicher Bereich gesamt:							10.315 WP

Somit besteht ein Kompensationsbedarf von insgesamt 20.670 Wertpunkten.

Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild

Die Auswirkungen der im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vorbereiteten Bebauung sind aufgrund der unter Schutzgut Landschaftsbild, Punkt C.2.6, beschriebenen Auswirkungen als gering einzustufen. Durch die Anlage einer durchgehenden Ortsrandeingrünung und eine Durchgrünung des Planungsgebiets ergibt sich insgesamt eine angemessene Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper des Gewerbegebiets.

Darüber hinaus ist hier festzustellen, dass die Umgebung bereits durch die bestehenden, benachbarten Gewerbebauten und die das Planungsgebiet querende Höchstspannungsfreileitung entsprechend geprägt wird.

Ausgleich für nicht flächenbezogene, bewertbare Merkmale

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für nicht flächenbezogene bewertbare Merkmale besteht nicht. Über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf werden auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft ausreichend abgedeckt. Bei der vorliegenden Planung sind vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar. Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume ist in diesem Zusammenhang darüber hinaus auf die getroffenen Minimierungsmaßnahmen hinzuweisen.

Ausgleichsermittlung

Der Ausgleich erfolgt auf 2.621 m² Ackerfläche im Rahmen der neuen Ortsrandeingrünung am nördlichen, östlichen und südöstlichen Rand des Planungsgebiets.

Auf 2.316 m² wird eine mesophile Hecke aus einheimischen, standortgerechten Arten (B112; 10 WP), auf 379 m² ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212, 8 WP) entwickelt.

	Nördlicher Bereich (Fl.-Nr. 159/1, 440/8)				
ID	Biotop- und Nutzungstyp	Biotop- und Nutzungstyp	Aufwertungsfaktor (WP/m ²)	Fläche	Kompensationsumfang
A.1.1	A11 Acker (2 WP)	B112 Mesophile Gebüsche, mesophile Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (10 WP)	8 WP/m ²	1.008 m ²	8.064 WP
Kompensationsumfang nördlicher Bereich gesamt:					8.064 WP

	Südlicher Bereich				
ID	Biotop- und Nutzungstyp	Biotop- und Nutzungstyp	Aufwertungsfaktor (WP/m ²)	Fläche	Kompensationsumfang
A.1.2	A11 Acker (2 WP)	B112 Mesophile Gebüsche, mesophile Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (10 WP)	8 WP/m ²	541 m ²	4.328 WP
A.1.3	A11 Acker (2 WP)	B112 Mesophile Gebüsche, mesophile Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (10 WP)	8 WP/m ²	653 m ²	5.224 WP
A.1.4	A11 Acker (2 WP)	B112 Mesophile Gebüsche, mesophile Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (10 WP)	8 WP/m ²	114 m ²	912 WP
A.2.1	A11 Acker (2 WP)	G212 Mäßig extensiv genutztes Grünland (blütenreiche Wiese) (8 WP)	6 WP/m ²	293 m ²	1.758 WP
A.2.2	A11 Acker (2 WP)	G212 Mäßig extensiv genutztes Grünland (blütenreiche Wiese) (8 WP)	6 WP/m ²	86 m ²	516 WP
Kompensationsumfang südlicher Bereich gesamt:					12.738 WP

Es können insgesamt 20.802 WP ausgeglichen werden. Somit kann der gesamte Kompensationsbedarf des Eingriffsbereichs von 20.670 WP im Geltungsbereich selbst nachgewiesen werden.

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

B.5 Artenschutzrechtliche Belange

Untersuchungen

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung mit Grünordnung wurde eine „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) durch Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe, durchgeführt und in einer weiterführenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst. Beide Untersuchungen liegen den Unterlagen als Anlage bei. Näheres zu den durchgeführten Untersuchungen siehe Ziffer A.6.7.

Mehrere Begehungen ergaben keine Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung des Geltungsbereichs durch Vögel oder Reptilien. Nach der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können prüfungsrelevante geschützte Arten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Bei den Begehungen wurde die Umgebung mitbetrachtet. Dabei wurde von der Feldlerche in einer Entfernung von ca. 130 m zum Geltungsbereich ein Revier festgestellt. Jedoch handelt es sich bei der den Geltungsbereich komplett überspannenden Höchstspannungsfreileitung mit Masten um eine bestehende, bereits das Bruthabitat beeinträchtigende Kulisse. Diese wird durch die Umsetzung der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Maßnahmen nicht grundsätzlich verändert. Es erfolgt lediglich eine geringfügige Veränderung der Kulisse durch Pflanzung der Ortsrandeingerüstung und Baumaßnahmen.

Um eine mögliche Beeinträchtigung der Feldlerche durch die (geringfügige) Veränderung der Kulisse zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Allgemeine Hinweise

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben weder bei deren Errichtung noch bei deren späterem Bestand oder Betrieb den Regelungen des § 44 BNatSchG (Vermeidung von Verbotstatbeständen) zuwidergehandelt wird.

So sind Rodungsarbeiten (Bäume und Gehölze) nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 01.03. und 30.09. durchzuführen.

Diese Regelungen sind allgemeingültig einzuhalten und bedürfen somit keiner gesonderten Regelungen im Bebauungsplan. Sie sind jedoch darüber hinaus in der Bebauungsplanänderung als Hinweise enthalten.

Vermeidungsmaßnahmen

Den darüber hinaus gehenden Maßnahmen werden wie folgt beschrieben und hinsichtlich der Festsetzungsmöglichkeiten eingestuft.

V-1 Zeiten für den Beginn der Baumaßnahmen:

Der Beginn der Baumaßnahmen hat, entsprechend den Vorgaben zu den Rodungsarbeiten gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogel-Brutzeiten, also von Oktober bis Ende Februar, zu erfolgen. Während des Baufortschritts sind Vogelbruten auszuschließen. Alternativ sind rechtzeitig geeignete Vergrämnungsmaßnahmen umzusetzen.

- ➔ Aufgrund des mangelnden bodenrechtlichen Charakters der Maßnahme - es handelt sich um eine Handlungspflicht - ist eine Festsetzung im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht möglich.

V-2 Minimierung des Eingriffsbereiches:

Die Erschließung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen hat ausschließlich über den Geltungsbereich zu erfolgen; Flächen außerhalb, d. h. im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen, dürfen auch nicht vorübergehend als Lagerflächen o. Ä. in Anspruch genommen werden, um den Eingriffsbereich zu minimieren und damit etwa eine Störung benachbarter Jagdhabitate zu vermeiden.

- ➔ Da diese Maßnahme Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs betrifft, ist sie im Bebauungsplan lediglich als Hinweis enthalten.

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

Zwar weist das Planungsgebiet keine besondere Habitateignung, 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 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch Vogelschlag zu treffen.

- ➔ Da die Bewertung der Gefährdung durch Gebäude hinsichtlich des Vogelschlags einer sehr differenzierten, kleinteiligen Untersuchung auf Ebene des konkreten Vorhabens bedarf, sind globale Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans i. d. R. nicht zielführend. Jedoch enthält die Bebauungsplanänderung Hinweise zur Vermeidung vogelgefährdender Glasflächen und weiter zur Verwendung strukturierter, mattierter oder bedruckter Verglasungen, so vogelgefährdende Glasflächen nicht vermieden werden können.

V-4 Begrenzung der Auswirkungen der Außenbeleuchtung

Um Gefährdungen möglicherweise vorkommender Arten zu vermeiden oder zu mindern, 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; gleiches gilt für Lichtwerbung. Es sind lediglich vollständig abgeschirmte Leuchten, die nur die notwendigen Bereiche ausleuchten und bei denen eine unkontrollierte Abstrahlung vermieden wird, zulässig.

- ➔ In der vorliegenden Bebauungsplanänderung 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 bedarfsorientierte 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 Maßnahme ist jedoch als Hinweis in der Bebauungsplanänderung enthalten.

B.6 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist heute noch nicht ausreichend erschlossen: Eine Erschließung des südlichen Planungsgebietes kann jedoch mit angemessenem Aufwand von Seiten der südlich gelegenen Münchener Straße erfolgen. Diese ist entsprechend ihrer heutigen Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zur besseren Erschließung der nördlichen Baugrundstücke wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Von-Myra-Straße in Richtung Osten verlängert und entsprechend festgesetzt: Die neue Straßenverkehrsfläche ist ausreichend groß dimensioniert, um auch möglichen Lkw-Verkehr aufzunehmen. Die geplante Verlängerung der Von-Myra-Straße soll als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden. Durch die Anbindung des nördlichen Teils der Flurstücks-Nr. 440/7 ist eine spätere Grundstücksteilung denkbar.

Für die Vermeidung von Gefahren für ausfahrende Fahrzeuge in die Münchener Straße bzw. den begleitenden Geh- und Radweg wurden Sichtdreiecke mit 3,0 m Anfahrtssicht und einer Schenkellänge von 30 m (auf den Geh- und Radweg) und mit 5,0 m Anfahrtssicht und einer Schenkellänge von 200 m in den Hinweisen berücksichtigt. Eine Schenkellänge von 100 m ergibt sich aus dem Grund, da im Bereich der Ausfahrt auf die Münchener Straße eine Geschwindigkeit von 100 km/h erlaubt ist.

Auf Grundlage der Sichtdreiecke wurde eine Fläche festgesetzt, die von Baukörpern, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen, in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche, freizuhalten ist. In Teilbereichen wurde diese, aus Gründen der generellen Übersichtlichkeit, etwas größer gewählt als die Sichtdreiecke.

Für die geplante Verlängerung der Von-Myra-Straße werden keine Sichtdreiecke bzw. keine freizuhaltenden Flächen festgesetzt, da es sich hierbei um eine Sackgassensituation handelt. Zudem sollen mögliche Grundstücksnutzungen und die hieraus resultierenden unterschiedlichen Zufahrtsmöglichkeiten bzw. -bedarfe nicht durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt werden.

Anbauverbotszone

Im Planungsgebiet ist entlang der Kreisstraße EBE5 eine Anbauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnrand entsprechend Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG nachrichtlich übernommen. Die Anbauverbotszone ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Um einen Verknüpfungsbereich bzw. eine Ortslage handelt es sich im gegenständlichen Bereich nicht.

Die vorliegende Planung sieht für die Anbauverbotszone lediglich eine Zufahrt auf das Baugrundstück sowie eine Umgrenzung von Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Ausgleichsfläche Eingrünung“ (Hecke zur Eingrünung) vor.

Um Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden, ist nach den Vorgaben der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme an der Kreisstraße für aufgehende Bauteile höher als 10 cm sowie Neupflanzungen von Gehölzen ein Mindestabstand von 4,5 m zum äußeren Straßenrand einzuhalten. Im Änderungsbereich sind davon jedoch lediglich die Flächen des Geh- und Radwegs, sowie das zwischenliegende Straßenbegleitgrün betroffen. Somit ist keine entsprechende Festsetzung im Änderungsbereich erforderlich.

Stellplätze

Durch die großzügigen und flexiblen Festsetzungen im Rahmen des Gewerbegebietes können die notwendigen Stellplätze direkt auf den Baugrundstücken unterkommen. Somit kann von einer ausreichenden Stellplatzausstattung im Planungsgebiet ausgegangen werden. Eine Erhöhung des Parkdrucks auf die umliegenden Gebiete ist nicht zu erwarten.

Von konkreten Festsetzungen bezüglich nachzuweisender Stellplätze und Stellplatzflächen wird abgesehen, da die konkreten Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets derzeit bislang nicht feststehen; eine Festsetzung der Stellplatzanzahl im Bebauungsplan würde die Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke bereits im Vorfeld einschränken, ohne dass hierfür ein hinreichendes städtebauliches Erfordernis besteht. Da die Stellplatzsatzung (Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung – GaFStS) der Gemeinde Vaterstetten für Nichtwohnnutzungen auf die Anwendung der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung verweist, ist der erforderliche Stellplatznachweis im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der konkret beantragten Nutzung zu führen. Die gemeindliche Satzung regelt darüber hinaus aber auch z. B. Mindestgrößen von Stellplätzen und die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellanlagen und ist, sofern nichts Abweichendes im Bebauungsplan geregelt wird, für die Bauvorhaben anzuwenden.

Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung ist grundsätzlich mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung infolge der Erweiterung des Gewerbegebiets Parsdorf zu rechnen. Da die konkret vorgesehenen Nutzungen derzeit noch nicht feststehen, kann das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen auf Ebene der Bauleitplanung jedoch nicht abschließend bestimmt werden. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Münchener Straße im Süden sowie über die Von-Myra-Straße im Westen. Aufgrund der geringen Flächengrößen sowie der Größe und Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass die durch die Planung vorbereiteten Verkehre über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden können.

Technische Infrastruktur

Im Planungsgebiet liegen bisher keine zur Versorgung der geplanten Nutzung geeigneten Infrastrukturen vor. Notwendige technische Infrastrukturen, wie Leitungen für Abwasser, Frischwasser, Strom und Telekommunikation liegen jedoch bereits in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Münchener Straße bzw. der Von-Myra-Straße vor. Somit ist auch vor dem Hintergrund der geringfügigen Verlängerung der Von-Myra-Straße im Rahmen des Bauvollzuges ein Anschluss an die erforderlichen Medien mit angemessenem Aufwand möglich.

Höchstspannungsfreileitung

Nahezu der komplette Änderungsbereich wird von einer 220/110-kV-Höchstspannungsfreileitung der TenneT TSO GmbH mit entsprechender 2 × 35 m Schutzzone überspannt. Im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Mast der 220/110-kV-Höchstspannungsfreileitung.

Im Zuge der Überplanung der Flächen wird im Bereich des Standortes des Mastes eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stromversorgung“ festgesetzt.

Um den Mast ist ein Mastschutzbereich von 25 m im Radius um den Mastmittelpunkt zu beachten. Dieser soll, um eine dauerhafte Stromversorgung zu gewährleisten, jederzeit von Seiten des Netzbetreibers zu Wartungszwecken oder Umbeseilungsmaßnahmen zugänglich bzw. anfahrbar sein.

Dem folgend, ist dieser Bereich als „Fläche, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten ist“ festgesetzt.

Ein Teilbereich der Ortsrandeingrünung befindet sich innerhalb des Mastschutzbereiches. Da hier, aus Gründen der Statik und Zugänglichkeit, keine Gehölze zulässig sind, sind für diesen Bereich Anlage und Pflege einer blütenreichen Magerwiese festgesetzt, siehe hierzu auch Ziffer B.4, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da die Leitung bzw. der Strommast von übergeordneter Bedeutung für die Stromversorgung sind, ist eine Zufahrt zum Mast sowie die Zugänglichkeit des Mastfußes in Rückgriff auf das Gemeinwohl per Dienstbarkeit (Leitungsrecht) dinglich zu sichern. Für die im Plan gekennzeichneten Flächen ist ein Fahrrecht zugunsten des Netzbetreibers (TenneT TSO GmbH) festgesetzt. Durch die dingliche Sicherung der gekennzeichneten Flächen wird zusammen mit der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen ein ausreichender Arbeitsbereich gewährleistet. Damit bleibt dem Netzbetreiber auch künftig ein uneingeschränktes Arbeiten an den Leitungen und am Mast, insbesondere für Bau-, Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen, möglich. Die vorhandenen Dienstbarkeiten sind soweit erforderlich nachzustimmen, wenn konkrete Bauvorstellungen vorliegen.

Im Bereich der 2 x 35 m Schutzzone sind aus Sicherheitsgründen verschiedene Einschränkungen, z. B. zur Art der Nutzung, zur Höhenentwicklung, zur Dachgestaltung und zur Bepflanzung, zu beachten. Diese fanden Eingang in die Festsetzungen, siehe hierzu v. a. auch die Ziffern B.2.2 Art der Nutzung, B.2.5 Höhenentwicklung und B.2.8 Dächer sowie Ziffer B.3 Grünordnung.

Allgemeine Einschränkungen und Informationen sind als Hinweise auf dem Bebauungsplan enthalten. Besonders hervorzuheben ist hier, dass Vorhaben innerhalb des Schutzstreifens mit der TenneT TSO GmbH abgestimmt werden müssen, bzw. eine Stellungnahme/ Genehmigung von Seiten des Betreibers eingeholt werden muss.

Durch die Lage des Änderungsbereichs im Einflussbereich einer Höchstspannungsfreileitung mit Schutzzone ist mit Auswirkungen durch elektrische und magnetische Felder zu rechnen. Um die Auswirkungen durch elektromagnetische Felder bewerten zu können und als Grundlage für die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt (siehe hierzu Ziffer B.9 Immissionsschutz).

Mineralölfernleitung

Der südliche Änderungsbereich wird von einer Mineralölfernleitung der OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG mit entsprechendem Schutzstreifen gequert:

Entlang der Leitung ist ein 2 x 5 m breiter Schutzstreifen zu beachten. Dieser soll, um eine dauerhafte Versorgung zu gewährleisten, jederzeit von Seiten des Netzbetreibers zu Wartungszwecken, Baumaßnahmen etc. zugänglich sein. Auch soll so der Schutz der Leitung sowie deren dauerhaft sicherer Betrieb sichergestellt werden.

Da die Leitung von übergeordneter Bedeutung für die Versorgung ist, ist die Zugänglichkeit der Leitung in Rückgriff auf das Gemeinwohl per Dienstbarkeit (Leitungsrecht) dinglich zu sichern. Für die im Plan gekennzeichneten Flächen ist dem folgend ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG) festgesetzt. Durch die dingliche Sicherung ist somit auch weiterhin ein uneingeschränktes Arbeiten (Bau, Unterhaltung etc.) an der Leitung durch den Betreiber möglich. Weiter sind in diesem Bereich aus Gründen des Schutzes der Leitung, der Zugänglichkeit etc. keine baulichen Anlagen und Niveauveränderungen zulässig, auch dürfen in diesem Bereich keine Bäume und tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt werden. Eine Überfahrbarkeit sowie das Abstellen von Fahrzeugen im Schutzstreifenbereich sind ohne Zustimmung des Leitungsbetreibers nur für Fahrzeuge bis zu einem Gesamtgewicht von maximal

3,5 to zulässig. Die vorhandenen Dienstbarkeiten sind soweit erforderlich nachzujustieren, wenn konkrete Bauvorstellungen vorliegen.

Ein Teilbereich der Ortsrandeingrünung befindet sich im Bereich des Schutzstreifens. Da in diesem Bereich v. a. aus Gründen der Zugänglichkeit keine Gehölze zulässig sind, ist für diesen Bereich die Anlage und Pflege von artenreichen Wiesenflächen festgesetzt, siehe hierzu auch Ziffer B.4, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Darüber hinaus sind im Schutzstreifenbereich und dessen Umgebung weitere Einschränkungen zu beachten, um einen dauerhaft sicheren Betrieb zu gewährleisten. Allgemeine Einschränkungen und Informationen sind als Hinweise auf dem Bebauungsplan enthalten.

Besonders hervorzuheben ist hier, dass Bauvorhaben im Bereich des Schutzstreifens oder in dessen Umgebung mit dem Leitungsbetreiber, der OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG, abgestimmt werden müssen, bzw. für Vorhaben in diesem Bereich eine Stellungnahme/ Genehmigung von Seiten des Betreibers eingeholt werden muss. Ggf. ist für geplante Hoch- und Tiefbaumaßnahmen in diesem Bereich (Schutzstreifen zzgl. ‚Pufferzone‘ beidseitig der Leitungssachse) in Abstimmung mit dem Betreiber ein Gutachten, welches die Auswirkungen des Vorhabens auf die Mineralölföhrleitung untersucht, einzuholen.

Anfragen an die jeweiligen Betreiber können über das BIL-Portal (BIL-Leitungsauskunft und Portal für Bau- und Planungsanfragen) gestellt werden.

B.7 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrrangriff kann über die bestehenden und neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Münchener Straße und der Verlängerung der Von-Myra-Straße erfolgen.

Jedoch liegen Teile der Bauräume weiter als 50 m von den (geplanten) öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit sind hier voraussichtlich nach Art. 5 Abs. 1 BayBO Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr auf den jeweiligen Baugrundstücken notwendig. Diese sind im Rahmen des Bebauungsplans möglich. Die Verkehrsflächen der (geplanten) Straßenverkehrsflächen entsprechen den Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr und können somit uneingeschränkt von der Feuerwehr befahren werden.

Hinsichtlich des festgesetzten maximalen obersten Gebäudepunktes, welcher eine Wandhöhe von bis zu ca. 5,50 m, und ausnahmsweise von maximal bis zu 8,0 m, ermöglicht, kann die Personenrettung voraussichtlich durch die Feuerwehr mit tragbaren Leitern sichergestellt werden.

Im Zuge der Herstellung der neuen Straßenverkehrsflächen im Bereich der Von-Myra-Straße kann zur Bereitstellung von Löschwasser eine Erweiterung des Hydrantennetzes erfolgen und können dementsprechend neue Hydranten gesetzt werden. Die konkrete Planung und die Festsetzung von Hydranten haben im Rahmen des Bauvollzuges zu erfolgen. Somit kann voraussichtlich eine Grundversorgung mit Löschwasser sichergestellt werden. Der Löschwasserbedarf ist jedoch im Bauvollzug nutzungsspezifisch zu ermitteln. Ggf. ist eine entsprechende Bevorratung auf den Baugrundstücken vorzusehen. Dem steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

B.8 Versickerung und Entwässerung

Versickerung und Niederschlagswasserableitung

Im Gemeindegebiet Vaterstetten ist es Pflicht, das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken 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) und die Böden sind entsprechend sickertfähig. Die Vorreinigung des Niederschlagswassers hat, soweit sich aus der konkreten gewerblichen Nutzung keine weitergehenden Reinigungsanforderungen ergeben, über den bewachsenen Oberboden oder gleichwertige, baufachlich zugelassene Filteranlagen zu erfolgen.

Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

In einem ersten Schritt sollte die Menge des zu versickernden Niederschlagswassers so weit wie möglich verringert werden. Um dies zu erreichen, ist auf Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Größe von mehr als 50 m² eine Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschichtdicke festgesetzt. Zusätzlich sind Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze und Betriebsflächen, so keine funktionalen Gründe dagegen sprechen, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) angewendet werden darf. Ist diese nicht anwendbar, ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist zusammen mit dem Bauvorhaben bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Gemeinde Vaterstetten einzureichen bzw. zu beantragen.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von diesen Regelungen abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren unter Einbindung der Gemeinde Vaterstetten als untere Bauaufsichtsbehörde erforderlich. Des Weiteren sind die Arbeitsblätter DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau und Betrieb" sowie DWA M-153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Wild abfließendes Oberflächenwasser und Starkregenereignisse

Nach dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Mai 2026) sind im Änderungsbereich keine potenziellen Fließwege oder Anstaubereiche bei Starkregen ausgewiesen.

Im Rahmen von durch den Klimawandel vermehrt auftretenden Starkregenereignissen kann es jedoch zu lokal begrenzten, flächigen Überschwemmungen im Planungsgebiet kommen. Darüber hinaus sind hohe Grundwasserstände bzw. Schichtwasserhorizonte nicht auszuschließen. Um Schäden in diesen Fällen weitgehend auszuschließen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte jeweils mindestens 25 cm über dem anstehenden Gelände liegen.

Die Gebäude sollten bis zu dieser Höhenlage (OK Rohfußboden) wasserdicht errichtet werden. Dabei ist insbesondere der Keller wasserdicht auszuführen. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen etc. Ggf. sollten die Gebäude auch

auftriebssicher konstruiert werden, um ein „Aufschwimmen“ der Keller auch bei hohen Schichtwasser- und Grundwasserständen zu verhindern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans und insbesondere die Höhenfestsetzungen lassen eine entsprechende Konstruktion zu.

Auf eine absolute Festsetzung der Höhenlage der Fertigfußböden wurde verzichtet, da auch andere Möglichkeiten der Prävention gegen Starkregenereignisse möglich sind. Somit ist in Abwägung mit der Barrierefreiheit und anderen Belangen eine konkrete, individuelle Lösung auf Basis des konkreten Bauvollzuges möglich.

Besonders im Rahmen von Aufschüttungen und Abgrabungen, aber auch bei der Errichtung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass durch diese Eingriffe keine Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke erfolgen. Dies ist im Rahmen des § 37 WHG angeordnet und allgemein einzuhalten. Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen und Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Oberflächenwasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Entsprechende Empfehlungen zum Umgang mit Starkregenrisiken können z.B. dem „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung, entnommen werden (BBSR im BBR, 2019). Zudem wird auf die Arbeitshilfen des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwasser-Management hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird zudem empfohlen.

B.9 Immissionsschutz

Im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet "Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße" der Gemeinde Vaterstetten wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen durch die Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, ein Gutachten erstellt.

Nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse erläutert; detailliertere Informationen können dem in der Anlage beigefügten Gutachten entnommen werden.

Gewerbegeräusche

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 162 wird das Gewerbegebiet Parsdorf um weitere Gewerbeflächen erweitert. Für den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes ist eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 festgesetzt. Auch für das Erweiterungsgebiet werden Geräuschkontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass durch die Planung keine Immissionskonflikte an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen entstehen.

Insgesamt handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets. Dieses fügt sich auch weiterhin in die gesamtgemeindliche Gliederung der Gewerbegebiete ein. So gibt es an anderer Stelle des Gemeindegebiets entsprechend im Hinblick auf die Lärmentwicklung unkontingentierte Gewerbeflächen.

Die Fläche GE 5 des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 162 wird im Bereich der bisherigen Ortsrandeingrünung durch die 1. Änderung und Ergänzung überplant. Daher gelten für den überplanten Bereich ab Rechtskraft der 1. Änderung und Ergänzung die neuen Emissionskontingente L_{EK} .

Mit der Festsetzung von Emissionskontingenten ist an den maßgeblichen Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der benachbarten Wohngebiete außerhalb und im Mischgebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 162 die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sichergestellt.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \log(4\pi s^2/s_0^2)$ mit $s_0=1m$ und $s=$ Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort, durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} zuzüglich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder aufgrund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Unterschreitet der sich aufgrund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $L_{IK} = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$ [Relevanzgrenze].

Innerhalb des Bebauungsplangebietes inklusive des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 162 „Gewerbegebiet Parsdorf, östlich der Gruber Straße“, insbesondere des in dessen Geltungsbereich befindlichen Mischgebietes MI 1 und MI 2, ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

Um die Einhaltung der Emissionskontingente sicherzustellen, können Schallschutzmaßnahmen wie beispielsweise die Abschirmung von geräuschintensiven Freibereichen, eine ausreichende Schalldämmung von geräuschintensiven Hallen sowie zeitliche Beschränkungen von nächtlichen Betriebstätigkeiten für die anzusiedelnden Betriebe erforderlich sein.

Die Einhaltung der aus den Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten kann im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens von der Genehmigungsbehörde überprüft und als Auflage in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller Anlagen nach TA Lärm im Umfeld keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Baulicher Schallschutz

Das Baugebiet ist durch die Geräuschimmissionen der umliegenden Straßen geräuschbelastet: Auf das Planungsgebiet wirken insbesondere die Verkehrsgeräuschimmissionen der nördlich verlaufenden A 94 sowie der südlich angrenzenden Kreisstraße EBE 5 ein.

Im Bebauungsplanentwurf Nr. 162 1. Änderung und Ergänzung ist eine Wohnnutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (z.B. Betriebsleiterwohnungen) ausgeschlossen. Eine höhere Schutzbedürftigkeit zur Nachtzeit liegt somit nicht vor, weshalb im Beurteilungszeitraum Nacht auch die schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Beurteilungszeitraum Tag zur Beurteilung der Geräuschimmissionen herangezogen werden.

Die Berechnungen zeigen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete in Höhe von 69 dB(A) im Beurteilungszeitraum Tag innerhalb der Baugrenzen im gesamten Geltungsbereich eingehalten wird. Der schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete der DIN 18005 in Höhe von 65 dB(A) wird ab etwa einem Abstand von 45 m zur Münchner Straße im restlichen Planungsgebiet eingehalten. Die Beurteilungspegel während des Beurteilungszeitraumes Nacht sind um mindestens 5 dB(A) geringer als im Beurteilungszeitraum Tag. Somit wird der oben genannte schalltechnische Orientierungswert bzw. der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV im Planungsgebiet sicher eingehalten.

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes in Bezug auf die umliegenden Straßen erscheint die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Wällen nicht sinnvoll:

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen gegenüber der nördlich verlaufenden Autobahn scheiden aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen voraussichtlich aus; aufgrund der großen Entfernung zwischen Lärmquelle und schutzbedürftigen Nutzungen wären zur Erzielung einer wirksamen Abschirmung sehr hohe Anlagen erforderlich. Diese wären weder städtebaulich noch wirtschaftlich angemessen und stünden zudem in Konflikt mit der im Gebiet verlaufenden Hochspannungsleitung. Auch im Hinblick auf die südlich angrenzende Straße erscheint durch die straßenbegleitenden Wege eine aktive Schallschutzmaßnahme im Gewerbegebiet nur begrenzt wirksam, bzw. ist hinsichtlich ihrer Höhe und der Lage am Ortsrand die Entwicklung einer solchen Konstruktion nicht zielführend.

Da die Grenzwerte der 16. BImSchV jedoch im gesamten Planungsgebiet eingehalten sind und somit gesunde Arbeitsverhältnisse noch unterstellt werden können, kommt die Gemeinde unter Abwägung aller Belange zu dem Schluss, dass auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden kann.

Dennoch ist an den Gebäuden eine entsprechende Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109 erforderlich:

Die Verkehrsgeräuschbelastung ist zum einen abhängig vom Abstand der Gebäudefassade von der Straße und zum anderen vor allem abhängig vom Verkehrsaufkommen, der Verkehrszusammensetzung und der Fahrzeuggeschwindigkeit. Diese Parameter können sich im Laufe der Zeit verändern. Entsprechend verändern sich auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Es ist deshalb nicht zweckmäßig, den baulichen Schallschutz als Zahlenwert auf Basis einer Momentaufnahme zum Zeitpunkt des Planungsverfahrens festzusetzen:

Aufgrund der möglichen Veränderungen der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, sei es durch Veränderung der Geräuschemission oder sei es durch Änderung der baurechtlichen Anforderungen, wird der heute erforderliche bauliche Schallschutz nicht festgesetzt. Ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm muss gemäß der nach Art. 81a BayBO als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes

maßgeblichen Fassung auch ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan beim Bauvollzug beachtet werden. Einer darüber hinaus gehenden zusätzlichen Festsetzung bedarf es nicht.

So waren zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses etwa folgende bewertete Bau-Schalldämm-Maße zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm einzuhalten: Für Aufenthaltsräume in Büroräumen u. Ä. ergaben sich, in Bezug auf die einwirkenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen in Verbindung mit den im Planungsgebiet zulässigen Gewerbegeräuschen, Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Höhe von erf. $R'_{w,ges} \geq 35-38$ dB. Die angegebenen Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ müssen durch die Gesamtfassade, d. h. die Summe aller Außenbauteile einschließlich Fenster, Rollladenkästen, Schalldämmlüfter etc., erreicht werden.

Elektromagnetische Felder

Da sich das Planungsgebiet innerhalb des Freileitungsschutzstreifens einer 220-/110-kV Hochspannungsfreileitung befindet, ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die Einhaltung der Vorgaben der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) nachzuweisen. Dazu wurden die von der Höchstspannungsfreileitung ausgehenden elektrischen und magnetischen Felder im Planungsgebiet ermittelt und hinsichtlich der Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) beurteilt.

Die Berechnungen (Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Bericht Nr. M183278/01 vom 17.03.2025) ergaben, dass die Grenzwerte für 50-Hz-Anlagen für die magnetische Flussdichte (100yT) und die elektrische Feldstärke (5 kV/m) im Planungsgebiet bis zu einer Höhe von 8,0 m weder erreicht noch überschritten werden.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes wird in einer Höhe von 8,5 m der Grenzwert der magnetischen Flussdichte überschritten.

Weiter führt der Bericht aus, dass sich keine Hochfrequenz-Sendeanlage mit einer Frequenz zw. 9 kHz und 10 MHz innerhalb eines Abstands von 300 m um die betrachteten Grundstücke befindet.

Die Lage des Planungsgebietes im Bereich einer Höchstspannungsfreileitung steht somit einer Bebaubarkeit, unter Berücksichtigung verschiedener Einschränkungen, nicht entgegen.

B.10 Baugenehmigungsverfahren

Gemäß Art. 81 Abs. 2 BayBO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO ausgeschlossen. Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben ist daher ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Art. 81 Abs. 2 BayBO eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, das Genehmigungsfreistellungsverfahren auszuschließen, wenn aufgrund der örtlichen oder städtebaulichen Situation ein besonderer Prüf- und Abstimmungsbedarf besteht. Dies ist vorliegend der Fall:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone einer Höchstspannungsfreileitung. Hieraus ergeben sich besondere Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf die zulässige Höhenentwicklung und die erforderliche Abstimmung mit dem Netzbetreiber. Zudem wird das Planungsgebiet von einer überregionalen Mineralölföhrleitung gequert, wodurch weitere technische und sicherheitsrelevante Einschränkungen zu beachten sind. Auch insoweit besteht Abstimmungsbedarf mit dem Leitungsträger.

Weiter ist für den Geltungsbereich eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 festgesetzt, siehe hierzu auch Ziffer B.10. Die Einhaltung der Kontingentierung ist, in Abhängigkeit von der jeweils geplanten Nutzung und der in Anspruch genommenen Flächen, ebenfalls im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Somit ist sichergestellt, dass durch die Planung keine Immissionskonflikte an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen entstehen. Die Einhaltung des im Rahmen der DIN 4109 geforderten baulichen Schallschutzes ist ebenfalls nachzuweisen.

Darüber hinaus erfordern u. a. die geplante Nutzung, der jeweilige Stellplatzbedarf sowie der jeweilige Sicherheitsbedarf im Hinblick auf die Einfriedung, die Ortsrandlage, die artenschutzrechtlichen Belange sowie die grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen eine einzelfallbezogene Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Damit kann sichergestellt werden, dass diese Festsetzungen ordnungsgemäß umgesetzt werden.

Der Ausschluss des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist somit erforderlich, um die Einhaltung der planungsrechtlichen und sonstigen fachrechtlichen Anforderungen im Einzelfall sicherzustellen und unzulässige Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu vermeiden.

B.11 Klimaschutz und Klimaadaptation

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 eine klimaregulierende Wirkung gefördert und zeitlich gestreckt.

Im Hinblick auf vermehrt auftretende Starkregenereignisse und zur Reduktion wild abfließenden Oberflächenwassers werden, wo in Abwägung mit der geplanten Nutzung möglich, sickertfähige Beläge/Beläge mit offenen Fugen eingesetzt.

Durch den Verzicht auf die Festsetzung einer maximalen Höhe für die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) ist eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise (lokale Hochwässer durch vermehrt auftretende Starkregenereignisse) möglich.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch eine hohe Dichte im Planungsgebiet wird mittelbar weiteren Flächeninanspruchnahmen auf heute ungenutzten Flächen vorgebeugt.

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

Die Festsetzung, den Wärme- bzw. Kältebedarf über die Nutzung regenerativer Energieträger (z. B. Grundwasserwärmepumpen, Biomasse, Solarthermie, etc.) zu decken, liefert ebenfalls einen Beitrag zum Klimaschutz.

Die verpflichtende Pflanzung von Sträuchern führt zu einer Verschattung des Planungsgebiets und einer Regulierung des Mikroklimas durch Verdunstung. Vor allem auch die im Bereich der Stellplatzflächen in regelmäßigen Abständen festgesetzten Pflanzungen von Sträuchern sowie Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und Begrünung fenster- und torloser Wände führen zu einer Pufferung der durch die Neuversiegelung bedingten Auswirkungen auf das Mikroklima.

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 der vorliegenden Bauleitplanung festgesetzten 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) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und infolgedessen die Gemeinde Vaterstetten bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau, zu begrenzen, sind im KSG die Reduktionsziele bzw. absoluten Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. § 3 und § 3a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit diese Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Durch die Nutzung von regenerativen Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs und die Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Auf den Sektor 2 „Industrie“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

Durch die Deckung des Wärme- und Kältebedarfs über die Nutzung regenerativer Energieträger wird ein wesentlicher Beitrag zur klimaneutralen Versorgung der geplanten Gebäude geleistet. Somit wird kleinräumig ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ geleistet.

Da das Plangebiet an eine bestehende Siedlungsstruktur und -Erschließungsstraße angebunden ist und nicht mit einem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Für den Sektor 5 „Landwirtschaft“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen. Die Änderung der Landnutzung von Ackerland (- die Ackerfläche wurde ca. 2024 aus der Nutzung genommen und stellt sich derzeit als Brachfläche dar -) hin zu einer teilweise bebauten und versiegelten Fläche wird in der Abwägung zum Reduktionsziel im Sektor 7 behandelt (siehe unten).

Abfall und Abwasser spielen bei dem Vorhaben lediglich eine untergeordnete Rolle, so dass die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ nicht entgegensteht.

Im Hinblick auf den Sektor 7, „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“, wirkt sich die Planung insofern aus, als dass eine bislang landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche einer anderen Nutzung zugeführt wird. Die verloren gegangene Ackerfläche wird jedoch im Planungsgebiet ausgeglichen, wodurch deren Funktion als natürliche Klimasenke o. Ä.

weitestgehend ersetzt wird. Weiter sind keine Moorböden, Waldflächen oder andere relevante Landnutzungen betroffen. Aufgrund des Ausgleichs steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

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

B.12 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Ergänzung bestehender gewerblicher Strukturen im Gemeindegebiet
- Erweiterung eines Gewerbestandortes unter Wahrung des Ortsbildes und unter Berücksichtigung der Lage im Einflussbereich einer Höchstspannungsfreileitung sowie einer Mineralölföhrleitung
- Umwandlung von ca. 1,63 ha heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen in gewerbliche Bauflächen (Nettobauland)
- Schaffung einer qualitativen Ortsrandeingrünung in Richtung Nordosten, Osten und Südosten
- Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung der zukünftigen Gewerbeflächen
- Verpflichtende Nutzung von erneuerbaren Energien
- Vorbeugung von Immissionskonflikten durch Einführung einer entsprechenden Kontingentierung.
- Abbildung des Ausgleichserfordernisses im Geltungsbereich

B.13 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland	12.057 m ²	74 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Münchener Str.	493 m ²	3 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Von-Myra-Straße mit geplanter Verlängerung	797 m ²	5 %
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Eingrünung	178 m ²	1 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen	2.697 m ²	17 %
Fläche für Versorgungsanlagen (Strommast)	90 m ²	
Bruttobauland (Planungsgebiet)	16.312 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region dauerhaft zu sichern, um eine Erweiterungsmöglichkeit für eine benachbarte, ortsansässige Firma zu schaffen und um Lagerflächen u. dgl. anbieten zu können, soll der bestehende Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 162 „Gewerbegebiet Parsdorf, östlich der Gruber Straße“ in Richtung Osten erweitert werden. So soll der Bereich unter einer Höchstspannungsfreileitung samt Schutzzone baulich genutzt werden können. Daneben soll der Ortsrand, unter Berücksichtigung der zulässigen Höhen, entsprechend eingegrünt werden:

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung grenzt nordwestlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Parsdorf, östlich der Gruber Straße“ an, bzw. wird dieser in einer Teilfläche der Flurstücks-Nr. 159/1 vom hier gegenständlichen Bebauungsplan überlagert. Somit soll auch funktional eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen ermöglicht werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Gewerbeentwicklung zu schaffen, hat der Bau- und Straßenausschuss der Gemeinde Vaterstetten am 16.04.2024 die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, östlich der Gruber Straße“ beschlossen. So wird eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde ermöglicht und die Vitalität von Vaterstetten gestärkt.

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021, geändert am 22. März 2023, gibt die Erstellung eines Umweltberichts vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Teil zur Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Grundlage des Umweltberichts nach § 2a BauGB sind der vorliegende Bebauungsplanentwurf sowie Informationen, die während der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erstellt und benutzt wurden.

C.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Parsdorf der Gemeinde Vaterstetten, ca. 0,8 km vom Ortskern Parsdorf entfernt. Im Norden und Osten grenzt eine aktive landwirtschaftliche Fläche an, im Süden die Verkehrsflächen der „Münchener Straße“ (Kreisstraße). Im Westen grenzt das Gewerbegebiet Parsdorf mit der öffentlichen Verkehrsfläche der Von-Myra-Straße an.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücks-Nrn. 440/7, 440/8, 159/1 Teilfläche, 159/4 Teilfläche (Öffentliche Verkehrsfläche Von-Myra-Straße), 161/1 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nrn. 424/1 und 424/8 (Öffentliche Verkehrsflächen Münchener Straße). Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Parsdorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,63 ha. Die

Abmessungen des Planungsgebietes betragen ca. 40 bis 50 m in Ost-West-Richtung und ca. 350 m in Nord-Süd-Richtung.



Abbildung U1: Planungsgebiet, Umgriff -rot-, ohne Maßstab

Ziel der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Parsdorf geschaffen werden, um dort eine Erweiterungsmöglichkeit für eine benachbarte Firma zu schaffen und um Lagerflächen, Stellplatzflächen und ähnliche Nutzungen zur Verfügung stellen zu können. Der gesamte Bereich ist somit als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Weiter werden Flächen für eine Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche und zur Wahrung des Ortsbildes festgesetzt.

Das Maß der Nutzung ist für die Baugrundstücke durch eine maximale Grundflächenzahl von 0,8, ohne weitere Überschreitungsmöglichkeit, festgesetzt. Eine höhere Baudichte bzw. bauliche Nutzung auf den jeweiligen Flächen erscheint städtebaulich vertretbar, da sich die Flächen unterhalb einer Höchstspannungsfreileitung befinden und somit nur einen untergeordneten Wert für das Orts- und Landschaftsbild besitzen.

Die maximale Höhenentwicklung berücksichtigt die Lage des Geltungsbereichs im Bereich einer Höchstspannungsfreileitung mit Schutzzone und wird über einen maximal zulässigen obersten Gebäudepunkt definiert. So ist der OGP bei einer Höhe von 529,5 m ü. NHN festgesetzt. Eine

Überschreitung bis zu einem OGP von 532,0 m ü. NHN ist in Abstimmung mit dem Netzbetreiber ausnahmsweise zulässig.

Neben der Höchstspannungsfreileitung quert auch eine Mineralölfernleitung das Planungsgebiet. Hieraus ergeben sich zusätzliche Einschränkungen für die bauliche Nutzung: Um eine bestimmungsgerechte Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen und zugleich ein zu nahes Heranrücken baulicher Anlagen an die Schutzzonen der Mineralölfernleitung und des Strommastens zu vermeiden, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch entsprechende Bauräume definiert und festgesetzt.

Darüber hinaus sind Detailfestsetzungen zu den Leitungstrassen mit ihren Schutzzonen, zu Dächern, Energieversorgung, Einfriedungen und Werbeanlagen, zu Immissionsschutz, Grünordnung und Artenschutz sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, und weiter zur Versickerung, getroffen.

Erschließung

Die Erschließung des südlichen Planungsgebietes erfolgt durch die bereits bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Münchener Straße. Weiter soll die Erschließung des nördlichen Planungsgebietes über eine geplante Verlängerung der Von-Myra-Straße erfolgen. Diese Flächen sollen ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet werden.

Die Von-Myra-Straße ist an die Münchener Straße, die Heimstettener Straße und an die Straße „Am Lerchenfeld“ (Kreisstraße EBE17) angeschlossen. Über die Straße „Am Lerchenfeld“ besteht Anschluss an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz, z. B. an die Bundesautobahn A94 und damit u. a. in Richtung München. Die Heimstettener Straße führt über die Gruber Straße zur Ortsmitte. Über die Münchener Straße südlich des Planungsgebietes besteht Anschluss zum Nachbarort „Neufarn“ bzw. in Richtung Ortsmitte.

Insgesamt ist eine ausreichende Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt und eine angemessene Anbindung an das regionale sowie übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sogenannte Bodenschutzklausel dient dem Schutz von Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden 1,63 ha heute weitgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Dabei entstehen ca. 1,2 ha Gewerbeflächen, 0,13 ha Verkehrsflächen sowie 0,29 ha Grünflächen.

Um eine Erweiterungsmöglichkeit für eine benachbarte, ortsansässige Firma zu schaffen und um damit deren wirtschaftliche Entwicklung längerfristig zu sichern, soll der bestehende Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 162 „Gewerbegebiet Parsdorf, östlich der Gruber Straße“ in Richtung Osten erweitert werden. Darüber hinaus sollen im Geltungsbereich Lagerflächen, Stellplatzflächen u. dgl. zur Verfügung gestellt werden können, da in Vaterstetten und Parsdorf hierfür kaum geeignete Flächen – aufgrund von Lage, Größe oder deren direkter Umgebung – in Form von Brachen, Konversionsflächen oder unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen.

Weiter sind für eine zukunftsfähige und uneingeschränkte Weiterentwicklung eines Gewerbegebietes Flächen, welche zu stark in das Ortsgefüge integriert sind, nicht sinnvoll. Hier sind Konflikte (Lärmimmissionen durch Gewerbe und Verkehr u. dgl.) zu erwarten. Zudem

erscheint eine kleinteilige Nachverdichtung im Bestand für Gewerbenutzungen aufgrund der für die Einzelnutzungen benötigten Flächengrößen nicht möglich.

Somit erfolgt die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Abrundung der bereits bestehenden Gewerbeflächen in Richtung Osten und im Bereich einer bestehenden Höchstspannungsfreileitung und einer Mineralölfernleitung.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald in Bauland ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen; die grundsätzliche Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland auf landwirtschaftlichen Flächen ist in den vorherigen Absätzen begründet.

Insgesamt ist der hohe Versiegelungsgrad durch den in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden begründet. Durch eine dichte Bebauung und intensive Nutzung der Flächen im Planungsgebiet können mittelbar weitere, heute unbebaute Flächen von Nutzung freigehalten werden.

C.1.3 Relevante rechtliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Vaterstetten liegt im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, im östlichen Bereich des Verdichtungsraums der Metropole München und entsprechend in der Region 14.

Für die Region 14 (München) ist, ausgehend vom Jahr 2018, ein weit überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum von 9,2 % bis 2038 vorausberechnet.

Für die Aufstellung der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung und -Erweiterung sind besonders folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) aus dem Landesentwicklungsprogramm von Belang:

- 1.1.1 G: Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen] 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.
- 1.1.3 G: Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.
- 3.1.1 G: Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Z: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 6.2.3 G: Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen (...) hingewirkt werden.

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:

- A I 4.1 G: Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden.
- B II 4.1 Z: Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, vorrangig zu nutzen. [...]
- B IV 1.3 G: Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.
- B IV 2.1 G: In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden
- B IV 2.4 G: (...) Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.
- B IV 7.4 G: Die Gewinnung von Sonnenenergie (...) soll vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen von Gebäuden, auf bereits versiegelten Flächen und im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist im hier gegenständlichen Geltungsbereich eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Durch den gesamten Geltungsbereich verläuft eine Höchstspannungsfreileitung; er liegt nahezu vollständig innerhalb der Schutzzone dieser Leitungstrasse. (Die im Flächennutzungsplan dargestellte, nördlich den Geltungsbereich querende Trasse wurde mittlerweile aufgegeben bzw. verlegt.) Im südlichen Geltungsbereich ist zudem eine weitere Leitungstrasse für eine unterirdische Mineralölfernleitung samt Schutzstreifenbereich dargestellt. Ferner ist ein Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als Anbauverbotszone markiert.

Im Norden und Osten angrenzend sind weitere „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Südlich sind die öffentlichen Verkehrsflächen der „Münchener Straße“ mit Grünstreifen dargestellt. Im Nordwesten sind Gewerbeflächen dargestellt. Südwestlich angrenzend ist ein Sondergebiet „Gartenbaubetrieb“ nach BauNVO § 11 dargestellt.

Die Zielsetzung der hier gegenständlichen Planung, die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen, weicht von der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum hier gegenständlichen Verfahren.



Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und daran angrenzend befinden sich keine kartierten Biotopflächen oder Schutzgebiete.

Die im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“ bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser, Fläche, Boden, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung

zugrunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten als die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet wurde weitgehend als Ackerland genutzt; die Ackerflächen wurden ca. 2024 aus der Nutzung genommen und stellen sich derzeit als Brachfläche dar. Auf der Fläche selbst befindet sich kein Baumbestand, lediglich im Nordwesten befindet sich eine Ortsrandeingrünung.

Das Planungsgebiet wird nordwestseitig von einem bestehenden Gewerbegebiet und südostseitig von einem Sondergebiet Gartenbaubetrieb begrenzt. Im Norden und Osten schließt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzt die Münchener Straße an.

Das Planungsgebiet wird in Längsrichtung von einer Höchstspannungsfreileitung mit ihrer Schutzzone überspannt, im Geltungsbereich befindet sich ein Strommast samt Schutzzone. Weiter wird das Planungsgebiet von einer Mineralölfernleitung gequert.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) durch Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe, am 04.03.2025 untersucht und in den „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) vom 01.07.2026 zusammengefasst. Relevanzprüfung und naturschutzfachliche Angaben liegen dem Bebauungsplan als Anlagen bei.

Es konnten keine laut FFH-Richtlinie Anhang IV geschützten (saP-relevanten) Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet nachgewiesen werden bzw. bestehen aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung keine entsprechenden Lebensraumbedingungen. Auch die Entwicklung zur Brachfläche seit ca. 2024 hat daran nichts geändert. Demnach sind gemäß artenschutzfachlicher Einschätzung weiterführende Kartierungen für dieses Baugebiet nicht erforderlich. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind durch eine Bebauung nicht zu erwarten.

Das Ergebnis kann wie folgt zusammengefasst werden:

Das Plangebiet selbst weist nur eine geringe Habitateignung auf. Ein Vorkommen von nach FFH-Richtlinie Anhang IV geschützten Säugetieren (insbesondere Fledermäuse, Haselmaus, Biber, Fischotter) kann ausgeschlossen werden. Für Vögel ist das Gebiet evtl. als Nahrungshabitat geeignet. Eine Eignung als Bruthabitat für Gehölz- oder Höhlenbrüter besteht aufgrund des Fehlens geeigneter Gehölze nicht. Für Offenlandbrüter ist das Planungsgebiet selbst zu beengt, weiterhin ist die Ausprägung der Fläche selbst wenig als Bruthabitat geeignet, da die Kulisse durch die bestehende Höchstspannungsfreileitung bereits eingeschränkt ist.

Lediglich wurde ein Revier von der Feldlerche in etwa 130 m Entfernung zum Rand des Vorhabens festgestellt. Damit werden evtl. kleine Teile des Reviers durch eine (geringfügige) Veränderung der Kulisse (Pflanzung einer Ortsrandeingrünung im Bereich der bestehenden Höchstspannungsfreileitung) beeinträchtigt.

Reptilien wurden nicht festgestellt. Planungsrelevante Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere und Gefäßpflanzen können aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Etwa 10.000 m² Ackerfläche (seit ca. 2024 aus der Nutzung genommen, derzeit: Brachfläche) mit geringer Wertigkeit entfallen als Lebensraum für Flora und Fauna. Im Bereich der bisherigen Ortsrandeingrünung sind kleinere Gehölze vorhanden, hier sind Fällungen erforderlich.

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubimmissionen mit entsprechenden Scheueffekten.

Im Hinblick auf Rodungsarbeiten, den Beginn der Baumaßnahmen und im Hinblick auf für die Baustelle erforderliche Flächen sind jedoch Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan enthalten.

Insgesamt kommt es zu baubedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund festgesetzter Maßnahmen zur Durchgrünung und Schaffung einer neuen, durchgängigen Ortsrandeingrünung als Ausgleichsflächen entstehen neue Lebensraumstrukturen. Es sind insgesamt ca. 2.875 m² Eingrünung und zahlreiche Einzelsträucher geplant. Diese sind als Aufwertung der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu sehen.

Anlagenbedingt sind somit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu unterstellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Da geeignete Habitatbedingungen aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sowie der eingeschränkten Kulisse nicht gegeben sind und Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen (einschränkende Festsetzungen zu Außenbeleuchtung und Lichtwerbung, Hinweise zur Minimierung von Vogelverlusten an Glasflächen etc.) im Hinblick auf eine Gewerbenutzung vorgesehen sind, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen wie z. B. Scheueffekten durch Beleuchtung oder Lärm zu rechnen.

Betriebsbedingt sind somit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu unterstellen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,63 ha, wovon ca. 1,34 ha auf Baugrundstücke und Verkehrsflächen entfallen. Ca. 1,0 ha sind landwirtschaftlich genutzt (ca. 2024 aus der Nutzung genommen, derzeit Brachfläche).

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücks-Nrn. 440/7, 440/8, 159/1 Teil (derzeit bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 162 überplant), 159/4 Teilfläche (Öffentliche Verkehrsfläche Von-Myra-Straße), 161/1 (landwirtschaftliche Fahrt) sowie Teilflächen der Flurstücks-Nrn. 424/1 und 424/8 (Öffentliche Verkehrsflächen Münchener Straße). Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Parsdorf.

Die Abmessungen des Planungsgebietes betragen ca. 40 bis 50 m in Ost-West-Richtung und ca. 350 m in Nord-Süd-Richtung.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Für die geplante Bebauung gehen insgesamt ca. 0,96 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Baumaßnahmen stellen eine Neuversiegelung von Flächen dar.

Es sind für Erschließung, Medien, Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen außerhalb des Baugebietes notwendig.

Es sind keine gesonderten Flächen für Baustelleneinrichtung (Zufahrten, Lagerung) außerhalb des Baugebietes notwendig.

Somit ist mit baubedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Baumaßnahmen stellen eine Neuversiegelung von Flächen dar: Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird eine Fläche von ca. 1,2 ha überplant. Dabei werden lediglich die jeweiligen Baugrundstücke betrachtet, die bestehenden Verkehrsflächen und Flächen für die Ortsrandeingrünung (Ausgleichsflächen) werden nicht mitgerechnet. Entsprechend der getroffenen Festsetzungen ist auf den Flächen insgesamt eine Versiegelung von bis zu ca. 0,96 ha (GRZ 0,8) möglich.

Darüber hinaus soll die Von-Myra-Straße geringfügig verlängert werden. Hier werden rund weitere 800 m² Fläche für öffentliche Verkehrsflächen versiegelt.

Durch die getroffenen Festsetzungen verbleiben, entsprechend der jeweiligen Nutzung, weiterhin ausreichend Flächen für eine Durchgrünung sowie unversiegelte Flächen erhalten. Zudem wird durch die Festsetzung bzgl. der Verwendung sickerfähiger oder wasserdurchlässiger Beläge die Flächeninanspruchnahme teilweise relativiert.

Zudem verbleiben durch die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung (Ausgleichsfläche) auch weiterhin ausreichend Flächen im Planungsumgriff erhalten, in denen kein baulicher Eingriff stattfindet.

Es ist mit anlagenbedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (externe Stellplätze, Straßenausbauten etc.).

Es ist mit betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Da für den Bereich keine konkreten Bodenuntersuchungen vorliegen, werden die allgemeinen, großmaßstäblichen Darstellungen der digitalen ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) des bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen (Stand März 2026): Das Planungsgebiet liegt naturräumlich im „Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ sowie in der Florenregion „Molassehügelland“ innerhalb der kontinentalen biogeographischen Region. Geologisch ist der Bereich durch hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter der Niederterrasse geprägt. Die Böden bestehen überwiegend aus Parabraunerden aus carbonatreichem würmzeitlichem Schotter, im Osten auch aus Ackerpararendzinen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und bestehender Verkehrsanlagen sind die Böden bereits deutlich anthropogen überformt.

Altlasten sind nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets (Ackerland) ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Im Untergrund ist überwiegend mitteldicht bis dicht gelagertes, nichtbindiges Lockergestein mit mittlerer bis hoher Tragfähigkeit zu erwarten; lokal können mäßig frostempfindliche bzw. humusreiche Böden auftreten. Die benachbarten Flächen sind heute bereits teilweise bebaut bzw. baulich genutzt. Somit ist grundsätzlich von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Seltene Böden oder Bodendenkmäler kommen im Planungsgebiet nicht vor.

Aufgrund der bestehenden, vermutlich gut durchlässigen Böden ist es ausreichend, das Wasser über entsprechend dimensionierte Rohrrigolen in die anstehenden Kiese abzuleiten. Ggf. sind Sickermulden denkbar. Der Grundwasserflurabstand wird mit mindestens 7 m unter Gelände angenommen (siehe unten) und steht dem somit nicht entgegen.

Dem bisher nicht gewerblich genutzten Boden im Planungsgebiet kommen vorrangig folgende Funktionen zu: Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe sowie landwirtschaftliche Produktionsgrundlage.

Das Planungsgebiet wird von einer Mineralölfernleitung, mit entsprechendem Schutzstreifen, gequert. Hier ist jedoch, nach Abstimmung des jeweiligen Vorhabens mit dem Leitungsträger und ggf. Einholung eines entsprechenden Gutachtens, bei Einhaltung der Vorgaben zu Mindestabständen etc. sowie weiteren Vorsichtsmaßnahmen, nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Auf den heute noch unbebauten Grundstücken wird während einer möglichen Bauphase der anstehende Boden abgeschoben und bis zur Wiederverwendung vor Ort zwischengelagert bzw. nicht verwendbarer Boden abgefahren.

Für die Erstellung von Baugruben, versiegelten Flächen etc. entstehen, über das Maß des eigentlichen Bauvorhabens hinaus, auch für Baustelleneinrichtungsflächen, Gründung, Arbeitsraum, Böschungswinkel u. dgl. Eingriffe in vorhandenen Boden.

Durch eine mögliche Überbauung oder Versiegelung von Böden gehen die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für

Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, und Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe verloren.

Insgesamt ist von baubedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung und die Ausnutzung der festgesetzten Maximalversiegelung von GRZ 0,8 gehen etwa 0,96 ha Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren.

Mindestens 20 % der Flächen der Baugrundstücke sowie die festgesetzten Eingrünungsflächen verbleiben somit grundsätzlich unversiegelt.

Zur Erschließung der Flächen ist eine Verlängerung der Straßenverkehrsflächen der Von-Myra-Straße in Richtung Osten erforderlich. Diese führt zu einer Versiegelung von bis zu etwa 800 m².

Somit gehen durch die Überbauung die Bodenfunktionen hier nahezu vollumfänglich verloren.

Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge auf den Baugrundstücken, Festsetzungen zur Durchgrünung und eine oberflächennahe Versickerung tragen zur Verminderung der negativen Auswirkungen auf die darunterliegenden Bodenschichten bei.

Für Eingrünung bzw. Ausgleichsflächen im Planungsgebiet werden etwa 2.875 m² bepflanzt und aufgewertet.

Hinsichtlich der Zulässigkeit einer relativ hohen Baudichte werden Eingriffe in heute unbebaute, natürliche Böden vermieden.

Somit können anlagenbedingt die Auswirkungen reduziert werden, weshalb aufgrund der insgesamt kleinteiligen Planung Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu unterstellen sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen von gewerblichen Nutzungen ist eine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen nicht gänzlich auszuschließen. Bei Einhaltung der ohnehin einzuhaltenden Gesetze und Regelungen sowie bei einem gesetzeskonformen Umgang mit diesen Stoffen ist jedoch nicht von einer besonderen Gefährdung auszugehen.

Es sind betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Geltungsbereich und der direkten Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Weiter befinden sich im Planungsbereich nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete HQ100 noch Hochwassergefahrenflächen HQextrem; auch ist der Bereich nicht als wassersensibler Bereich kartiert.

Im Rahmen des Klimawandels ist verstärkt mit Starkregenereignissen (Gewitter, Hagel etc.) zu rechnen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden. Die annähernd ebene Topographie des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen erhöht das Risiko jedoch nicht zusätzlich. Großflächige Zuflüsse aus der Umgebung sind nicht zu erwarten.

In der ca. 1 km entfernten Grundwassermessstelle PARSDORF 454A (Geländehöhe 524,59 m ü NN) wird der höchste Wasserstand (HHW) mit 517,66 m ü. NN und der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) mit 515,90 m ü. NN angegeben. Der Grundwasserflurabstand befindet sich somit bei mindestens 7 bis 9 m unter Geländeoberkante an der tiefsten Stelle des Geltungsbereiches, d. h. bei ca. 8 bis 10 m unter Geländeoberkante im südlichen Geltungsbereich.

Das Planungsgebiet wird von einer Mineralölföhrleitung, mit entsprechendem Schutzstreifen, gequert. Hier ist jedoch, nach Abstimmung des jeweiligen Vorhabens mit dem Leitungsträger, und bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben zu Mindestabständen etc. und weiteren Vorsichtsmaßnahmen, nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Hinsichtlich des anzunehmenden Grundwasserflurabstands können im Rahmen der Errichtung von Untergeschossen, Unterkellerungen etc. tendenziell Eingriffe in das Grundwasser vermutlich ausgeschlossen werden.

Weiter kann es im Rahmen von Starkregenereignissen zu Ausspülungen im Bereich von Baugruben kommen.

Durch den hohen Versiegelungsgrad kommt es zur Erhöhung des Oberflächenabflusses und zur Verringerung der Funktionen für Versickerung und Wasserrückhaltung im Planungsumgriff.

Insgesamt ist jedoch mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch den in Abwägung mit den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den Nutzungsansprüchen eines Gewerbegebiets hohen Versiegelungsgrad von 80 % ist mit Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt zu rechnen: Durch eine Überbauung bzw. Versiegelung von sickertfähigen Flächen kommt es zur Verminderung der Sicker- bzw. Filterleistung im Planungsbereich gegenüber dem Ist-Zustand. Dies wird jedoch durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge kompensiert. Auch werden die Veränderungen durch den im Vergleich geringen Umgriff relativiert.

Darüber hinaus kann es jedoch aufgrund der Flächenversiegelung im Rahmen von Starkregenereignissen zu wild abfließendem Wasser im Planungsgebiet kommen. Ebenfalls können lokale Überschwemmungen auf den Baugrundstücken nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wo dies das bestehende Gelände oder die bauliche Ausführung begünstigt. Demnach sind Gebäude oder bauliche Anlagen durch entsprechende bauliche Maßnahmen vor eindringendem Wasser und weiteren negativen Einwirkungen zu schützen. Hierzu werden entsprechende Hinweise im Satzungstext gegeben.

Aufgrund des anzunehmenden Grundwasserflurabstandes ist nicht von einem Eingriff durch Fundamente oder Untergeschosse in das Grundwasser auszugehen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Fläche von 50 m² sind als Gründach auszubilden. Gründächer erhöhen u. a. das Retentionsvermögen und verringern damit den Oberflächenabfluss.

Insgesamt sind unter Beachtung baulicher Maßnahmen anlagenbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen von gewerblichen Nutzungen ist eine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen nicht gänzlich auszuschließen. Bei Einhaltung der ohnehin einzuhaltenden Gesetze und Regelungen sowie bei einem gesetzeskonformen Umgang mit diesen Stoffen ist jedoch nicht von einer besonderen Gefährdung auszugehen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des Ausschlusses von Tankstellen.

Im Rahmen von Starkregenereignissen kann es insbesondere bei größeren versiegelten Rangier-, und Lagerflächen etc. zu lokalen Überflutungen kommen. Da keine besondere Exposition für Zuflüsse von außerhalb des Planungsgebiets besteht, kann dem jedoch voraussichtlich im Rahmen von baulichen Maßnahmen begegnet werden.

Insgesamt ist betriebsbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Für das Planungsgebiet beträgt das Niederschlagsmittel 600 bis 650 mm/Jahr im Sommerhalbjahr und 350 bis 400 mm/Jahr im Winterhalbjahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 14°C bis 15°C im Sommerhalbjahr und 2°C bis 3°C im Winterhalbjahr (Quelle: Bodenkundliche Basisdaten, Umweltatlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Mai 2026).

Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen, ca. 2024 aus der Nutzung genommen, derzeit: Brachfläche) hat der Bereich eine nur geringe Bedeutung für das Mikroklima.

Durch die angrenzenden Gewerbeflächen und insbesondere die nördlich des Planungsgebietes in einer Entfernung von 250 m gelegene Bundesautobahn A94 ist bereits mit einer für den ländlichen Kontext relativ hohen Vorbelastung der Luft auszugehen.

So liegt lediglich eine eingeschränkte Funktion der Flächen für die Frischluftentstehung vor.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird es kurzfristig durch die Bautätigkeit zu erhöhten Abgas- und Staubemissionen kommen. Diese ändern jedoch, aufgrund der Vorbelastung durch die nahegelegene Bundesautobahn A94, die Situation nicht wesentlich.

Die baubedingten Auswirkungen sind somit als gering erheblich einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorbereitete Bebauung mindert die Durchlüftungs- und Kühlfunktion der bestehenden Ackerflächen. Durch neue Gebäude und versiegelte Flächen können sich die Bereiche intensiver aufheizen. Weiter ist durch die Überbauung von freien Flächen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans mit einer Verringerung der kleinklimatischen Frischluftentstehung zu rechnen.

Es bleiben jedoch im Umfeld Ackerflächen erhalten, durch welche diese Funktion gewahrt bleibt.

Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in Teilen erhalten und es verbleiben Flächen zur direkten Versickerung des Niederschlagswassers (Starkregenereignisse). Auch die Festsetzungen zu Gründächern können zu positiven Effekten auf das Mikroklima beitragen.

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung und die Durchgrünung mit Pflanzungen von Sträuchern, Wand- und Fassadenbegrünung etc. tragen ebenfalls zur Abkühlung bei und vermindern negative Auswirkungen von Bebauung und Versiegelung auf das Mikroklima.

Somit ist von anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen eines Gewerbegebiets können emittierende Betriebe nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs, der bestehenden Gewerbeflächen im Westen sowie der nahegelegenen Verkehrsflächen der Bundesautobahn A94 ist durch die zusätzlichen Verkehre nicht mit relevanten Abgasemissionen zu rechnen.

Durch die über die Regelungen der BayBO hinausgehenden Festsetzungen zur Energieversorgung und zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird ein positiver Beitrag zur Reduktion von Treibhausgasemissionen geleistet.

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind somit als gering erheblich einzustufen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind insgesamt von **geringer Erheblichkeit**.

C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Planungsgebiet ist durch das westlich angrenzende Gewerbegebiet am Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen geprägt: Im Westen schließen bestehende Gewerbegebietsflächen mit Gebäudehöhen von bis zu 18 m an. Nach Osten und Nordosten gehen die gegenständlichen Flächen in größere, zusammenhängende Ackerflächen über. Die Flächen sind weitestgehend ausgeräumt und erstrecken sich bis zum Siedlungsbereich von Neufarn in ca. 1,25 km Entfernung.

Im Süden verläuft die Verkehrsfläche der Kreisstraße EBE5 (Münchener Straße). Südlich davon schließen weitere Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich definiert den ostseitigen Ortseingang von Parsdorf und ist hier geprägt durch eine bestehende Höchstspannungsfreileitung und einer lediglich in Teilen vorhandenen Ortsrandeingrünung.

Somit sind die gegenständlichen Flächen für das Landschaftsbild aufgrund der anschließenden Bestandsstrukturen aus Richtung Westen nur geringfügig wahrnehmbar; das Planungsgebiet ist vorwiegend von Osten her einsehbar.

Das Planungsgebiet selbst wurde bislang als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt, liegt jedoch seit ca. 2024 brach. Lediglich ein Streifen im nordwestlichen Geltungsbereich weist einen untergeordneten Baumbestand auf (bisherige Ortsrandeingrünung).

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist durch Baukräne, Baubetrieb etc. mit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Jedoch sind, aufgrund der großräumlichen Lage und der benachbarten Bestandsbebauung, die baubedingten Auswirkungen lediglich als gering erheblich einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Bebauung wird an einem bestehenden Siedlungsbereich organisch weiterentwickelt. Aufgrund der bestehenden, benachbarten Bebauung mit Gebäudehöhen von bis zu 18 m und der vorhandenen Höchstspannungsfreileitung haben die Neubauten, mit Höhen von max. 4,50 m bzw. bis max. 8,0 m keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als Ganzes.

Durchgrünung und Ortsrandeingrünung binden die baulichen Anlagen ein und werden durch entsprechende Festsetzungen und Pflanzgebote hergestellt. Die Einbindung von Baukörpern in das Ortsbild wird weiter durch die Festsetzung einer Wand- und Fassadenbegrünung und durch eine Eingrünung entlang öffentlicher Verkehrsflächen gesichert.

Die anlagenbedingten Auswirkungen sind somit als gering erheblich einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind insgesamt von **geringer Erheblichkeit**.

C.2.7 Schutzgut Mensch

Bestand

Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen, ca. 2024 aus der Nutzung genommen, derzeit: Brachfläche) und das benachbarte Gewerbegebiet hat der Bereich keine besondere Erholungseignung. So bestehen keinerlei Aufenthaltsqualitäten im Planungsumgriff.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen ggf. Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen. Wenn es Wetterlage und Erntezeit erfordern, können diese Immissionen auch in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Durch die angrenzenden Gewerbeflächen besteht eine entsprechende Vorbelastung im Hinblick auf Anlagen- und Verkehrslärm.

Weitere Vorbelastungen im Hinblick auf Verkehrslärm bestehen durch die nördlich, in ca. 125 m Entfernung gelegene Bundesautobahn A94 und die südlich an den Geltungsbereich anschließende Kreisstraße EBE5 (Münchener Straße). Diese beeinträchtigen eine gewerbliche Nutzung jedoch nicht wesentlich.

Außerdem besteht eine Vorbelastung durch die das Planungsgebiet überspannende Höchstspannungsfreileitung, u. a. durch elektromagnetische Felder und entsprechende Geräusche, durch Eisabwurf unter Leitungsseilen, etc.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird es kurzfristig zu erhöhten Lärm-, Abgas- und Staubemissionen durch die Bautätigkeiten kommen. Diese sind jedoch aufgrund der direkt angrenzenden, relativ störunempfindlichen Gewerbeflächen als von geringer Erheblichkeit einzustufen.

Die empfindlicheren Wohnbauflächen im Südwesten befinden sich in ca. 270 m Entfernung und sind räumlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen vom Planungsgebiet abgegrenzt, weshalb auch hier keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Aufgrund der Höchstspannungsfreileitung ist mit Einschränkungen für den Baubetrieb zu rechnen. So bestehen z. B. Risiken hinsichtlich der Verwendung von Kränen u. dgl.

Die baubedingten Auswirkungen sind somit als gering erheblich einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingt kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Relevante Lärmreflektionen oder Ähnliches sind aufgrund der geringen zulässigen Höhe nicht zu erwarten.

Die Auswirkung der durch die Höchstspannungsfreileitung hervorgerufenen elektromagnetischen Felder wurde gutachterlich untersucht. Mit einer Überschreitung der Grenzwerte ist erst ab einer Höhe von ca. 8 m zu rechnen. Die Festsetzungen bzgl. der maximal zulässigen Höhen bleiben darunter.

Somit ist von anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Lage im Bereich einer Höchstspannungsfreileitung ist mit Einschränkungen durch Koronageräusche sowie durch Eisabwurf, Schneematschklumpen, Vogelkot usw. zu rechnen.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen wurde durch das Ingenieurbüro Steger & Partner ein Lärmgutachten erstellt. Auf Grundlage der ermittelten Vorbelastungen aus Bestand und Umgebung wurden gemäß DIN 45691 Emissionskontingente für die gewerbliche Nutzung festgelegt. Die Kontingentierung stellt sicher, dass die zulässigen Lärmwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten, insbesondere den Wohnnutzungen im Südwesten, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Betriebsleiterwohnungen und Wohnungen für Bereitschaftspersonal sind im Änderungsbereich ausgeschlossen, sodass hieraus keine zusätzlichen Nutzungskonflikte entstehen.

Weiter wurden die auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche prognostiziert und beurteilt und dem folgend der bauliche Schallschutz dimensioniert: Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die bestehende Münchener Straße sowie über eine Verlängerung der Von-Myra-Straße (Stichstraße). Aufgrund der Anbindung an die bereits bestehenden Erschließungsstraßen sowie der Nähe zu den übergeordneten Straßen ist durch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr nicht mit relevanten Lärmkonflikten zu rechnen. Dies gilt insbesondere, da im Planungsgebiet der Immissionsbeitrag der Bundesautobahn A94 sowie der Münchener Straße (Kreisstraße EBE5) wesentlich im Vordergrund stehen.

Es ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch Lärm, Verkehr o. Ä. zu rechnen, da heute in diesem Bereich keine direkte Erholungsfunktion besteht.

Somit sind betriebsbedingt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich Erholungseignung und Lärmkonflikte Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Planungsgebiet selbst und in der direkten näheren Umgebung befinden sich nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler (Stand Mai 2026).

Auswirkungen

Im Planungsgebiet wird durch die Bebauung der Gewerbeflächen ein Bestand an Sachgütern geschaffen. Bei einem Starkregenereignis kann es durch anstauendes Niederschlagswasser zu Beeinträchtigungen von Sachgütern kommen.

Durch entsprechende Hinweise zur Bauausführung wird dies entsprechend berücksichtigt und die Auswirkungen werden entsprechend minimiert.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind insgesamt von **geringer Erheblichkeit**.

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen, geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkung Fläche – Boden – Wasser

Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden auch mittelbar zum Verlust der Vegetation sowie der Fläche für die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser sowie als Produktionsgrundlage durch die Landwirtschaft.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust von Boden durch weitere Versiegelung bzw. Bebauung bleibt weniger Raum für Vegetation. Dies führt zu einer negativen Veränderung des Mikroklimas (versiegelte Flächen heizen sich mehr auf, keine Verdunstung). Die geplante Durchgrünung sowie die geplante Ortsrandeingrünung werden die Auswirkungen der Bebauung auf das Mikroklima jedoch vermindern.

Wechselwirkung Fläche – Arten und Lebensraum

Durch die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung bleiben weiterhin Flächen bestehen, welche untergeordnet als Teil-Nahrungshabitat aufgesucht werden sowie einen Lebensraum für Bodenlebewesen und Vegetation darstellen.

C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

Die hier enthaltenen Ausführungen zum Thema Klimawandel ergänzen die Ausführungen zum Schutzgut Klima und Luft thematisch.

C.4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel

Die heute unbebauten Ackerflächen werden durch neue Gewerbebauten sowie Verkehrs-, Lager- und Rangierflächen überbaut werden. Dabei wird eine möglichst intensive Flächennutzung ermöglicht. Somit gehen Flächen als Kaltluftentstehungsbereich verloren.

Da es sich bei den Flächen um bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, welche durch eine relativ geringe Größe und entsprechende Rahmenbedingungen eine eher geringe Bedeutung haben, ist hier nur von einem untergeordneten Verlust auszugehen. Der Verlust kann durch die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Durchgrünungs- sowie Eingrünungsmaßnahmen und die Aufwertung von Ausgleichsflächen in weiten Teilen relativiert werden. Durch die Pflanzungen von Sträuchern auf Baugrundstücken und Eingrünungsflächen (Ausgleichsflächen) werden positive Effekte hinsichtlich einer klimadämpfenden Wirkung durch Verdunstung und Beschattung sowie der Frischluftentstehung erzielt.

Die Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern als Gründächer reduziert den Oberflächenabfluss und führt durch Verdunstung zu positiven Effekten auf das Mikroklima.

Die Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und der anderen regenerativen Energiequellen leistet einen Beitrag zur klimaneutralen Energieversorgung.

Die Straßenverkehrsflächen sind bereits entsprechend hergestellt, lediglich im Bereich der Von-Myra Straße ist eine Verlängerung mit entsprechender Neuversiegelung erforderlich.

Klimaschutz (Mitigation)

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden Festsetzungen getroffen, die eine relativ dichte Bebauung bzw. hohe Versiegelung zulassen. Somit kann es bei entsprechenden Vorhaben zu einer dichten Bebauung und hohen Versiegelung kommen. Jedoch kann dadurch ein zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden werden. Die höhere Ausnutzung der vorhandenen Flächen entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

C.4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die zu erwartende intensive Versiegelung im Rahmen gewerblicher Nutzungen können die vermehrt auftretenden Starkregenereignisse eingeschränkter versickern. Auf dem Baugrundstück sind geeignete Maßnahmen umzusetzen, um das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern:

Durch extreme Starkregenereignisse sind auch weiterhin kurzzeitige Überschwemmungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser möglich. Ermittelte Fließwege oder Geländesenken als Aufstaubereiche sind jedoch im Änderungsbereich nicht vorhanden. Auf Ebene der Bauleitplanung wird auf das bestehende Risiko und entsprechende Maßnahmen hingewiesen (u.a. Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise). Auch lassen die Festsetzungen zur Höhenentwicklung eine hochwasserangepasste Bauweise zu. Im Rahmen der Bauausführungen sind entsprechend der jeweiligen konkreten gewerblichen Nutzung geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Anfälligkeit gegenüber eindringendem Wasser sowie möglichen Schäden weitestgehend zu minimieren.

Für die Baugrundstücke und die Straßenverkehrsflächen ist eine gewisse Anfälligkeit für die Folgen des Klimawandels nicht auszuschließen: Durch die Vielzahl an versiegelten und überbauten Flächen, welche teilweise auch unverschattet sind, ist in Zusammenhang mit Hitzeereignissen mit extremen Temperaturen zu rechnen. Gleiches trifft für die großflächig versiegelten Flächen der Straßenverkehrsflächen zu. Durch Verschattungseffekte durch zu pflanzende Großsträucher wird jedoch dem Aufheizen der Flächen entgegengewirkt und die Anfälligkeit teilweise gemindert.

Für die vorgesehene Ortsrandeingrünung ergeben sich im Hinblick auf die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels durch die Änderung der Nutzung (vormals Ackerflächen) keine negativen Auswirkungen. Durch die Gehölzpflanzungen ergibt sich hier vielmehr ein Verschattungseffekt für den Oberboden, so dass dieser bei größeren Hitzeereignissen und Trockenheit i. d. R. keine vollständige Austrocknung erfährt.

C.4.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes

Im Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) sind Ziele für die Reduktion von schädlichen Treibhausgasemissionen bezogen auf einzelne Sektoren (vgl. Anlage 1 zu §§ 4 und 5 KSG) festgelegt. Nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 KSG müssen alle Träger öffentlicher Aufgaben und infolgedessen die Gemeinde Vaterstetten bei ihren Planungen und Entscheidungen die Ziele dieses Gesetzes berücksichtigen. Dabei ist die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planung Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen. Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die zwingende Festsetzung zur Nutzung von Solarenergie auf den nutzbaren Dachflächen ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da ein Gewerbegebiet geplant ist, kommt es zu Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“. Weil auf Ebene der Bauleitplanung ein Gewerbegebiet zulässig ist, sind hier durch die Bauleitplanung an sich keine Auswirkungen zu erwarten. Der Bau der Gebäude ist mit dem Ausstoß von Treibhausgasen verbunden.

Der Sektor 3 „Gebäude“ bezieht sich auf den Betrieb von Gebäuden. Durch den Bau neuer Baukörper für gewerbliche Nutzungen kommt es zu zusätzlichen Emissionen. Aufgrund der verdichteten Bauweise in Abwägung mit der ländlichen Umgebung stehen die geplanten Baukörper der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen. Die Einhaltung der Ziele ist von den entsprechenden Baustandards auf Ebene der konkreten Bauausführung abhängig.

Durch die neuen Gewerbebauten ist mit einer, aufgrund der Flächengrößen und der zulässigen Nutzungen lediglich moderaten, Erhöhung des Verkehrs gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Die Flächen sind heute weitgehend erschlossen über die bestehenden Verkehrsflächen. Somit steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf den Sektor 5 „Landwirtschaft“ wird bislang landwirtschaftliches Ackerland in relativ geringem Umfang überbaut. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die entsprechenden Reduktionsziele des KSG, da es sich hierbei um eine kleine Teilfläche größerer zusammenhängender Landwirtschaftsflächen handelt.

Im Hinblick auf den Sektor 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

Im Planungsgebiet sind keine Waldflächen, Moorböden oder Ähnliches von einer Überplanung betroffen. Somit steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Die vorliegende Planung hat als solche bei sektorenübergreifender gesamtbilanzieller Betrachtung voraussichtlich eine emissionserhöhende Wirkung. Aufgrund des Umfangs der Planung und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind diese jedoch als minimal zu bewerten. Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernisse (z. B. Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbestandorten, Bereitstellung von Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige (produzierende) Betriebe, Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur, etc.) auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden. Durch Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können zudem Beeinträchtigungen vermieden bzw. auf ein noch akzeptables Maß minimiert werden.

C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes

(Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c, d und § 1a BauGB)

C.5.1 Abfälle

Durch die Anlage des Gewerbegebiets ist mit einer Erhöhung der Hausmüllmenge zu rechnen. Darüber hinaus entstehen je nach den sich konkret ansiedelnden Betrieben auch andere Abfälle. Die Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle während der Betriebsphase sowie von Sonderabfällen ist nach geltendem Recht entsprechend zu organisieren.

Da voraussichtlich keine Altlasten vorliegen, ist durch die Anlagen des Gewerbegebiets an sich nicht mit wesentlichen problematischen Entsorgungsmengen zu rechnen.

C.5.2 Abwasser

Durch die Anlage und Nutzung der Gewerbeflächen ist mit einer Steigerung der Abwassermenge zu rechnen. Die Abwassererschließung kann über eine Anbindung an die vorhandene Kanalisation in den angrenzenden Gebieten erfolgen.

Die Abwassermenge und die spezielle Behandlungsbedürftigkeit hängen stark von den tatsächlich sich ansiedelnden Betrieben ab und können zum jetzigen Zeitpunkt nicht genauer abgeschätzt werden. Sofern speziell behandlungsbedürftige Abwässer auftreten, sind diese direkt durch den Verursacher vor Ort zu behandeln.

Die anfallenden Niederschlagswasser können im Planungsgebiet versickert werden.

C.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Die vorliegende Bauleitplanung enthält Festsetzungen zu einer Deckung des Wärme- bzw. des Kältebedarfs über die Nutzung regenerativer Energieträger (z. B. Grundwasserwärmepumpen, Biomasse, Solarthermie, etc.).

Im Interesse einer regenerativen Energieerzeugung regelt die Planung auch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen. Die vorgesehene Solaranlagenpflicht geht über die Regelungen der BayBO hinaus.

Im Sinne eines angemessenen Ortsbildes sind Regelungen zur Gestaltung von Solaranlagen festgesetzt.

Der Bebauungsplan lässt eine kompakte und energieeffiziente Bebauung des Planungsgebiets zu. Der konkrete Energiestandard ist abhängig von den tatsächlichen gewerblichen Nutzungen, in Detail und Konstruktion. Dies kann erst auf Ebene der Bauausführung bewertet werden.

C.5.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Angaben zum Flächenverbrauch sind der Ziffer C.2.2 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Mit der Zulässigkeit einer expliziten Grundflächenzahl für die jeweiligen Baugrundstücke, die gleichbedeutend mit der Maximalversiegelung ist, ist eine relativ hohe Baudichte möglich. Da das Planungsgebiet an bestehender Erschließung anliegt, bzw. lediglich eine Verlängerung der Von-Myra-Straße erforderlich wird, wird der Erschließungsaufwand mit Hinblick auf einen zusätzlichen Flächenverbrauch gering gehalten. Insgesamt ist somit ein schonender Umgang mit Grund und Boden zu unterstellen.

C.5.5 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen sind die entsprechenden Grenzwerte bzgl. Emissionen nach den allgemeingültigen Richtlinien zu beachten, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität vermieden werden. Die zur Einhaltung von Grenzwerten ggf. erforderlichen Maßnahmen sind von der jeweiligen, tatsächlichen Nutzung abhängig.

Die Bepflanzung mit Sträuchern trägt dazu bei, die Luft zu filtern und von Luftschadstoffen zu befreien.

C.5.6 Risiken durch Unfälle und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

Entsprechende Risiken können ggf. durch einzelne Gewerbebetriebe ausgelöst werden. Hier hat die Gefahrenabwehr jedoch im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung zu erfolgen.

Die Lage im Bereich einer Höchstspannungsfreileitung mit Schutzzone ist zu beachten. Bei Nichtbeachtung bestehen möglicherweise Risiken für die menschliche Gesundheit u. ä.

Der Geltungsbereich wird von einer Mineralölföhrleitung gequert. Hieraus ergeben sich Einschränkungen für Bebaubarkeit und Nutzung des Baugrundstücks. Bei Nichtbeachtung bestehen möglicherweise Risiken für die Umwelt o. ä.

C.5.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierungen mit den Auswirkungen von benachbarten Plangebieten sind nicht zu erwarten, da derzeit keine Vorhaben in der Umgebung der Planung bekannt sind.

C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bezogen auf das Planungsgebiet ist ohne die vorgesehene Bebauung von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt

Die Fläche des Planungsgebietes würde als untergeordneter Teil potenzieller Nahrungshabitate erhalten bleiben.

Eine grünordnerische Aufwertung der Fläche, insbesondere des östlichen Randbereiches, durch Pflanzung einer Ortsrandeingrünung sowie durch Pflanzungen von Sträuchern auf den gewerblichen Grundstücken, würde nicht durchgeführt.

Schutzgut Fläche

Es käme an dieser Stelle zu keiner Inanspruchnahme und baulichen Nutzung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Da im Gemeindegebiet keine anderen geeigneten Flächen für die geplanten Nutzungen zur Verfügung stehen, wäre eine Weiterentwicklung der Gewerbestrukturen nicht ohne weiteres möglich bzw. würde es zu Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle kommen. Darüber hinaus hat ein benachbarter Betrieb um eine Erweiterungsmöglichkeit ersucht; dieser könnte sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht, bzw. nicht vor Ort, weiterentwickeln. Externe Ausgleichsflächen wären nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Auf den heute unversiegelten Flächen blieben die Funktionen des Bodens - Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe - in ihrem bisherigen Umfang erhalten.

Insbesondere bliebe der Boden hier auch als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor (Ackerland) erhalten.

Schutzgut Wasser

Die heute unversiegelten Flächen blieben für die Versickerung von Niederschlagswasser (Ist-Zustand) unverändert erhalten.

Schutzgut Klima und Luft

Die Fläche würde ihre (wenn auch untergeordnete) Funktion für die Entstehung von Frischluft (Ist-Zustand) erhalten. Positive kleinklimatische Effekte durch Strauchpflanzungen oder Gründächer würden nicht stattfinden.

Schutzgut Landschaftsbild

Die bisher von Bebauung freigehaltenen Bereiche würden weiterhin als unbebaute Landwirtschaftsfläche bzw. Brachfläche wahrgenommen.

Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch, würde sich keine wesentliche Veränderung ergeben. Auch weiterhin wären voraussichtlich keine wesentlichen Konflikte zu erwarten. Die Flächen haben auch heute keine besonderen Eigenschaften bzgl. der Erholungseignung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung vorhanden.

C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt

- Festsetzung von Eingrünungsflächen (in weiten Teilen als Ausgleichsflächen) als Puffer zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Festsetzungen einer qualitätvollen Durchgrünung der Baugrundstücke durch verpflichtende Pflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten
- Festsetzungen von Einfriedungen mit Bodenfreiheit
- Festsetzungen zur Einschränkung von Außenbeleuchtung und Lichtwerbung

Schutzgut Boden und Fläche

- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen
- Festsetzung einer maximalen Versiegelung der einzelnen Baugrundstücke

Schutzgut Wasser und Klima

- Ausführung von Flachdächern als Gründach mit Mindestqualität
- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung von Eingrünungsflächen als Puffer zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Festsetzungen einer qualitätvollen Durchgrünung der Baugrundstücke

Schutzgut Mensch, Lärm, Luft und Klima

- Festsetzungen zu Ausgleichsflächen mit Ortsrandeingrünung und Pflanzungen
- Ausführung von Flachdächern als Gründach
- Festsetzungen zur Begrünung von Wänden baulicher Anlagen
- Festsetzung von Emissionskontingenten zu Betriebs- und Anlagenlärm auf den Gewerbeflächen hinsichtlich umgebender Siedlungsstrukturen und Nutzungen
- Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energieträger

C.7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Untersuchungen

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung mit Grünordnung wurde eine „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) durch Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe, durchgeführt und in einer weiterführenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst. Beide Untersuchungen liegen den Unterlagen als Anlage bei. Näheres zu den durchgeführten Untersuchungen siehe Ziffer A.6.7.

Mehrere Begehungen ergaben keine Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung des Geltungsbereichs durch Vögel oder Reptilien. Nach der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können prüfungsrelevante geschützte Arten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Bei den Begehungen wurde die Umgebung mitbetrachtet. Dabei wurde von der Feldlerche in einer Entfernung von ca. 130 m zum Geltungsbereich ein Revier festgestellt. Jedoch handelt es sich bei der den Geltungsbereich komplett überspannenden Höchstspannungsfreileitung mit Masten um eine bestehende, bereits das Bruthabitat beeinträchtigende Kulisse. Diese wird durch die Umsetzung der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Maßnahmen nicht grundsätzlich verändert. Es erfolgt lediglich eine geringfügige Veränderung der Kulisse durch Pflanzung der Ortsrandeingrünung und Baumaßnahmen.

Um eine mögliche Beeinträchtigung der Feldlerche durch die (geringfügige) Veränderung der Kulisse zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Allgemeine Hinweise

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben weder bei deren Errichtung noch bei deren späterem Bestand oder Betrieb den Regelungen des § 44 BNatSchG (Vermeidung von Verbotstatbeständen) zuwidergehandelt wird.

So sind Rodungsarbeiten (Bäume und Gehölze) nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 01.03. und 30.09. durchzuführen.

Diese Regelungen sind allgemeingültig einzuhalten und bedürfen somit keiner gesonderten Regelungen im Bebauungsplan. Sie sind jedoch darüber hinaus in der Bebauungsplanänderung als Hinweise enthalten.

Vermeidungsmaßnahmen

V-1 Zeiten für den Beginn der Baumaßnahmen:

Der Beginn der Baumaßnahmen hat, entsprechend den Vorgaben zu den Rodungsarbeiten gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogel-Brutzeiten, also von Oktober bis Ende Februar, zu erfolgen. Während des Baufortschritts sind Vogelbruten auszuschließen, alternativ sind rechtzeitig geeignete Vergrämnungsmaßnahmen umzusetzen. Aufgrund des mangelnden bodenrechtlichen Charakters der Maßnahme - es handelt sich um eine Handlungspflicht - ist eine Festsetzung im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht möglich. Die Maßnahme ist jedoch im Bebauungsplan als Hinweis enthalten.

V-2 Minimierung des Eingriffsbereiches:

Die Erschließung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen hat ausschließlich über den Geltungsbereich zu erfolgen; Flächen außerhalb, d. h. im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen, dürfen auch nicht vorübergehend als Lagerflächen o. Ä. in Anspruch genommen werden, um den Eingriffsbereich zu minimieren und damit etwa eine Störung benachbarter Jagdhabitate zu vermeiden. Da diese Maßnahme Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs betrifft, ist sie im Bebauungsplan lediglich als Hinweis enthalten.

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

Zwar weist das Planungsgebiet keine besondere Habitateignung, 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 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. Jedoch enthält die Bebauungsplanänderung Hinweise zur Vermeidung vogelgefährdender Glasflächen und weiter zur Verwendung strukturierter, mattierter oder bedruckter Verglasungen, so vogelgefährdende Glasflächen nicht vermieden werden können.

V-4 Begrenzung der Auswirkungen der Außenbeleuchtung

Um Gefährdungen möglicherweise vorkommender Arten zu vermeiden oder zu mindern, 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; gleiches gilt für Lichtwerbung. Es sind lediglich vollständig abgeschirmte Leuchten, die nur die notwendigen Bereiche ausleuchten und bei denen eine unkontrollierte Abstrahlung vermieden wird, zulässig. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung 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 bedarfsorientierte 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 Maßnahme ist jedoch als Hinweis in der Bebauungsplanänderung enthalten.

C.7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes im Rahmen der Bauleitplanung wird der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (im Folgenden Leitfaden) herangezogen.

Bestandsaufnahme

Die Flurstücke Nr. 440/7 und 440/8 werden als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind dem Biotop und Nutzungstyp A11 (intensiv bewirtschafteter Acker; geringe Wertigkeit; 2 Wertpunkte (WP)) nach Biotopwertliste zur Anwendung der Bayrischen Kompensationsverordnung (im weiteren Biotopwertliste) zuzuordnen. Auf Flurstück 161/1 befindet sich ein (mittlerweile entwidmeter) landwirtschaftlicher Weg. Dieser ist dem Biotop- und Nutzungstyp (BNT) V332 (unbefestigter Weg mit offenem Boden, bewachsen; geringe Wertigkeit; 3 WP) zuzuordnen.

Auf dem Teilbereich des Flurstücks 159/1, welcher innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegt, befinden sich eine ca. 10 m breite unvollständige Ortsrandeingrünung sowie bestehende Gewerbeflächen.

Die Ortsrandeingrünung ist aufgrund des vorgefundenen Bestandes zu 50 % dem BNT B112 (Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten – Mesophile Hecke; 10 WP) und zu 50 % dem BNT 215 (extensiv genutztes Grünland, brachgefallen; 7 WP) zuzuordnen.

Auf den Teilflächen der Flurstücke 159/4, 424/1 und 424/8 innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Verkehrsflächen, welche bereits als solche hergestellt sind.

Eingriff

Im nördlichen Teil des Bebauungsplans (Gesamtfläche 6.052 m²) erstreckt sich der Eingriff auf einen Bereich von 4.414 m², davon werden 1.131 m² (Fläche E.1) zu je 50% den BNT B112 und BNT 215 (bestehende Ortsrandeingrünung) sowie 3.283 m² (Fläche E.2) dem BNT A11 zugeordnet. Auf den verbleibenden 1.638 m² findet kein Eingriff statt. Hier entfallen 526 m² auf bereits bestehende (und im Rahmen des Bestandsbebauungsplans Nr. 162 ausgeglichene) Gewerbeflächen (Fläche O.1), sowie 104 m² auf bestehende Grünflächen mit Pflanzgebot (O.2), sowie auf 1.008 m² Ackerflächen, welche als zukünftige Ortsrandeingrünung (A.1.1) aufgewertet werden.

Im südlichen Teil des Bebauungsplans (Gesamtfläche 10.259 m²) erstreckt sich der Eingriff auf einen Bereich von 7.568 m², davon werden 980 m² dem Biotop- und Nutzungstyp V332 (unbefestigter Wirtschaftsweg, bewachsen; Fläche E.3), und 6.560 m² (E.4) sowie 28 m² (E.5) jeweils dem Biotop- und Nutzungstyp A11 (Acker) zugeordnet. Eine Fläche von 90 m² dient bereits heute der Stromversorgung (Strommast) (O.6). Sie soll unverändert erhalten werden und bleibt somit ohne Eingriff.

Auf der verbleibenden Fläche von 2.601 m² (davon 1.851 m² Ackerflächen (zukünftige Ortsrandeingrünung) (A.1.2-4 und A.2.1-2) und Grünfläche (O.5) sowie 840 m² bestehende Verkehrsflächen (O.3, O.4)) findet kein zusätzlicher Eingriff statt.

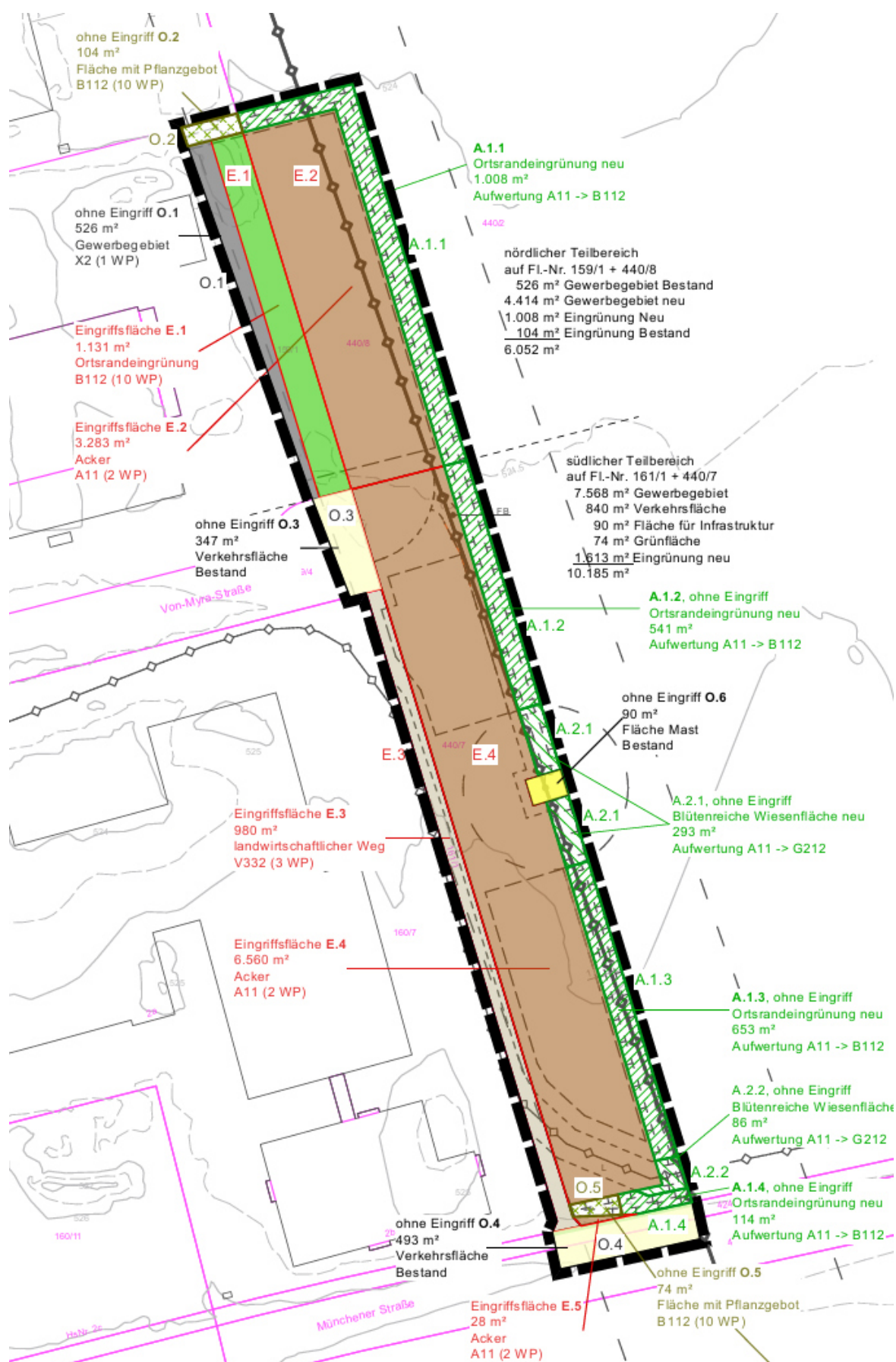


Abb. U3: Eingriffsermittlung - ohne Maßstab

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP Ausgangs- zustand	Fläche	GRZ	Kompensationsbe- darf (WP)	Planungs- faktor	Ausgleichsbedarf (Abzug Planungsfaktor berücksichtigt)
E.1 50 %	B112 Feldhecke	10	566 m ² (50 % aus 1.131 m ²)	0,80	4.528 WP	20%	3.622 WP
E.1 50 %	B215 extensiv genutztes Grünland brachgefallen	7	565 m ² (50 % aus 1.131 m ²)	0,80	3.164 WP	20 %	2.531 WP
E.2	A11 intensiv bewirtschafteter Acker	2	3.283 m ²	0,80	5.253 WP	20%	4.202 WP
Fläche Eingriff gesamt:			4.414 m ²				
O.1	Bestehendes Gewerbegebiet		526 m ²	Ohne zusätzlichen Eingriff			
O.2	Bestehende Ortsrandeingrünung		104 m ²	Ohne zusätzlichen Eingriff			
A.1.1	Neue Ortsrandeingrünung		1.008 m ²	Aufwertung			
Fläche kein Eingriff gesamt:			1.638 m ²				
Summe nördlicher Bereich geamt:			6.052 m ²				
Ausgleichsbedarf nördlicher Bereich gesamt:							10.355 WP

Südlicher Bereich

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP Ausgangs- zustand	Fläche	GRZ	Kompensationsbe- darf (WP)	Planungs- faktor	Ausgleichsbedarf (Abzug Planungsfaktor berücksichtigt)
E.3	V332 Wirtschaftsweg unversiegelt, bewachsen	3	980 m ²	0,80	2.352 WP	20%	1.882 WP
E.4	A11 intensiv bewirtschafteter Acker	2	6.560 m ²	0,80	10.496 WP	20 %	8.397 WP
E.5	A11 intensiv bewirtschafteter Acker	2	28 m ²	0,80	45 WP	20%	36 WP
Fläche Eingriff gesamt:			7.568 m ²				
O.3	Bestehende Verkehrsfläche Von-Myra-Straße		347 m ²	Ohne zusätzlichen Eingriff			
O.4	Bestehende Verkehrsfläche Münchner Straße		493 m ²	Ohne zusätzlichen Eingriff			
O.5	Grünfläche kein Ausgleich		74 m ²	Ohne zusätzlichen Eingriff			
O.6	Fläche Strommast		90 m ²	Ohne zusätzlichen Eingriff			
A.1.2	Ortsrandeingrünung neu		541 m ²	Aufwertung			
A.1.3	Ortsrandeingrünung neu		653 m ²	Aufwertung			
A.1.4	Ortsrandeingrünung neu		114 m ²	Aufwertung			
A.2.1	Ortsrandeingrünung neu		293 m ²	Aufwertung			
A.2.2	Ortsrandeingrünung neu		86 m ²	Aufwertung			
Fläche kein Eingriff gesamt:			2.691 m ²				
Summe südlicher Bereich gesamt:			10.259 m ²				
Ausgleichsbedarf südlicher Bereich gesamt:							10.315 WP

Somit besteht ein Kompensationsbedarf von insgesamt 20.670 Wertpunkten.

Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild

Die Auswirkungen der im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vorbereiteten Bebauung sind aufgrund der unter Schutzgut Landschaftsbild, Punkt C.2.6, beschriebenen Auswirkungen als gering einzustufen. Durch die Anlage einer durchgehenden Ortsrandeingrünung und eine Durchgrünung des Planungsgebiets ergibt sich insgesamt eine angemessene Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper des Gewerbegebiets.

Darüber hinaus ist hier festzustellen, dass die Umgebung bereits durch die bestehenden, benachbarten Gewerbebauten und die das Planungsgebiet querende Höchstspannungsfreileitung entsprechend geprägt wird.

Ausgleich für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für nicht flächenbezogene bewertbare Merkmale besteht nicht. Über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf werden auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft ausreichend abgedeckt. Bei der vorliegenden Planung sind vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar. Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

ist in diesem Zusammenhang darüber hinaus auf die getroffenen Minimierungsmaßnahmen hinzuweisen.

Ausgleichsermittlung

Der Ausgleich erfolgt auf 2.621 m² Ackerfläche im Rahmen der neuen Ortsrandeingrünung am nördlichen, östlichen und südöstlichen Rand des Planungsgebiets.

Auf 2.316 m² wird eine mesophile Hecke aus einheimischen, standortgerechten Arten (B112; 10 WP), auf 379 m² ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212, 8 WP) entwickelt.

	Nördlicher Bereich (Fl.-Nr. 159/1, 440/8)				
ID	Biotop- und Nutzungstyp	Biotop- und Nutzungstyp	Aufwertungsfaktor (WP/m ²)	Fläche	Kompensationsumfang
A.1.1	A11 Acker (2 WP)	B112 Mesophile Gebüsche, mesophile Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (10 WP)	8 WP/m ²	1.008 m ²	8.064 WP
Kompensationsumfang nördlicher Bereich gesamt:					8.064 WP

	Südlicher Bereich				
ID	Biotop- und Nutzungstyp	Biotop- und Nutzungstyp	Aufwertungsfaktor (WP/m ²)	Fläche	Kompensationsumfang
A.1.2	A11 Acker (2 WP)	B112 Mesophile Gebüsche, mesophile Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (10 WP)	8 WP/m ²	541 m ²	4.328 WP
A.1.3	A11 Acker (2 WP)	B112 Mesophile Gebüsche, mesophile Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (10 WP)	8 WP/m ²	653 m ²	5.224 WP
A.1.4	A11 Acker (2 WP)	B112 Mesophile Gebüsche, mesophile Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (10 WP)	8 WP/m ²	114 m ²	912 WP
A.2.1	A11 Acker (2 WP)	G212 Mäßig extensiv genutztes Grünland (blütenreiche Wiese) (8 WP)	6 WP/m ²	293 m ²	1.758 WP
A.2.2	A11 Acker (2 WP)	G212 Mäßig extensiv genutztes Grünland (blütenreiche Wiese) (8 WP)	6 WP/m ²	86 m ²	516 WP
Kompensationsumfang südlicher Bereich gesamt:					12.738 WP

Es können insgesamt 20.802 WP ausgeglichen werden. Somit kann der gesamte Kompensationsbedarf des Eingriffsbereichs von 20.670 WP im Geltungsbereich selbst nachgewiesen werden.

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

In einem ersten Schritt wurde die Unterbringung des Gewerbebedarfs auf bestehenden Flächen geprüft. Dies ist jedoch aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit (überwiegend Entwicklungsflächen von bereits ansässigen Betrieben) und Größe (sowohl insgesamt als auch der Einzelflächen) nicht möglich. Dies gilt insbesondere, da ein nordwestlich angrenzender Produktionsbetrieb erweitert werden soll und somit aufgrund der Betriebsabläufe ausschließlich direkt angrenzende Flächen in Frage kommen.

Grundsätzlich andere Standorte für ein neues Gewerbegebiet wurden, aufgrund der guten Erschließung des hier gegenständlichen Bereichs und da eine benachbarte Firma Erweiterungsabsichten bekundet hat, nicht geprüft. Zudem besteht die erforderliche Flächenverfügbarkeit.

Weiter wurde die nur teilweise Überplanung der nun gegenständlichen Fläche geprüft (in direkter Nachbarschaft der ortsansässigen Firma). Aufgrund des ermittelten Bedarfs und der tatsächlichen Nachfrage unter den örtlichen Gewerbetreibenden nach Lagerflächen, Stellplätzen und dgl. sowie vor dem Hintergrund einer auch stadträumlich sinnvollen sowie abgeschlossenen Planung wurde jedoch die gesamte Fläche entwickelt.

Im Detail wurde eine anderweitige Bebauung innerhalb des Planungsgebiets geprüft. Aufgrund der bestehenden Restriktionen der Ölpipeline und der Hochspannungsleitung bestehen jedoch bereits so viele Planungseinschränkungen, dass keine anderweitige Bebauungsstruktur sinnvoll erschien.

C.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde hat gemäß § 4c BauGB in geeigneter Weise die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Im Rahmen des Bauantrages wird die ordnungsgemäße Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen überprüft.
- Nach Anzeige der Fertigstellung der Pflanzungen seitens des Bauherren erfolgt eine Abnahme (Fertigstellungskontrolle) der Pflanzungen
- Im weiteren Verlauf ist in einem 5-jährigen Turnus die regelmäßige Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Ausgleichsflächen vorgesehen.
- Hinsichtlich der weiteren Pflanzungen erfolgen punktuelle Kontrollen.
- Um negative Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung und somit das Schutzgut Mensch durch Lärmemissionen zu vermeiden, ist die Einhaltung der Emissionskontingente dauerhaft sicherzustellen und ein Nachweis zu führen. Die Prüfung und Festlegung der gegebenenfalls notwendigen Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, das Arten- und Biotopschutzprogramm, Ortsbegehungen, Inhalte des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) und Gutachten der Fachplaner.

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Aufbauend auf einer, auf diesen Grundlagen erarbeiteten, Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Auswirkungen.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

C.11 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Lediglich ein Bodengutachten lag nicht vor. Da die benachbarten Flächen jedoch bereits weitgehend bebaut sind, konnte davon ausgegangen werden, dass eine Bebauung mit angemessenem Aufwand möglich ist. Eingriffe in das Grundwasser unterliegen ohnehin einem Genehmigungsvorbehalt, ggf. mit entsprechenden Auflagen. Somit können negative Auswirkungen auf das Grundwasser sicher ausgeschlossen werden. Die Umsetzung der Planung ist auch durch Gebäude ohne Keller sinnvoll möglich.

Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe; 04.03.2025; 20 Seiten
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe; 01.07.2026; 24 Seiten
- Beurteilung elektromagnetischer Felder
Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Felix Martin; 17.03.2025; 13 Seiten
- Geräuschemissionskontingentierung, Prognose und Beurteilung Verkehrsräusche, Dimensionierung des baulichen Schallschutzes
Steger & Partner GmbH, David Müller; 22.04.2026, 44 Seiten

C.12 Zusammenfassung

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“ umfasst eine Größe von insgesamt ca. 1,63 ha. Die gegenständlichen Flächen wurden bislang vorwiegend ackerbaulich genutzt; lediglich ein kleiner, bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 162 überplanter und heute vorwiegend mit einer Ortsrandeingrünung bepflanzter Bereich wird im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung in den Geltungsbereich einbezogen und neu überplant. Dabei wird die bestehende Ortsrandeingrünung in Richtung Osten verlegt.

Dabei werden ca. 1,2 ha als Baufläche (Gewerbegebiet) festgesetzt. Weiter beinhaltet der Bebauungsplan Flächenfestsetzungen als Verkehrsflächen (z. T. Bestand, insgesamt ca. 0,13 ha), und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Ausgleichsfläche Eingrünung“ (ca. 0,27 ha) und ferner eine Fläche für Versorgungsanlagen (Strommast, ca. 90 m²).

Auf den Baugrundstücken ist durch die Grundflächenzahl von maximal 0,8 eine Gesamtversiegelung von maximal 0,96 ha zulässig. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Von-Myra-Straße wird zur Erschließung der nördlichen Baugrundstücke durch eine Verlängerung (Stichstraße) erweitert.

Das Planungsgebiet ist ferner durch die bestehende Höchstspannungsfreileitung samt Schutzzone sowie eine Mineralölfernleitung mit Schutzzone geprägt.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) sowie Kultur- und Sachgüter betrachtet.

Das Plangebiet weist, auch aufgrund der Vorbelastung durch die Höchstspannungsfreileitung, nur eine geringe Habitatsignung auf; artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Durch den Verlust geringwertiger Brach- bzw. Ackerflächen entstehen nur geringe Auswirkungen, die durch Vermeidungsmaßnahmen, Durchgrünung, Ortsrandeingrünung und sonstige Pflanzungen gemindert werden. Somit sind für die Schutzgüter **Lebensräume und Arten sowie biologische Vielfalt** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch die Planung werden rund 0,96 ha Bauflächen sowie ca. 800 m² Verkehrsfläche neu versiegelt. Die Flächeninanspruchnahme wird durch Durchgrünung, wasserdurchlässige Beläge, Ortsrandeingrünung sowie externe Ausgleichsmaßnahmen gemindert; insgesamt sind Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Fläche** zu erwarten.

Durch Bebauung, Erschließung und Versiegelung gehen Bodenfunktionen und landwirtschaftliche Flächen teilweise verloren. Die Auswirkungen werden durch unversiegelte Restflächen, versickerungsfähige Beläge, Durchgrünung sowie interne und externe Ausgleichsmaßnahmen gemindert; insgesamt sind Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Boden** zu erwarten.

Durch den hohen Versiegelungsgrad sind Auswirkungen auf Versickerung, Wasserrückhaltung und Oberflächenabfluss zu erwarten. Diese werden jedoch durch versickerungsfähige Beläge, Gründächer und bauliche Schutzmaßnahmen gemindert. Eingriffe in das Grundwasser sind aufgrund des Grundwasserflurabstandes voraussichtlich nicht zu erwarten; insgesamt ergeben sich Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Wasser**.

Die bislang ackerbaulich genutzten Flächen, welche im Zuge des Vorhabens überbaut werden, haben nur geringe Bedeutung hinsichtlich der Entstehung/Ableitung von Frischluft für das **Schutzgut Klima/Luft**. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades, Festsetzungen zu Gründächern, Begrünung von Wänden baulicher Anlagen, Durchgrünung und Ortsrandeingrünung tragen zur Abkühlung bei und vermindern negative Auswirkungen auf das Mikroklima. Somit sind hier Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Aufgrund der geringen zulässigen Gebäudehöhen, umfassender Eingrünungsmaßnahmen und der geplanten Durchgrünung, sowie aufgrund der benachbarten Bestandsbebauung und einer Beeinträchtigung durch die bestehende Höchstspannungsfreileitung sind für das **Schutzgut Landschaftsbild** durch die vorliegende Bauleitplanung insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Hinsichtlich der in der Nachbarschaft bereits bestehenden Mischgebiets- und Gewerbenutzungen sowie der bestehenden Verkehrsbelastung, der einzuhaltenden Maßnahmen zum

Immissionsschutz sowie der nicht vorhandenen Erholungseignung der Flächen sind für das **Schutzgut Mensch** (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Da innerhalb des Planungsgebiets keine Kultur- und Sachgüter bestehen, sind für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Auswirkungen** zu erwarten.

Insgesamt werden Auswirkungen des Eingriffes im Wesentlichen durch folgende Vermeidungsmaßnahmen minimiert:

- Sicherung einer angemessenen Durchgrünung und Eingrünung der Baugrundstücke
- Verwirklichung einer hohen, jedoch verträglichen Dichte
- Berücksichtigung versickerungsfähiger bzw. wasserdurchlässiger Beläge
- Maßnahmen im Hinblick auf geschützte Arten (Restriktionen zur Außenbeleuchtung usw.)
- Lärmschutz durch Geräuschkontingentierung

Die baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Auswirkungen können zusammenfassend wie folgt eingestuft werden:

Schutzgut	Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen	Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen	Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen	Ergebnis
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	keine	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	keine

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Für den Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe wurde bei einer Gesamtversiegelung von ca. 11.982 m² ein Kompensationsbedarf von 20.670 Wertpunkten ermittelt. Der Ausgleich findet im Geltungsbereich statt.

C.13 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben

Allgemeine rechtliche Grundlagen

- BauGB vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2025)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2024)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2026)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2026)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Weitere Quellen

- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regierung von Oberbayern, Regionaler Planungsverband München, Regionalplan München – Region 14 (RP 14)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Vaterstetten, Online-Abfrage 06/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas – Geologie/Boden, Online-Abfrage 06/2026
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, BayernAtlas – Denkmaldaten, Online-Abfrage 06/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas - Natur, Online-Abfrage 06/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Arten- und Biotopschutzprogramm, ABSP-View & Daten, Online-Abfrage 06/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas – Naturgefahren, Hochwasser, Online-Abfrage 06/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas – Naturgefahren, Überschwemmungsgefahren, Online-Abfrage 06/2026

D Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren und dem Satzungsbeschluss ergänzt.