BEBAUUNGSPLAN Nr. 29
"Sondergebiet Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung, nördlich A 92"

Die Gemeinde Eitting erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 29 „Sondergebiet Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung, nördlich A 92“, als Satzung.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Bestandteile in der Fassung vom 17.03.2026:
A_Bebauungsplan mit Textteil
B_Begründung
C_Umweltbericht
D_Ausgleichsflächenplan

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Zweckbestimmung: „Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung, nördlich A92“

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 16.000 m² — max. zulässige Grundfläche (z.B. GR = 16.000 m²)

3.2 WH 30,0 m — max. Wandhöhe der baulichen Anlage in Metern, über dem Höhenbezugspunkt FOK EG (z.B. 30,0 m)

3.3 FOK EG 431,35 — FOK EG (hier 431,35 m ü. NHN) = Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe.

4 Bauweise, Baugrenze

4.1 a — abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

4.2 Baugrenze

5 Verkehrsflächen

5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

6 Grünordnung, Regenrückhaltung

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.2 Gehölze zu pflanzen, lagemäßige Abweichungen bis zu 5 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
nachrichtlich erwähnt: Die Fl.-Nr. 2427/1 Tfl. (Graben) ist eine bestehende Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr.: 51506)

6.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.5 Flächen für Wasserrückhalt und Versickerung. Oberflächliche Versickerungseinrichtungen sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

7 Sonstige Planzeichen

7.1 5,00 — Maßangabe in Metern (z.B. 5,00 m)

7.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet „SO“ im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung“ festgesetzt.

Zulässig ist ein Logistikzentrum mit den für den Betrieb notwendigen baulichen Anlagen:

a) Warenlager / Hochregallager
b) Büro- und Verwaltungsgebäude
c) Parkhaus für KFZ-Stellplätze (ausschließlich für Mitarbeiter / Besucher)
d) betriebsbezogener Entsorgungsbereich
e) Technikbereich
f) LKW-Stellplätze für Warten, Be- und Entladen sowie Strom-Ladebereich
g) Gebäude mit Aufenthaltsräumen (Drivers-Lounge)
h) Betriebsgastronomie

Betriebsleiterwohnungen und vergleichbare Nutzungen mit Wohnfunktion sind im gesamten Plangebiet unzulässig bzw. auch nicht ausnahmsweise zuzulassen.

1.2 Das Sondergebiet ist in 5 Teilbereiche (TB 1, TB 2, TB 3, TB 4 und TB 5) gegliedert.

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. zulässige Grundfläche sowie die max. zulässige Wandhöhe festgesetzt.
Die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind in der max. zulässigen Grundfläche GR enthalten.

1.2.2 Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf festgelegte Höhenbezugspunkte. Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (OK Attika).
Die Höhenangaben gemäß Vermessungsplan beziehen sich auf folgendes Bezugssystem:
EPSG-Code: 7837, Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016), Höhenstatus 170 = **NHN**

1.2.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach (z.B. Klimaanlagen, Aufzugüberfahrt, usw.) sind bis zu einer Fläche von max. 30% der Dachfläche zulässig. Die Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückzusetzen. Technische Anlagen dürfen die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 5,0m überschreiten.

2 Bauweise
Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude grundsätzlich mit allseitigen Grenzabständen zu errichten, hierbei dürfen die Gebäudelängen abweichend von § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO 50 m überschreiten.

3 Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H. jeweils aber mindestens 3 m. Die Abstandsfläche bemisst sich von FOK EG als unterer Bezugspunkt bis zur Oberkante Attika des Gebäudes als oberer Bezugspunkt.

4 Gestaltung der Gebäude und Baugrundstücke

4.1.1 Dachformen und Dachneigungen
Festgesetzt werden Flachdächer sowie flach geneigte Dächer. Die maximale Dachneigung wird für alle Gebäude auf 10° beschränkt.

4.1.2 Dachdeckungen und -abdichtungen
Als Dacheindeckung werden Blech-, Folien- oder Bitumeneindeckungen sowie Dachbegrünungen zugelassen.
Die Verwendung von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Metalldächer dürfen nur nicht-reflektierend ausgeführt werden.

4.2 Fassadengestaltung
Außenwände mit reflektierenden Oberflächen sowie in Signal- oder Leuchtfarben sind unzulässig. Fassadenmaterial und -struktur sowie die Verwendung von Materialien, die zur Störung der in der Nähe des Plangebiets befindlichen Radaranlagen des Flughafens München bzw. der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) führen können, sind vor der Errichtung der baulichen Anlage mit den zuständigen Luftfahrtbehörden und der DFS abzustimmen.

4.3 Nutzung solarer Strahlungsenergie
Auf Dächern und Fassaden von Gebäuden werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zugelassen. Anlagen zur Speicherung der solaren Strahlungsenergie sind daneben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, auch wenn die Energie nicht in das öffentliche Netz eingespeist wird.
Die Solaranlagen können mit Dachbegrünung kombiniert werden.
Die Anlage ist so zu gestalten, dass eine Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer, Nachbarn und dem Flugverkehr ausgeschlossen ist. Neigung und Ausrichtung der Module sind entsprechend anzupassen. Es sind ausschließlich blendarme Module zulässig.

5 Leitungen
Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als Metallgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,40 m zulässig.
Im Bereich der Entsorgung wird eine Zaunhöhe bis 3,0 m zugelassen.
Fundamente von Zaunsäulen sind nur als Punktfundamente zulässig. Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit herzustellen.

7 Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten

7.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

7.2 Für offene Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze ein Hochstamm I. oder II. Ordnung gemäß den Vorgaben aus Punkt 11.4 zu pflanzen. Die Hochstämme müssen auf oder direkt neben der Stellplatzfläche gepflanzt werden.
Eine Anrechnung der in Punkt 11.2 festgesetzten Bäume ist möglich.

8 Werbeanlagen

8.1 Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung an max. zwei Stellen des Gebäudes anzubringen. Die Flächen von Werbeanlagen am Gebäude dürfen max. 6x25 m Größe je Fassadenseite umfassen.

8.2 Freistehende Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Bereich von Ausfahrten sind zulässig, dürfen jedoch eine Höhe von 5,0 m über OK Höhenreferenzpunkt nicht überschreiten.

8.3 Unzulässig sind:
-Werbe- und Hinweisschilder innerhalb der Anbauverbotszone
-Fremdwerbung und Werbung an Einfriedungen
-Werbeanlagen, welche die Attika überragen
-Werbeanlagen in grellen Farben, sowie Blink- und Wechsellichtanlagen, laufende Schriften, sich bewegende Werbeanlagen, Skybeamer, Laserstrahler und dergleichen.

9 Geländemodellierung
Eine Geländeaufschüttung von bis zu 1,60 m bezogen auf festgesetzte Höhenbezugspunkte ist zulässig.

10 Grünordnungsplanung

10.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Diese Flächen sind als extensive Blühwiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

10.2 Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Im Baufeld sind mindestens 8 Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste (Pt. 11.4.) zu pflanzen.

10.3 Gehölzqualitäten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Bäume müssen in der Pflanzqualität 3xv, mB, StU mind 14-16 cm gepflanzt werden.
Sträucher sind in Qualität 2xv, 4-5 Triebe, 60/100 zu pflanzen.
Es sind nachweislich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes "6.1 Alpenvorland" zu verwenden.

10.4 Artenliste
Für die Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Arten ausfolgender Liste zu pflanzen:

10.4.1 Bäume 1. Ordnung (ca. 15 m – 20 m)
- *Acer platanoides* - Spitz-Ahorn
- *Acer pseudoplatanus* - Berg-Ahorn
- *Quercus petraea* - Trauben-Eiche
- *Quercus robur* - Stiel-Eiche
- *Tilia cordata* - Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos* - Sommer-Linde
- *Ulmus carpinifolia* - Feld-Ulme
- *Ulmus glabra* - Berg-Ulme

10.4.2 Bäume 2. Ordnung (ca. 10 m – 15 m)
- *Acer campestre* - Feld-Ahorn
- *Alnus glutinosa* - Schwarz-Erle
- *Alnus incana* - Grau-Erle
- *Betula pendula* - Hänge-Birke
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Populus tremula* - Zitter-Pappel
- *Prunus avium* - Vogel-Kirsche
- *Pyrus pyraster* - Holzbirne
- *Salix alba* - Silber-Weide
- *Sorbus aria* - Mehlbeere
- Obstbäume in Sorten, Hochstamm

10.4.3 Bäume 3. Ordnung (ca. 6 m – 10 m)
- *Crataegus laevigata* - Zweigriffeliger Weißdorn
- *Crataegus monogyna* - Eingriffeliger Weißdorn
- *Malus sylvestris* – Holzapfel
- *Prunus padus* - Trauben-Kirsche
- *Rhamnus cathartica* - Echter Kreuzdorn
- *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- *Sambucus racemosa* - Traubenholunder
- *Salix caprea* - Sal-Weide
- *Salix viminalis* - Korb-Weide
- *Sorbus aucuparia* - Eberesche
- *Taxus baccata* - Gemeine Eibe
- Obstbäume in Sorten, Halbstamm

10.4.4 Strauchpflanzung
- *Amelanchier ovalis* - Felsenbirne
- *Berberis vulgaris* - Berberitze
- *Cornus mas* - Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* - Hartriegel
- *Corylus avellana* - Haselnuss
- *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- *Frangula alnus* - Faulbaum
- *Ligustrum vulgare* - Gemeiner Liguster
- *Lonicera xylosteum* - Rote Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* - Schlehe/Schwarzdorn
- *Rosa arvensis* - Feld-Rose
- *Rosa canina* - Hunds-Rose
- *Rosa glauca* - Hecht-Rose
- *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- *Sambucus racemosa* - Trauben Holunder
- *Salix aurita* - Ohr-Weide
- *Salix cinerea* - Grau-Weide
- *Salix nigricans* - Schwarz-Weide
- *Salix purpurea* - Purpur-Weide
- *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball
- *Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball
- Ribes in Arten - Johannisbeere, Stachelbeere in Arten

10.5 Fristsetzungen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Bauwerke folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

10.6 Unbefestigte Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Unbefestigte Flächen im Baufeld sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Versickerungsmulden mit belebter Bodenzone und Baumrigolen innerhalb des Baufeldes ist zulässig.

10.7 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Interne AF: 8.160m² der FlNr. 2431 (Gde. und Gmkg. Eitting). Auf der intensiv bewirtschafteten Ackerfläche sind aquatische, semiaquatische und terrestrische Bereiche zu schaffen, vgl. Ausgleichsflächenplan "Interne Ausgleichsfläche" der Bestandteil des Bebauungsplans ist.
Externe AF1: 31.941 m² der FlNr. 2319 und 2322/1 (Gde. und Gmkg. Eitting). Auf Ackerbrache Flächen ist artenreiches Grünland und ein Blühstreifen, zu schaffen. Zudem sind Nass- und Feuchtwiesenflächen herzustellen, vgl. Ausgleichsflächenplan "Externe Ausgleichsfläche AF1" der Bestandteil des Bebauungsplans ist.

10.8 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.8.1 Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin, abgeschirmter Leuchtentyp (Full-Cut-Off-Leuchte), Abstrahlwinkel <70°, Reduktion des kurzwelligen Anteils (UV und Blau)) zu verwenden. Die Leuchten dürfen keine Beeinträchtigung für nachtaktive Tiere darstellen. Eine Beleuchtung der Gehölzstrukturen ist zu unterlassen.

10.8.2 Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen. Schächte sind entsprechend zu sichern oder mit geeigneten Ausstiegshilfen auszustatten.

10.8.3 Bei der Gestaltung der Fassaden sind lichtdurchlässige, nicht transparente Materialien (z.B. halbtransparente, mattierte eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke, farbige Folien,) zu verwenden, die einen Vogelschlag an großflächigen Verglasungen (mehr als 6m² Glasfläche ohne sichtbare Unterteilung) verhindern. Es ist Fensterglas mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad zu verwenden (max. 15%). UV-Methoden und Greifvogelsilouhetten gelten nicht als ausreichend wirksam

10.8.4 Bei Durchführung von baulichen Maßnahmen während der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. März bis 30. September sind vor und während der Bauzeit geeignete Vergrämungsmaßnahmen für Offenlandbrüter durchzuführen.

10.8.5 Als zusätzliche Artenschutzmaßnahmen (Anrechnung Planungsfaktor) sind an geeigneten Stellen Amphibienhabitate und Fledermaushabitate zu schaffen, vgl. dazu Ausgleichsflächenplan, "Interne Ausgleichsfläche", sowie Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht.

11 Flächen für Rückhalt und Retention (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die Herstellung von Versickerungsmulden mit belebter Bodenzone ist zulässig.

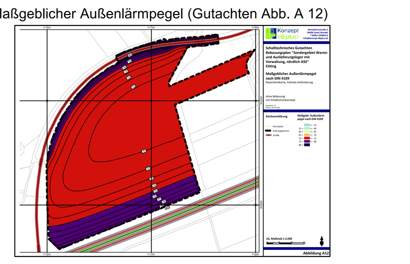
12 Umweltbaubegleitung
Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen im Plangebiet, bei denen Eingriffe in Natur/ und oder Landschaft erfolgen, hat eine zertifizierte Umweltbaubegleitung (UBB) stattzufinden.

13 Immissionsschutz- Maßgebliche Außenlärmpegel
Bei der Errichtung und baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel (Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens) nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

Abbildung: Lageplan mit Darstellung Maßgeblicher Außenlärmpegel (Gutachten Abb. A 12)



C HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

1.1 bestehende Grundstücksgrenzen

1.2 aufzuhebende Grundstücksgrenzen

1.3 2433 — bestehende Flurstücksnummer (z.B. 2433)

1.4 vorhandene Haupt und Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereichs

1.5 428,5 — Höhenlinien bestehendes Gelände (z.B. 428,50 m ü NHN)

1.6 Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG

1.7 Baubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG

1.8 -100- — Sichtdreieck l= 100 m

1.9 Fläche für Versorgungsanlagen (z.B. Trafo)

1.10 Fahrbahnaufteilung

1.11 vorhandenes Fließgewässer

1.12 L — einzutragendes Leitungsrecht

1.13 Geltungsbereich angrenzender Bebauungsplan

2 Hinweise durch Text

2.1 Bodenfunde
Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

2.2 Bodendenkmäler
Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.3 Vorsorgender Bodenschutz
Zum vorsorgenden Bodenschutz ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731.
Das Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Material darf nicht in ökologisch hochwertige Flächen verbracht werden.
Die Beachtung der Vorgaben des Merkblatts „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V., in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden, sowie die Hinweise in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ werden empfohlen.

2.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.
Wird beim Baugrubenaushub Grundwasser angetroffen, sodass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. §8 WHG einzuholen.

2.5 Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen
Sollten im Zuge von geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten oder bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2/Bodenschutz- und Abfallrecht zu informieren (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG sowie Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2.6 Untergrundverunreinigungen und Abfallbeseitigung
Anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Öle, Verfestiger, Anstriche und andere Chemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen.

2.7 Wasserversorgung
Die Wasserversorgung des Baugebiets wird durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbands Wasserversorgung Moosrain sichergestellt.

2.8 Schmutzwasserbeseitigung
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Anlagen des Abwasserzweckverbandes (AZV) Erdinger Moos.

2.9 Grundwasserschutz und Niederschlagswasser

2.9.1 Das unverschmutzte Niederschlagwasser ist über eine dezentrale, oberflächennahe und offene Rückhaltung (z.B. Sickermulden) auf dem Vorhabensgrundstück sowie auf der Fl.-Nr. 2431 der Versickerung zuzuführen.

2.9.2 Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährlichen Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Die Bundesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist zu beachten und einzuhalten.

2.9.3 Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. (Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

2.9.4 Gemäß § 46 Abs. 2 WHG bedarf das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Satz 1 WHG bestimmt ist. Bis diese Rechtsverordnung eingeführt ist, gilt weiterhin die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Werden die Anwendungsvoraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW nicht eingehalten, dann ist die wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

2.9.5 Sollte eine vollständige Versickerung nicht möglich sein und eine Einleitung in einen Vorfluter erfolgen (gem. § 55 Abs. 2 WHG), so sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) sowie die NWFreiV zu beachten und einzuhalten. Soll von der TRENOG abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

2.9.6 Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder sonstige Bodenverbesserungsmaßnahmen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

2.10 Starkniederschläge
Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extremniederschlägen wird empfohlen, die Freiflächengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist. Gebäude und Lagerflächen sollten so errichtet werden, dass dazwischen das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann. Auf eine wassersensible Gebäudeplanung ist zu achten.
Die Fußbodenoberkante soll 25 cm über angrenzender Geländeoberkante liegen. Ebenfalls ist § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen.
Auf die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ wird ergänzend hingewiesen. Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)
(https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible siedlungsentwicklung/index.htm)

2.11 Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen
Im Umweltbericht mit saP sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Diese sind bei der Umsetzung zu beachten; das Nähere regelt der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan, soweit die Maßnahmen nicht in Ziff. 10.8 der Festsetzungen verbindlich festgesetzt sind.
Für ein Feldlerchen Brutpaar und drei Wiesenschafstelzen-Brutpaare sind auf Fl.Nr. 2319 und 2322/1 (Gde. und Gmkg. Eitting) Ersatzlebensräume herzustellen (CEF1). Die genaue Ausgestaltung ergibt sich aus dem Umweltbericht mit saP sowie dem städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan.
Neben den in Ziff. 10.7 festgesetzten Ausgleichsflächen befindet sich eine weitere Ausgleichsfläche (Externe AF2) mit 11.460 m² auf der Fl.Nr. 2272/1 (Gde. und Gem. Berglern), die im Ausgleichsflächenplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, hinweislich dargestellt wird. Ihre konkrete Ausgestaltung ergibt sich aus dem Ausgleichsflächenplan sowie dem Umweltbericht mit saP. Die Externe AF2 ist vertraglich (städtebaulicher Vertrag) und dinglich gesichert.

2.12 Erhalt von Gehölzen
Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, die R SBB 2023 „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ und die H ArtB „Hinweise zum Artenschutz beim Bau von Straßen“ wird hingewiesen.

2.13 Lichtraumprofil
Das Lichtraumprofil von Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,5 m freizuhalten durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender Stammhöhe, oder rechtzeitiges Aufasten.

2.14 Pflanzabstände
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.

2.15 Freiflächengestaltungsplan
Im Rahmen der Eingabeplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

2.16 Bereich Autobahn
Bei den in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen gekennzeichneten Bauverbots- und Baubeschränkungszonen gemäß Planzeichen C 1.6 und C 1.7 gelten die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG). Diese beziehen sich unter anderem auf Vorschriften für das Errichten von Hochbauten und baulichen Anlagen längs der Straßen, Pflanzgebote und Werbeanlagen gem. § 9 FStrG.
Anlagen und Einrichtungen in der Baubeschränkungszone sind mit dem Staatlichen Bauamt Freising – Fachbereich Straßenbau bzw. mit der Autobahn GmbH Südbayern abzustimmen.

2.17 Sichtdreieck
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelnstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

2.18 Geruchsemissionen
Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und in guter fachlicher Praxis durchgeführter landwirtschaftlicher Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Dies ist zu dulden.

2.19 Vorbeugender Brandschutz
Im Rahmen des Bauantrags ist der bauliche und abwehrende Brandschutz nachzuweisen.
Die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ gemäß Liste über die Technischen Baubestimmungen in Bayern, ist zu berücksichtigen.
Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszubauen, der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln und der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Eitting hat in der Sitzung vom 19.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Sondergebiet Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung, nördlich A 92“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **19.11.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.09.2025** hat in der Zeit vom 10.10.2025 bis 12.11.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.09.2025** hat in der Zeit vom 10.10.2025 bis 12.11.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ………… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …………….bis …………….beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ……………. wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……………. bis ……………. im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Eitting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ………… den Bebauungsplan Nr. 29 „Sondergebiet Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung, nördlich A 92“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ………. als Satzung beschlossen.

Eitting, den …………………………….

………………………………………………
Reinhard Huber, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 29 „Sondergebiet Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung, nördlich A 92“, wurde am …………………. gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom ………. in Kraft.

Eitting, den …………………………….

………………………………………………
Reinhard Huber, Erster Bürgermeister

GEMEINDE EITTING, LANDKREIS ERDING

BEBAUUNGSPLAN NR. 29

"Sondergebiet Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung, nördlich A 92“

mit integriertem Grünordnungsplan

M 1:1000

PLANVERFASSER

STEPHAN JOCHER.
Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher
Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24
E-mail: s.jocher@jocher.com
www.jocher.com

GRÜNORDNUNG

Landschafts architektur Niederlöhner

Harald Niederlöhner
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 7 26 68 60
Fax: +49 (0)8071 – 7 26 68 61
E-mail: mail@la-niederloehner.de
www.la-niederloehner.de

Plandatum
Vorentwurf 16.09.2025
Entwurf 17.03.2026