

GEMEINDE EITTING, LANDKREIS ERDING



BEBAUUNGSPLAN NR. 29

"Sondergebiet Waren- und Auslieferungslager
mit Verwaltung, nördl. A 92

mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

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



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

INHALT

- 1 Strukturdaten – Gemeinde Eitting / VG Oberding**
- 2 Anlass der Planung**
- 3 Verfahren**
- 4 Flächenpotentiale / Aktivierungsstrategie der Gemeinde**
- 5 Lage und Größe des Planungsgebietes**
- 6 Planungsrechtliche Situation**
 - 6.1 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage
 - 6.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan, Flächennutzungsplan
 - 6.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung
 - 6.3.1 Entwicklung des bestehenden Sondergebiets
 - 6.3.2 Nachweis der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen
 - 6.3.3 Begründung des Flächenbedarfs
 - 6.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild
 - 6.5 Denkmalschutz
 - 6.6 Schutzgebiete
 - 6.7 Boden / Grundwasser
 - 6.8 Belastungen
 - 6.8.1 Altlasten
 - 6.8.2 Immission / Lärm, Schalltechnische Untersuchung
 - 6.8.3 Verkehrstechnische Untersuchung
 - 6.8.4 Starkregenereignisse
- 7 Planungsziele**
- 8 Planungsinhalt**
 - 8.1 Städtebauliches Konzept
 - 8.2 Art der baulichen Nutzung
 - 8.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.4 Baukörper
 - 8.5 Bauweise
 - 8.6 Nebenanlagen
 - 8.7 Abstandsflächen
 - 8.8 Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten
 - 8.9 Dächer
 - 8.10 Solaranlagen
 - 8.11 Einfriedungen
 - 8.12 Abgrabungen und Aufschüttungen
 - 8.13 Werbeanlagen
- 9 Grünordnungskonzept**
- 10 Ver- und Entsorgung**
- 11 Verkehrliche Erschließung**
- 12 Klimaschutz**
- 13 Auswirkungen der Planung**
- 14 Flächenbilanz**
- 15 Umwelt**
 - 15.1 Umwelt- und Artenschutzrechtliche Belange
 - 15.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 16 Beteiligte Fachingenieure**
- 17 Anlagenverzeichnis**
- 18 Zusammenfassung**

Anhang Luftbilder

1 Strukturdaten – Gemeinde Eitting

Die Gemeinde Eitting liegt östlich des Flughafens München im Erdinger Moos, gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Oberding im Landkreis Erding sowie zum Wirtschaftsraum nordöstlich von München.

Die Lage am Flughafen, zur S-Bahn, der Flughafentangente und die Nähe zur Autobahn A92 machen den zentralen Standort für Gewerbetreibende sehr attraktiv.

2 Anlass der Planung

Die Gemeinde Eitting beabsichtigt durch einen Angebotsbebauungsplan Baurecht zu schaffen. Das Areal von ca. 12 ha, welches direkt an der Autobahn liegt, soll zum Zwecke einer gewerblichen Nutzung überplant werden. Durch die vorliegende Bauleitplanung kann die Bebauung der planungsrechtlich im Außenbereich gelegenen Flächen ermöglicht werden. Dies schafft neue Arbeitsplätze in der Region.

Der zu Verfügung stehende Standort bietet sich besonders für ein Sondergebiet „Waren- und Auslieferungslager mit zugehöriger Verwaltung“ an. Mit einem Interessenten (Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG) wurde bereits ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Durch die direkte Anbindung an bestehende Erschließungsstraßen wird der Zulieferverkehr in der Region auf ein Minimum reduziert. Ein zeitgemäßer Neubau kann auch alle Aspekte einer energetisch optimierten Bauweise umsetzen. Dies schont wertvolle Ressourcen und trägt somit zur Umsetzung der Energiewende und Nachhaltigkeit bei.

3 Verfahren

Die Gemeinde Eitting hat in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 19.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung, nördlich A 92“ Eitting beschlossen. Das Architekturbüro Stephan Jocher, Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn wurde mit der Bauleitplanung beauftragt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 9 und 10 BauGB wird im regulären Verfahren mit integriertem Umweltbericht durchgeführt.

4 Flächenpotentiale / Aktivierungsstrategie der Gemeinde

Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. In Eitting stehen mögliche Grundstücke oder ähnliche Potentiale (Brachflächen, Baulücken, etc.) nicht in ausreichender Dimension zur Verfügung.

Notwendige Baulandausweisungen müssen deshalb auf landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand erfolgen.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB muss die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Bauland begründet werden.

Der Gemeinde sind die landesplanerischen Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung bekannt. Unmittelbar nach Veröffentlichung der Auslegungshinweise des StMWi hat die Gemeinde zur Umsetzung der Maßnahmen der Flächensparoffensive eine Erhebung von Flächenpotentialen und Abgleich mit der örtlichen Bedarfssituation bei dem Äußeren Planungsverband München beauftragt und im April 2020 abgeschlossen. Nach den dort zugrunde gelegten Prognosen ist in den nächsten Jahren mit einem Bevölkerungswachstum in der Gemeinde zu rechnen, so dass die Gemeinde bestrebt ist, im Sinne einer nachhaltigen Planung ihre Leistungsfähigkeit zu verbessern und durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für neue gewerblich geprägte Ansiedlungen wohnortnahe Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen.

Im Rahmen dieser Erhebung wurden die Flächenpotentiale gemeindeweit untersucht. Das hier überplante Gebiet ist Teil einer bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächenreserve für Autobahnbezogene, gewerbliche Nutzungen. Es handelt sich um die einzigen Flächen, die der Gemeinde für die Entwicklung gewerblich geprägter Baugebiete zur Verfügung stehen und den ganz überwiegenden Anteil an

Flächenpotentialen im Ortsteil Eitting / Gaden wie in der Gesamtgemeinde ausmachen. Mit der vorliegenden Planung wird dieses Flächenpotential beansprucht.

Andere Standortalternativen innerhalb der Gemeinde können mangels vergleichbarer Flächenpotentiale ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage der Flächen in unmittelbarer Autobahnnähe (A 92), entlang des Erdinger Ringschlusses der S-Bahn München und der ED 5 sowie in unmittelbarem Anschluss an ein bestehendes Sondergebiet bietet sich der gewählte Standort zur Ansiedlung eines gewerblichen Betriebes an. Größere Gewerbebetriebe stärken die Gemeinde als Standort gewerblich tätiger Unternehmen und leisten im Hinblick auf die mit der Schaffung bzw. Ansiedlung neuer und verkehrsgünstig angebundener Arbeitsplätze einen wichtigen Beitrag zur weiteren Entwicklung der Gemeinde.

5 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das ca. 12 ha große Plangebiet befindet sich nördlich der A 92, direkt an der Ausfahrt Nr. 9 Erding an der ED 19 Richtung Gaden, einem nordwestlichen Ortsteil der Gemeinde Eitting.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sondergebiet Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung, nördlich A92" Eitting, umfasst folgende Flurnummern:

- 2431, 2432/1, 2433, 2433/1, 2434, 2434/1, 2435, 2435/1, 2435/2, 2436, 2437, 2438, 2439/1, 3439/3, 2426/2 Tfl., 2427/1 Tfl., 3566 Tfl., 3573 Tfl. und 3614 Tfl., Gemarkung Eitting.



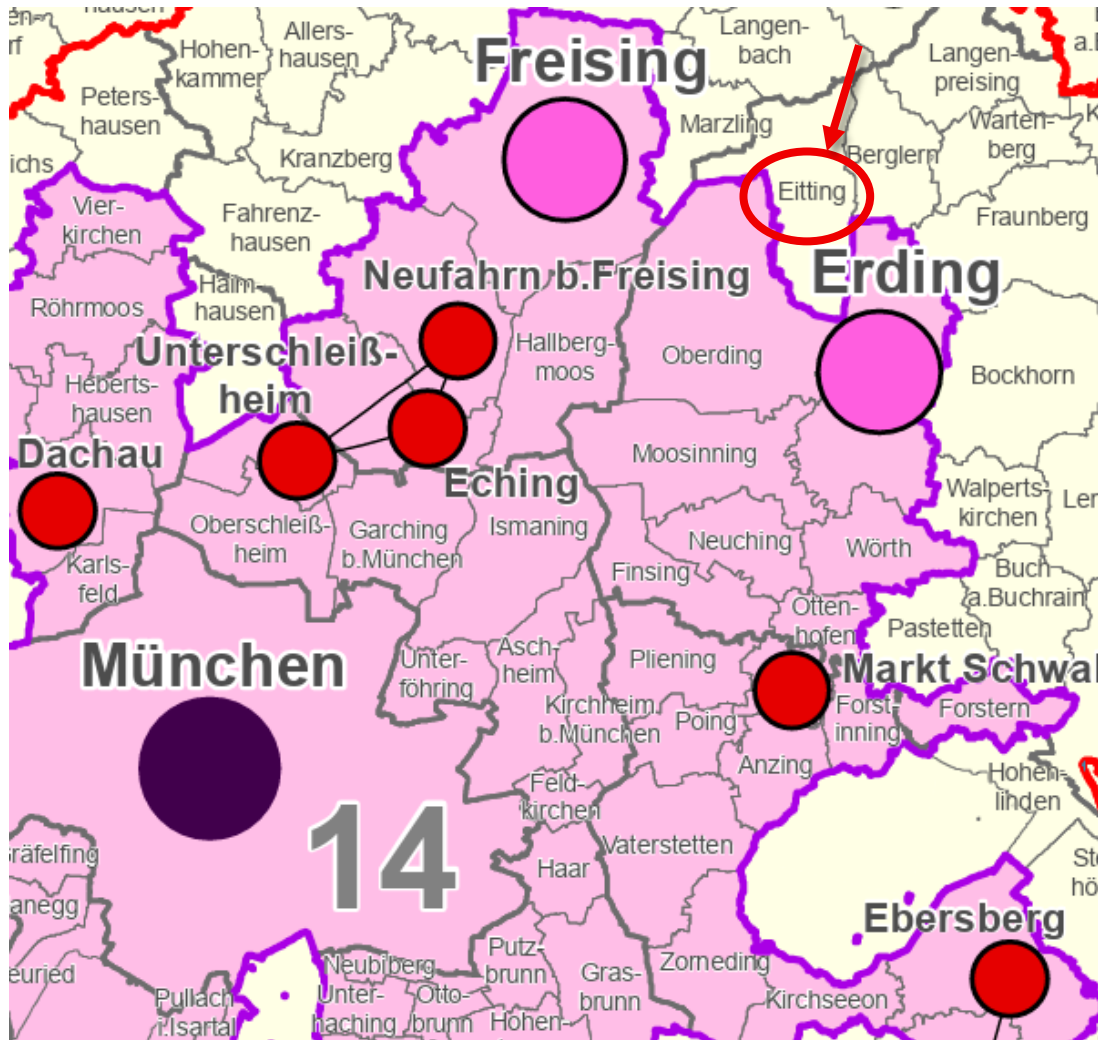
Luftbild, Quelle: Bayernatlas

6 Planungsrechtliche Situation

6.1 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist Eitting / VG Oberding- als "allgemeiner ländlicher Raum" in Nähe zum Oberzentrum Erding ausgewiesen.



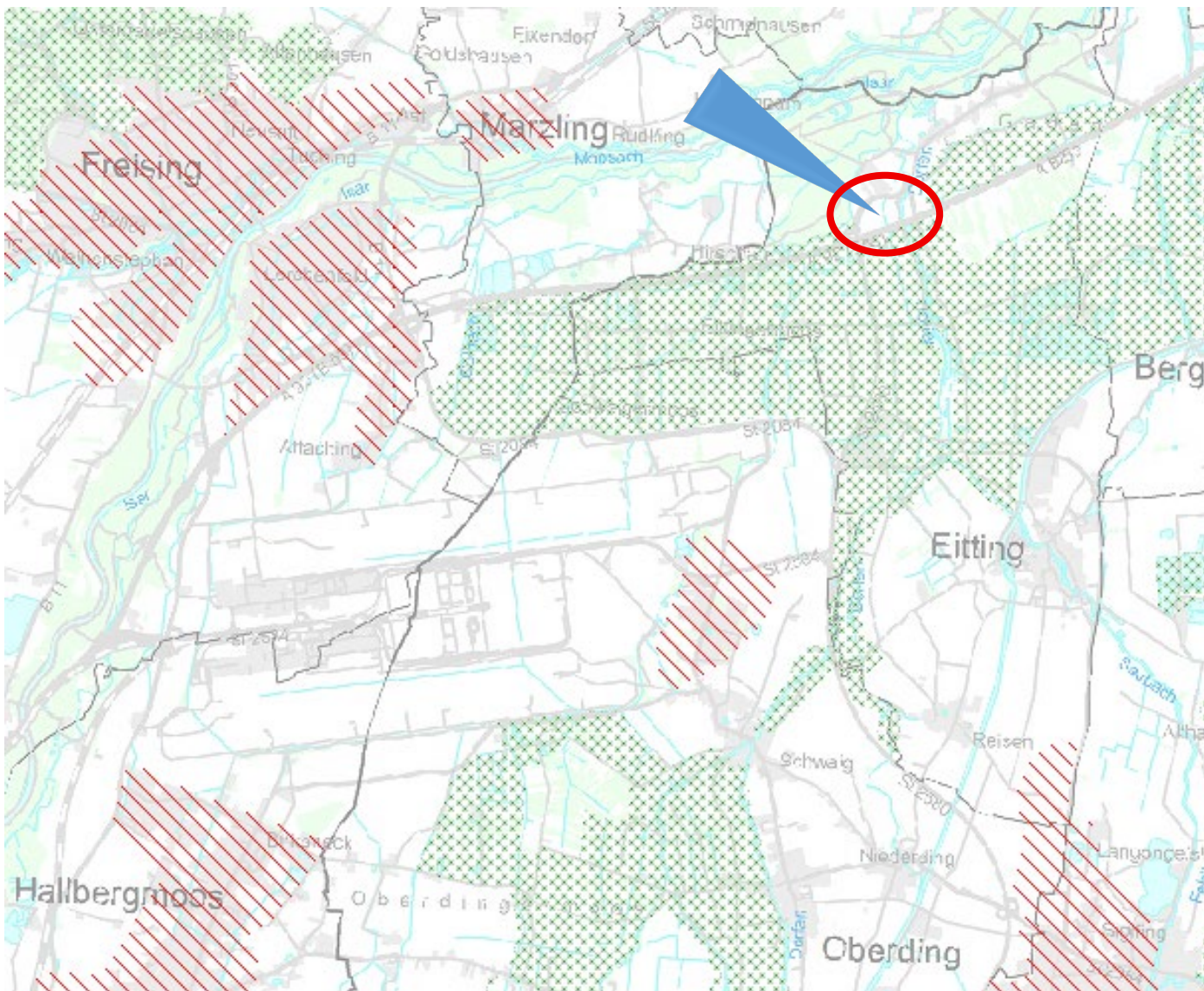
Quelle: LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte Stand 15.11.2022 mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

Der allgemeine ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet sein, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, jedoch gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt.

6.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan, Flächennutzungsplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Eitting / VG Oberding liegt im nordwestlichen Bereich des Landkreises Erding und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern, sowie zur Planungsregion München (Regionalplan 14).

Der Planbereich grenzt an die Bundesautobahn A 92 sowie die Flughafentangente. Der nächstgelegene Siedlungsbereich ist die Ortschaft Gaden und das Sondergebiet Kfz-Terminal, Automobillogistik.



Quelle: Regionalplan 14 – München

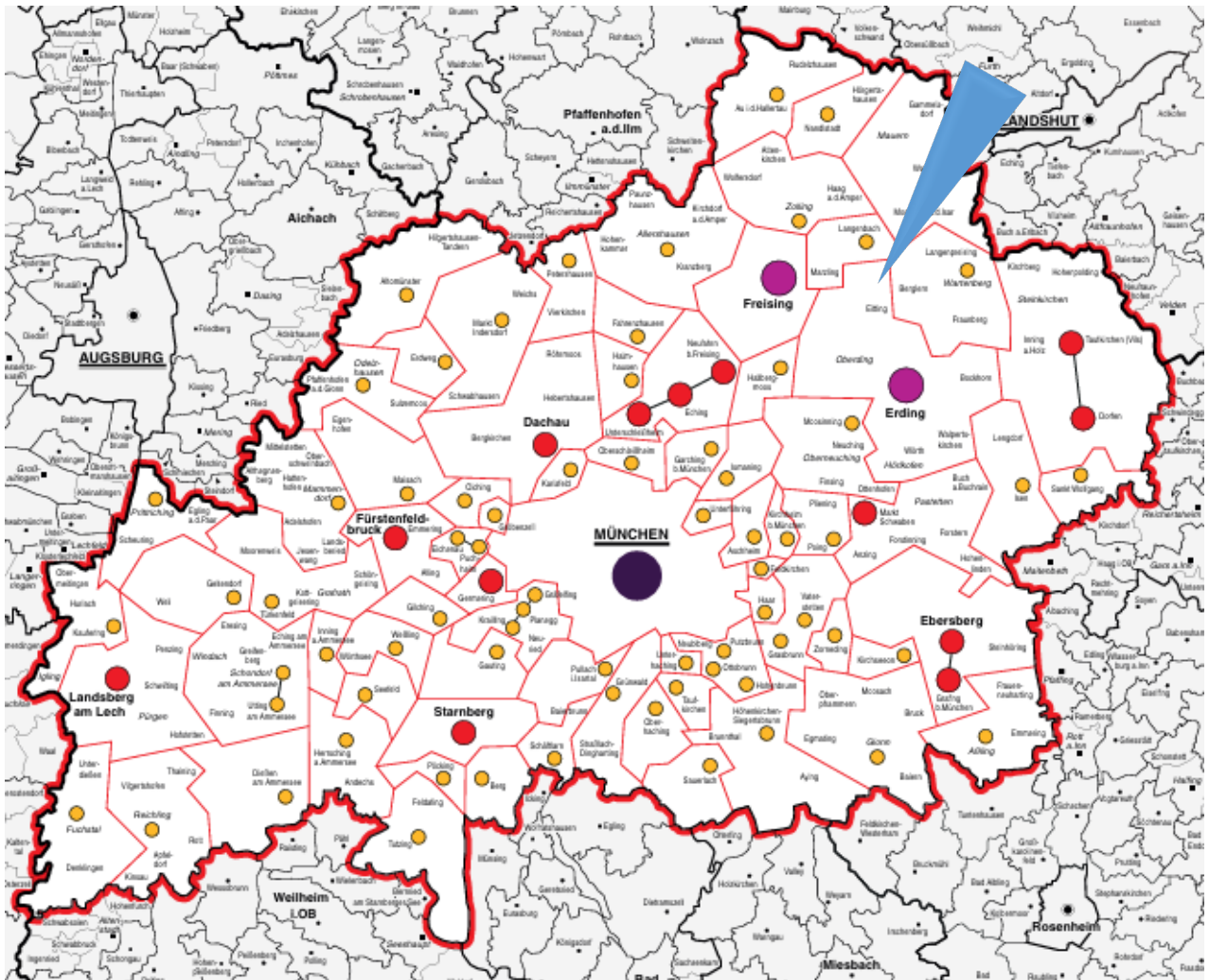
Die Karte 2 des Regionalplans zeigt, dass das Plangebiet unmittelbar an der BAB sowie der ED19 liegt und somit für die Versorgung der Region von überdurchschnittlicher Bedeutung ist.

Der Standort bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen als Arbeitgeber, Versorger und Wirtschaftsfaktor Bayerns. Einer Abwanderung wirtschaftsaktiver Bevölkerung aus dem ländlichen Raum kann somit entgegen gewirkt werden.

Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz von Umwelt und zum sparsamen Flächenverbrauch.

Durch das geplante Sondergebiet kann die vorhandene Infrastruktur in Anspruch genommen werden, dies spart Erschließungsflächen ein.

Die Nähe zur Autobahn spart auch Verkehrswege und daraus resultierende Emissionen ein.



Quelle: Ausschnitt aus dem Regionalplan 14 -München, Karte A II Z 1, Stand 01.01.2015 mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

Die Entwicklungsanforderungen des bestehenden Standorts für ein Sondergebiet Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung werden unter Berücksichtigung des Umweltschutzes, des Landschaftsbildes sowie der Flächeneffizienz realisiert und sind somit im Einklang mit der Regionalplanung.

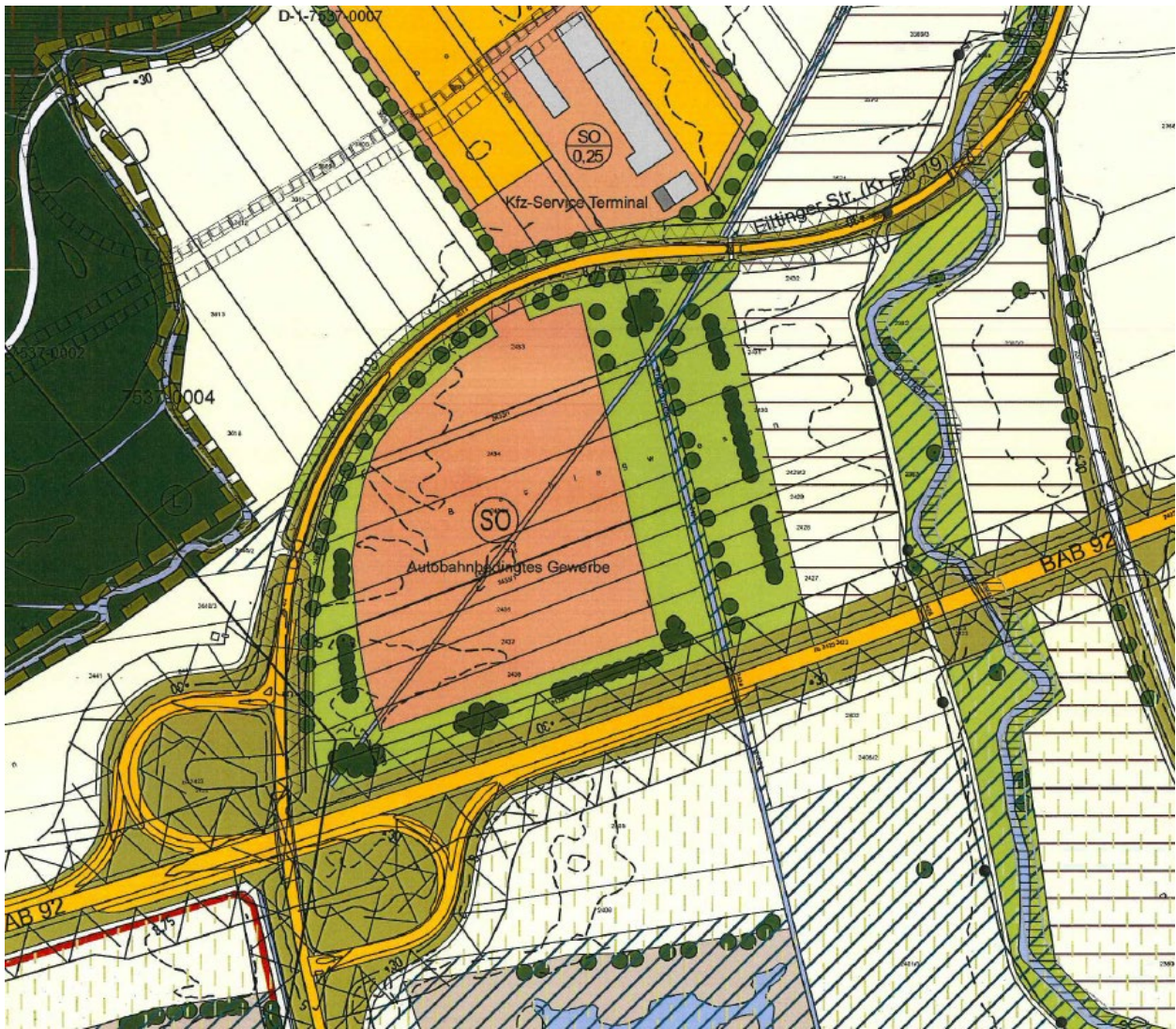
Die Gemeinde stellt einen Bebauungsplan auf, welcher aus zwei Teilen besteht:

- Bebauungsplan (Planzeichnung und Satzungstext) mit Begründung
- Umweltbericht mit Ausgleichsflächenermittlung und Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „SO für Autobahnbedingtes Gewerbe“ ausgewiesen. Damit wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung genügt weiterhin dem Entwicklungsgebot; die Darstellung "autobahnbedingtes Gewerbe" im bestehenden Flächennutzungsplan ist noch vergleichsweise wenig konturiert und lässt eine Vielzahl denkbarer Nutzungen zu, die auf einen Autobahnanschluss angewiesen sind. Mit der nunmehr festgesetzten Art der baulichen Nutzung wird die Darstellung des Flächennutzungsplans für das Gebiet des Bebauungsplans konturiert. Auch für das festgesetzte Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung ist die unmittelbare Nähe zum Autobahnanschluss an die A 92 von wesentlicher Bedeutung für den erleichterten An- und Abtransport der Waren.



Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan

6.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung

6.3.1 Entwicklung des Sondergebiets:

Mit dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „SO Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung, nördl. A92“ Gemeinde Eitting ist die Ausweisung von ca. 87.000 m² Nettobaufläche beabsichtigt.

Gem. LEP 3.3 (Z) (Anbindegebot) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Das nördlich vom Plangebiet und von der ED 19 gelegene Logistikzentrum, welches als Sondergebiet KfZ-Service Terminal bzw. KfZ-Abstellfläche dargestellt ist, bietet sich als Sonderbaufläche nicht zur Anbindung an. Im LEP sind jedoch regelmäßige Abweichungen vom Anbindegebot aufgelistet. Gem. LEP 3.3 (Z) 2. Tiert ist eine Ausnahme zulässig, wenn „ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle [...] angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist“. Bei vorliegender Planung handelt es sich um ein solches Verteilzentrum für ein Einzelhandelsunternehmen. Der unmittelbare Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle ist gegeben und bei prognostizierten 990 Lkw-Fahrten täglich (s. Verkehrstechnische Untersuchung) ist die Notwendigkeit in der Nähe der Anschlussstelle zu entwickeln sinnvoll.

Die vorliegende Planung entspricht somit den raumordnerischen Erfordernissen zur Wirtschaftsentwicklung und der dezentralen Nutzung von erneuerbarer Energie. Ein Konflikt mit LEP 3.2 (Z) ist nicht ersichtlich, da der Entwicklungsbedarf für die Planung nachgewiesen wird und das Plangebiet in einer im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenreserve liegt.

Es ist mit einer vollständigen Bebauung des Gebiets zeitnah zu rechnen.

6.3.2 Nachweis der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen

Durch die Nutzung der bestehenden Erschließungsanlagen kann ein Neubau von Straßen auf das erforderliche Maß reduziert werden.

Die Gebäude in den festgesetzten Teilbereichen können eine Höhe von bis zu 35 m erlangen. Die Stapelung der Lagerflächen in die Höhe spart wertvollen landwirtschaftlichen Grund ein.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Flächenpotenziale dieser Art und Größenordnung sind nicht vorhanden. Daraus resultiert, dass im Gemeindegebiet keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt.

6.3.3 Begründung des Gewerbeflächenbedarfs

Für den Gewerbeflächenbedarf bestand eine konkrete Anfrage eines Dienstleistungsunternehmens für die Realisierung eines modernen Versorgungszentrums (Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung) zur Belieferung seiner Filialen in der Region sowie der Versorgung der stetig steigenden Bevölkerung im Münchner Osten mit Waren des täglichen Bedarfs.

Das geplante Logistik- und Versorgungszentrum beansprucht u.a. Flächen für Lagergebäude (z.B. Hochregallager), Bereiche für die Be- und Entladung der LKW, Verwaltungsgebäude, ein Parkhaus für PKW sowie Flächen für PKW- und LKW- Parkplätzen als Wartebereiche. Ein betriebseigener Entsorgungshof lagert Warenrücknahmen.

Durch die Expansion des Betriebs an diesem äußerst günstig gelegenen Standort, können evtl. weniger günstige Standorte zurückgenommen werden.

Das Vorhaben erfüllt die Ziele und Grundsätze des Regionalplans:

- in allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden (Kapitel B IV Wirtschaft und Dienstleistungen)
- im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden
- im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen (vgl. BII Z 2.2)

6.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 428,50 m ü. NHN und steigt nach Westen auf ca. 434,0 m ü. NHN an. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Westen und Norden grenzt die Flughafentangente mit Böschung an das Areal und im Süden die A 92. Ein wasserführender Graben verläuft im Süden parallel zur Autobahn und erstreckt sich Richtung Norden vorwiegend außerhalb des östlichen Geltungsbereichs.

Den neuen baulichen Gebäuden und Anlagen kommen wegen deren Ausmaßen hinsichtlich der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung eine besonders hohe Bedeutung zu, deshalb wurden Festsetzungen dazu im Plan getroffen.

Festsetzungen zu Werbeanlagen zielen ebenfalls darauf ab, ein regional verträgliches Landschaftsbild zu gewährleisten. So wird die Werbeanlage hinsichtlich Größe, Anzahl und Höhe begrenzt und ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung zugelassen (B 8.1 u. B 8.2). Das Umfeld störende Werbeanlagen werden als unzulässig festgesetzt (B 8.3).

Der Ausgleich für den Eingriff erfolgt z.T. auf einer Fläche östlich des Betriebsgeländes, vgl. Umweltbericht.

6.5 Denkmalschutz

Die auf dem Gebiet der Gemeinde Eitting erfassten Bodendenkmäler wurden geprüft und in den Bayerischen Denkmaltatlas übernommen. Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Ansatzpunkte für eine generelle Erlaubnispflicht nach Art 7 BayDSchG bestehen daher nicht;

Die geltenden Regelungen des Denkmalschutzrechts und Hinweise für den Fall, dass bei Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, bleiben davon unberührt. Sollten daher wider Erwarten Bodendenkmäler aufgefunden werden, gelten ohnedies die Ge- und Verbote des BayDSchG auch ohne dass es hierfür einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen würde. Im Plan wird darauf hingewiesen.

Nachrichtliche Benennung der Denkmäler in Nähe zum Planungsgebiet:

D-1-7537-0002, *Straße der römischen Kaiserzeit.*

D-1-7637-0015, *Siedlung der römischen Kaiserzeit.*

D-1-7537-0007, *Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.*

D-1-7537-0075, *Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.*

D-1-7537-0077, *Verebnetes Grabenwerk mit Doppelgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.*



Quelle: Denkmaltatlas Bayern

6.6 Schutzgebiete

Das Landschaftsarchitekturbüro Niederlöhner zeigt im Umweltbericht die Schutzgebiete auf. Der Bericht ist Teil des Bebauungsplans. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist Bestandteil des Umweltberichts.

6.7 Boden / Grundwasser

Informationen zu Boden und Grundwasser sind dem Bericht des Ing.-Büros bgm vom 19.05.2025 zu entnehmen. Es wurde die Versickerungsfähigkeit anstehender Böden durch Versickerungsversuche untersucht und protokolliert. Der nachgewiesene hohe Grundwasserstand hat u.a. auch entsprechende Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung.

6.8 Belastungen

6.8.1 Altlasten

Das Ing.-Büro bgm hat einen Geo- und umwelt-/ abfalltechnischen Untersuchungsbericht (24-294 / GB01) zum 21.10.2024 vorgelegt. Die genauen Untersuchungsergebnisse und die Bewertung derer ist dem Bericht zu entnehmen.

Die bisherige Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft lässt zudem auf keine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

6.8.2 Immissionen / Lärm

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchsmissionen, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.

Schalltechnische Untersuchung

Bei der Ausweisung schutzbedürftiger Gebiete im Umfeld von lärmintensiven Nutzungen (bspw. hochfrequentierte Straßen, Gewerbebetriebe) sowie der Neuplanung bzw. Änderung von lärmintensiven Nutzungen, die an schutzbedürftige Gebiete angrenzen, entstehen hohe Anforderungen an den Schallimmissionsschutz. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind daher die Belange des Umweltschutzes, u. a. jene des Schallimmissionsschutzes, zu berücksichtigen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten. Entsprechend dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung müssen von der Planung hervorgerufene Lärmkonflikte grundsätzlich durch den Bebauungsplan selbst gelöst werden.

Im Zuge der Bauleitplanung ist daher ein schalltechnisches Gutachten (Bericht Nr. 24087-02, Konzept dB plus GmbH, 24.02.2026) erstellt worden. Zur Bewertung der schalltechnischen Situation sind in diesem schalltechnischen Gutachten folgende Lärmarten untersucht und bewertet worden:

- Gewerbelärm aus dem Plangebiet
- Verkehrslärm im Plangebiet
- Zunahme des Verkehrslärms
- Neubau und wesentliche Änderung

Die Aufgabenstellungen sind getrennt voneinander untersucht und bewertet worden. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sind nachfolgend zusammenfassend aufgeführt:

Gewerbelärm aus dem Plangebiet:

Als Beurteilungsgrundlagen führt das schalltechnische Gutachten für den Gewerbelärm aus dem Plangebiet die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2023 sowie die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ vom Juni 2017 auf. Im Zuge des schalltechnischen Gutachtens ist zunächst vom Grundsatz her untersucht worden, ob die Ausweisung einer gewerblich genutzten Fläche an dem geplanten Standort möglich ist. Die Untersuchung erfolgte anhand des typisierenden flächenbezogenen Schallleistungspegel für Gewerbegebiete der DIN 18005 von 60 dB(A)/m².

In einem zweiten Untersuchungsschritt ist die konkrete Vorhabenplanung des Waren- und Auslieferungslagers schalltechnisch untersucht worden. Diese Untersuchung berücksichtigt Betriebstätigkeiten u. a. Lkw-Fahrbewegungen sowie Verladetätigkeiten sowie die Geräuscheinwirkungen von Lkw-Kühlaggregaten und haustechnischen Anlagen. Anhand dieser Untersuchung wird bewertet, ob die konkrete Nutzung des Waren- und Auslieferungslagers mit den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen schalltechnisch verträglich ist.

Sowohl nach der pauschalen Untersuchung einer schalltechnisch nicht eingeschränkten gewerblichen Ansiedlung in dem geplanten Sondergebiet als auch anhand der Untersuchung des konkreten Vorhabens ergeben sich keine zu erwartenden schalltechnischen Konflikte mit im Umfeld vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen. Sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten bzw. deutlich unterschritten. In der geplanten Form, in der das Waren- und Auslieferungslager 24 Stunden am Tag betrieben wird, wirken keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf bestehende schutzbedürftige Nutzungen ein. Im Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden sich nach Nr. 2.2 TA Lärm keine maßgeblichen Immissionsorte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für das Vorhaben eine hohe Auslastung und insbesondere in der lautesten Nachtstunde mit 21 Lkw (6 Lkw Wareneingang, 15 Lkw Warenausgang) ein sehr hoher Ansatz untersucht worden ist.

Das schalltechnische Gutachten kommt somit zu dem Ergebnis, dass auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen keine planungsrechtlichen Instrumente zum Schallimmissionsschutz erforderlich sind.

Verkehrslärm im Plangebiet

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich hochfrequentierte Straßen. Neben der südlich verlaufenden Bundesautobahn 92 sind auch die Geräuscheinwirkungen der Flughafentangente, über die das Plangebiet erschlossen werden soll, ermittelt und bewertet worden. Der Verkehrslärm im Plangebiet ist ebenfalls anhand der DIN 18005 sowie der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV beurteilt worden.

Gewerbegebiete weisen eine sehr geringe Schutzbedürftigkeit auf. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen am Tag 69 dB(A) und in der Nacht 59 dB(A). Weder die DIN 18005 noch die 16. BImSchV nennen Anhaltswerte für Industriegebiete. Je lärmintensiver eine Nutzung selbst ist, je höhere Werte sind auch in Bezug auf den einwirkenden Verkehrslärm hinzunehmen. Bei Geräuscheinwirkungen im Bereich der Gesundheitsgefährdung sind jedoch auch für lärmintensive Nutzungen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Als Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in der Literatur und in der Rechtsprechung genannt. Bei Überschreiten dieser Werte kommt dem Schallschutz eine besondere Bedeutung zu, sein Gewicht im Verhältnis zu anderen Belangen nimmt deutlich zu. Im Schallschutzkonzept sind alle baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um den gravierenden Lärmauswirkungen entgegenzuwirken.

Ohne Bebauung des Plangebiets werden am Tag Beurteilungspegel zwischen 64 und 76 dB(A) ermittelt. In der Nacht betragen die Beurteilungspegel zwischen 58 und 69 dB(A). Damit wird eine Geräuschbelastung ermittelt, die zumindest für besonders sensible Nutzungen als hoch bis sehr hoch einzustufen ist. Insbesondere die Entwicklung von Wohnnutzungen wie Betriebsleiterwohnungen und vergleichbare Nutzungen mit Wohnfunktion wird aufgrund der hohen Geräuscheinwirkungen daher ausgeschlossen. Dagegen können schutzbedürftige Nutzungen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, bspw. Verwaltungsgebäude auch bei den ermittelten Geräuscheinwirkungen mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle umgesetzt werden. Ebenso ist eine geräuschabschirmende Wirkung durch die Verwaltungsgebäude selbst oder durch weitere Gebäude möglich, um die Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms entsprechend zu mindern.

Das untersuchte Vorhaben sieht beispielsweise vor, schutzbedürftige Nutzungen an der Nordfassade des Vorhabens zu entwickeln. Durch die abschirmende Wirkung des Logistikzentrums in Bezug auf die Geräusche der A92 reduzieren sich die Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden des beispielhaft untersuchten Verwaltungsgebäudes. Am Tag werden Beurteilungspegel zwischen 59 und 64 dB(A) erreicht, wodurch der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) eingehalten wird. In der Nacht betragen die Beurteilungspegel an den Fassaden des beispielhaft untersuchten Verwaltungsgebäudes zwischen 53 und 59 dB(A). Da keine sensible Nachtnutzung (Betriebsleiterwohnung oder vergleichbare Nutzung mit Wohnfunktion) geplant ist, stellt der Nachtzeitraum den schalltechnisch weniger kritischen Beurteilungszeitraum dar.

Da die Zweckbestimmung des Sondergebiets ein Logistikzentrum und somit eine lärmintensive Nutzung ist, werden keine hohen städtebaulichen Maßnahmen zum Schutz vor einwirkendem Verkehrslärm erforderlich. Hohe Geräuschminderungen bezogen auf den einwirkenden Verkehrslärm der A 92 könnten ohnehin nur durch Maßnahmen innerhalb des Straßenraums der A 92 (bspw. Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit) oder in unmittelbarer Nähe zum Straßenraum (bspw. Errichtung von Schallschutzwänden, -wällen) erreicht werden. Die genannten Maßnahmen stehen nicht im Verhältnis zum Nutzen – dem Schallschutz vor einwirkendem Verkehrslärm an einer geplanten lärmintensiven Nutzung.

Durch eine schalltechnisch optimierte Anordnung von Gebäuden können zudem schutzbedürftige Nutzungen so geplant werden, dass die Geräuscheinwirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen gemindert werden. Insbesondere die baulichen Strukturen eines Logistikzentrums können den einwirkenden Verkehrslärm der A 92 abschirmen.

Zur Sicherung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind auf Ebene der Bauleitplanung die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 ermittelt worden. Diese betragen ohne Bebauung zwischen 71 und 79 dB(A). Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 werden im Bebauungsplan festgesetzt, um einen ausreichenden baulichen Schallschutz an der Gebäudehülle sicherzustellen (siehe hierzu Festsetzung ##).

Am beispielhaft untersuchten Vorhaben betragen die maßgeblichen Außenlärmpegel zwischen 69 und 71 dB(A) am Verwaltungsgebäude. Durch die abschirmende Wirkung von Gebäuden können die schalltechnischen Anforderungen an die Gebäudehülle somit deutlich reduziert werden. Daher enthält die Festsetzung eine Ausnahmeregelung. Durch einen schalltechnischen Nachweis im Zuge der konkreten Vorhabenplanung

auf Ebene der Baugenehmigung können die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt und die baulichen Anforderungen darauf aufbauend konkretisiert werden.

Zunahme des Verkehrslärms

Für die Beurteilung der Zunahme des Verkehrslärms auf den bestehenden Straßen gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Die schalltechnischen Auswirkungen von städtebaulichen Projekten sind im Einzelfall zu diskutieren und zu beurteilen.

Folgende Kriterien werden zur Beurteilung herangezogen:

- Ursachenzusammenhang (u. a. Aufteilung des zusätzlichen Verkehrs auf mehrere Straßenabschnitte, Vermischung mit dem übrigen Verkehr),
- Zunahme des Verkehrslärms um mindestens 3 dB,
- Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV,
- Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht,
- weitere Erhöhung der Lärmbelastung, in Bereichen, in denen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bereits überschritten ist,
- Funktion sowie Klassifizierung der bestehenden Straßen,
- Schutzbedürftigkeit der betroffenen Gebiete,
- Art und Umfang des Planvorhabens und dessen Eingliederung in die bereits bestehende Baustruktur oder städtebauliche Situation.

Untersuchungsrelevant ist die Zunahme des Verkehrslärms in der Ortslage von Gaden. Für weitere Straßenabschnitte ist kein Ursachenzusammenhang gegeben, da die zusätzlichen Verkehre unmittelbar zum übergeordneten Straßennetz (A 92) geführt werden.

Im Prognose-Nullfall werden an den Immissionsorten entlang der untersuchten Straßenabschnitten am Tag Beurteilungspegel zwischen 64,3 und 68,8 dB(A) ermittelt. Die vorhandenen Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr überschreiten somit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A). In der Nacht betragen die ermittelten Beurteilungspegel zwischen 58,5 und 63,0 dB(A). Auch nachts wird an allen Immissionsorten der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 49 dB(A) deutlich überschritten.

Im Prognose-Planfall werden nahezu keine Geräuschzunahmen ermittelt. Lediglich am Immissionsort „Eitinger Straße 19“ wird am Tag auf Höhe des 1. Obergeschosses eine Geräuschzunahme um 0,1 dB ermittelt. Die sehr niedrige ermittelte Zunahme des Verkehrslärms ist auf die schalltechnisch optimale Erschließung des Vorhabens zurückzuführen. Das Vorhaben ist über die Flughafentangente unmittelbar an die A 92 angebunden. Auf dem Weg zur Autobahn befindet sich nur eine schutzbedürftige Nutzung („Moosburger Straße 21“). Gewerbliche Nutzungen sind nach vielen Beurteilungsgrundlagen u. a. der TA Lärm von einer Beurteilung der Zunahme des Verkehrslärms ausgenommen. Da gewerbliche Nutzungen selbst Lärm verursachen, sind Verkehrslärmzunahmen i. d. R. hinnehmbar. Weitere schutzbedürftige Nutzungen befinden sich nicht zwischen der Erschließung des Plangebiets und den Zubringern zur A 92.

Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor der Zunahme des Verkehrslärms ist nicht gegeben. Da nicht zu erwarten ist, dass für die Ortslage Gaden signifikante Mehrverkehre entstehen, sind aus schalltechnischer Sicht keine Maßnahmen erforderlich.

Wesentliche Änderung von Straßen

Im vorliegenden Fall erfolgt ein Umbau von einem Teilbereich der Fahrbahn entlang der Flughafentangente. Es ist eine zusätzliche Abbiegespur geplant.

Die Erweiterung um zusätzliche Fahrstreifen bzw. Abbiegespuren stellt gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV eine wesentliche Änderung dar, wenn damit eine Erhöhung der Beurteilungspegel um mindestens 2,05 dB einhergeht oder die Geräuscheinwirkungen auf mindestens 70 dB(A) am Tag bzw.

60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder eine bereits vorhandene Geräuscheinwirkung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht weitergehend erhöht wird.

Die Errichtung der Abbiegespur ist anhand der Vorgaben der 16. BImSchV untersucht und bewertet worden. Die Abbiegespur stellt keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV dar. Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach besteht nicht.

6.8.3 Verkehrstechnische Untersuchung

Das Ing.-Büro movation consult hat das zu erwartende Verkehrsaufkommen untersucht und festgestellt, dass das bestehende Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist (Anlage K).

Der Umgriff des Bebauungsplanes hat einen Abstand von ca. 16 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der A92 und befindet sich somit innerhalb des Geltungsbereiches (40 m -Anbauverbotszone und 100 m - Baubeschränkungszone) nach § 9 Abs. 1 FStrG und § 9 Abs. 2 FStrG.

- *Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Als Hochbauten gelten jegliche damit im Zusammenhang stehende Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt ebenso für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen sowie entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 S. 2 FStrG). Einfriedungen in nicht massiver Ausführung (also keine Mauerwerks- oder Betonelemente) werden im straßenrechtlichen Sinne nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unter dem § 11 Abs. 2 FStrG betrachtet. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) nicht beeinträchtigen und sind anzeigepflichtig. Massive Einfriedungen sind Hochbauten im Sinne des § 9 Abs. 1 FStrG und sind in der Anbauverbotszone nicht zulässig.*
- *Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen- Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.*
- *Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.*

Die Anforderungen welche aus der Autobahnnähe resultieren, sind in der weiterführenden Planung zu berücksichtigen.

6.8.4 Starkregenereignisse

Um auf die immer häufiger auftretenden Starkniederschläge und damit verbundenen Sturzfluten zu reagieren und diesen vorzubeugen, da Starkregenereignisse flächendeckend überall auftreten können und voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen werden, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise zur Ausführung der Gebäude getroffen.

7 Planungsziele

Die ortsplanerische Zielsetzung ist die Nutzung der bestehenden Infrastruktur (A 92) durch Schaffung von neuem Baurecht. Die Bebauung erfolgt mit einer angemessenen Begrünung mittels Einzelbäumen und Gehölzgruppen.

8 Planungsinhalt

8.1 Städtebauliches Konzept

In Fortsetzung an die bestehende gewerbliche Bebauung im Norden soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung, nördlich A 92“ entstehen. Das Sondergebiet bietet einem Unternehmen mit einem größeren Flächenbedarf die Möglichkeit der Ansiedlung.

8.2 Art der baulichen Nutzung

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

Die unmittelbare Nähe zur A92 bringt erhebliche Vorteile für den Betrieb eines Logistikzentrums mit sich.

Im Gebiet der Gemeinde Eitting, haben sich flughafenbezogene sowie Autobahnbezogene Serviceanbieter wie z.B. Parkservices, Tankstellen und Beherbergungsbetriebe bereits in erheblichem Ausmaß angesiedelt. Es entspricht dem gemeindlichen Willen, nunmehr die Ansiedlung von Betrieben zu priorisieren, für welche die hervorragende verkehrliche Anbindung an der Autobahn sachdienlich ist. Somit können Emissionen eingespart werden und der Straßenverkehr auf dem Gemeindegebiet innerorts verringert werden.

Um die bereits im Flächennutzungsplan angelegte Prägung des Gebiets hin zu „Autobahnbedingtes Gewerbe“ zu erhalten, wird die Zweckbestimmung explizit festgesetzt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung genügt weiterhin dem Entwicklungsgebot. Die Darstellung "autobahnbedingtes Gewerbe" im bestehenden Flächennutzungsplan ist noch vergleichsweise wenig konturiert und lässt eine Vielzahl denkbarer Nutzungen zu, die auf einen Autobahnanschluss angewiesen sind. Mit der nunmehr festgesetzten Art der baulichen Nutzung wird die Darstellung des Flächennutzungsplans für das Gebiet des Bebauungsplans konturiert. Auch für das festgesetzte Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung ist die unmittelbare Nähe zum Autobahnanschluss an die A 92 von wesentlicher Bedeutung für den erleichterten An- und Abtransport der Waren.

Aufgrund der hohen Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm der A 92 in der Nacht sind Betriebsleiterwohnungen und vergleichbare Nutzungen mit Wohnfunktion im gesamten Plangebiet ausgeschlossen bzw. werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Grundfläche je Teilbereich (TB1-5) und die maximale Wandhöhe, bezogen auf definierte Höhenbezugspunkte (FOK EG) bestimmt.

Der jeweilige Höhenbezugspunkt ergibt sich aus der mittleren Geländeoberkante zzgl. notwendiger Geländeanpassungen.

Die ausgewiesenen Werte orientieren sich am Erfordernis der typischerweise in solchen Gebieten vorkommenden Gebäuden (u.a. Hochregallager, Logistikzentrum mit Verwaltung, Parkhaus).

Damit sich das Sondergebiet bestmöglich in den Landschaftsraum einfügt sind weitere Festsetzungen getroffen worden.

8.4 Baukörper

Das Areal des Logistikzentrums wird in 5 Teilbereiche gegliedert, um die Lage der Hauptbaukörper und deren Höhenanordnung auf dem Grundstück weitestgehend festzusetzen. Eine städtebauliche Ordnung wird somit vorgegeben.

Die Orientierung der Baukörper in den einzelnen Teilbereichen ist frei zu wählen. Somit kann individuell auf die Erfordernisse des Betriebs eingegangen werden. Die städtebauliche Ordnung wird davon nicht beeinträchtigt.

8.5 Bauweise

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise war erforderlich, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass gerade bei Logistiktutzungen in der Regel Einzelgebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

8.6 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, da die Eingrünung des Gebietes ohnedies auf ein Mindestmaß beschränkt ist.

8.7 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m ist im Sondergebiet ausreichend, um den Anforderungen an Belichtung, Belüftung und dem vorbeugenden Brandschutz gerecht zu werden. Die Abstandsflächen sind auf den Höhenbezugspunkt hin zu bemessen.

8.8 Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

PKW- und LKW Stellplätze können entsprechend den Erfordernissen des Logistikzentrums angeordnet werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde. Der Nachweis erfolgt beim Bauantrag.

Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen, wenn die Funktion ausreichend gewährleistet wird. Der Schadstoffbelastung des Sickerwassers von Hof-, Park- und Erschließungsflächen soll durch die Wahl geeigneter Abscheider mit entsprechend baulicher Zulassung entgegengewirkt werden.

8.9 Dächer

Für die Baukörper im Geltungsbereich werden sowohl aus gestalterischer, nutzbarer und auch wirtschaftlicher Sicht Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° festgesetzt.

Die Dacheindeckung kann als Blech, Folien- oder Bitumeneindeckung, aber auch als Dachbegrünung erfolgen. Metalldächer dürfen nicht reflektieren, damit die Umgebung und der nahe Verkehr nicht gestört werden.

Kupfer-, Zink- und Bleibleche werden nicht zugelassen, da diese Schwermetalle mit dem Dach- oder Fassadenablaufwasser in die Böden und Oberflächengewässer gelangen und sich dort anreichern. Diese wirken sich konzentrationsabhängig toxisch auf Bodenorganismen aus. Emissionsminderungsmaßnahmen sind gemäß Umweltbundesamt zu treffen.

8.10 Solaranlagen

Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind für eine nachhaltige Energiegewinnung sinnvoll. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie werden auf Dächern und an Fassaden von Gebäuden zugelassen. Diese sind so zu planen und zu errichten, dass sie keine Störung des Umfeldes durch z.B. Blendung verursachen und eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.

8.11 Einfriedungen

Zur Grundstückssicherung vor Diebstahl und Vandalismus sind Metallgitterzäune bis zu einer Maximalhöhe von 2,4 m, im Bereich der Entsorgung bis zu 3,0 m zulässig.

Zur Minimierung des Eingriffs in das natürliche Bodenregime und den Wasserhaushalt sind Fundamente von Zaunsäulen nur als Einzelfundamente zulässig.

Zur Vermeidung der Zerschneidung von Kleinsäuger-Lebensraum sind die Einfriedungen mit mind. 15 cm Abstand des Zauns bis zum Boden auszuführen.

8.12 Aufschüttungen

Aufschüttungen in Bezug zum festgesetzten Höhenbezugspunkt sind zulässig, dadurch werden u.a. Versickerungsmulden ausgebildet und somit das anfallende Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken versickert.

8.13 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Einige Werbearten werden ausgeschlossen, damit der Straßen- und Flugverkehr nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung des Sondergebiets und auch umweltrelevanten Aspekten (Lichtverschmutzung, Artenschutz vs. Leuchtreklame, etc.) wird die Art und Größe der Werbeanlage eingeschränkt.

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.

9 Grünordnungskonzept

- Erhalt von Bestandsgehölzen und -gewässern
- Herstellung einer naturnahen Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes mit heimischen Gehölzen
- Begrünung, Gestaltung und Pflege von unbefestigten Flächen
- Baumpflanzungen entlang der ED 19 und des Grabens zur Verbesserung des Ortsbildes
- Die Versiegelung von Flächen soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten so geplant werden, dass der Eintrag von Verschmutzung (insbesondere Schwermetallen) in das Grundwasser vermieden wird, bestenfalls durch geeignete Baumaterialien abgebaut wird.
- Alle neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nach Artenliste (heimisch und standortgerecht) zu pflanzen
- Der gesetzliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze muss dabei eingehalten werden
- Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen sowie bei deren Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen
- Um die angestrebte Qualität der Grünräume schnellstmöglich zu erhalten, wurden Mindestpflanzqualitäten festgesetzt, sowie Pflanzpflicht und Fristsetzung
- Extensivierung der intensiv genutzten Ackerfläche auf dem östlich des Grabens gelegenen Flurstück und Schaffung einer extensiven, hochwertigen und großflächigen Retentionsfläche.
- Naturnahe, dezentrale, flächige und offene Rückhaltung durch begrünte Regenrückhalteflächen und die Anlage von großflächigen, extensiv begrünten Versickerungsmulden rund um und teilweise im Baufeld.

10 Ver- und Entsorgung

Das Ing.-Büro bgm baugrundberatung hat ein Gutachten erstellt (Bericht vom 19.05.2025). Die Sickerfähigkeit des Bodens ist diesem zu entnehmen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist entsprechend mit dem Ziel einer offenen Rückhaltung zu planen und danach auszuführen.

Das im Planungsgebiet anfallende Abwasser wird über eine neu zu errichtende Abwasserdruckleitung dem Schmutzwasserkanal in der Eittinger Straße in Gaden zugeführt und dort an das öffentliche Netz angeschlossen.

Die Erschließungsmaßnahme wurde im Vorfeld mit dem AZV Erdinger Moos abgestimmt. Eine detaillierte Abwasserstudie, welche die technische Planung der Leitung sowie die genauen Schmutzwassermengen definiert, ist bereits beauftragt und wird zum Abschluss der Sondervereinbarung vorgelegt.

Die Einzelheiten zu Bau, Betrieb und Unterhalt der Leitung sowie die finale Anbindung an die bestehende Ortskanalisation werden im Rahmen dieser Sondervereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem AZV Erdinger Moos verbindlich geregelt. Die Abwasserbeseitigung ist damit gesichert.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Moosrain. Das Vorhaben

wurde bereits besprochen. Der nötige Trinkwasserbedarf ist gewährleistet.

Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung sind u.a. Löschwassertanks vorgesehen. Die Bemessung ist Teil des Brandschutzkonzeptes bei Bauantrag.

Die Stromversorgung wurde mit den regionalen Versorgern (u. a. Überlandwerk Erding, E-Werk Schwaiger) abgestimmt. Die Versorgungssicherheit ist gegeben und wird über das regionale Verteilnetz sichergestellt. Zulässige Photovoltaikmodule auf dem Dach oder an Fassaden können die Stromversorgung unterstützen.

Die Auslegung einer notwendigen Transformatorenstation wird im Hinblick auf Bedarf und Einspeisung von Strom in das Stromnetz im Laufe des Vorhabens konkretisiert.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch die zuständigen regionalen Entsorgungsbetriebe.

11 Verkehrliche Erschließung

Das Sondergebiet wird im Norden über die ED 19 direkt erschlossen. Es wird ein Verkehrsvollknoten mit angepassten Abbiegespuren ausgebildet. Die Ausgestaltung des Verkehrsknotens ist in Abstimmung mit dem Straßenbauamt und situiert sich im erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Den Anforderungen wie Mindestbreiten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge etc. wird Rechnung getragen. Die Straßenplanung erfolgt durch das Ing.-Büro Movation consult.

Die erforderlichen KFZ-Stellplätze müssen auf dem Grundstück bei Bauantrag nachgewiesen werden.

12 Klimaschutz

Zur Erreichung der gemeindlichen Klimaschutzziele wurde bei der Planung besonderer Wert auf die Minimierung des Energieverbrauchs, die Integration erneuerbarer Energien und den Erhalt klimawirksamer Grünstrukturen gelegt. Die Festsetzungen tragen dazu bei, die negativen Auswirkungen von Hitze und Starkregen zu mildern.

So werden auf den Dachflächen und Fassaden Module zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen.

Die Festsetzung von Flächen zur Niederschlagswasserversickerung verhindert einen raschen Oberflächenabfluss, dies begünstigt die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstung. Auf das örtliche Klima wirkt sich das positiv aus (kühlender Verdunstungseffekt).

Bei dem prognostizierten Klimawandel wird ein regelmäßig überprüftes Regenwassermanagement empfohlen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird insofern Rechnung getragen.

13 Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen wie folgt beschrieben werden:

- Umwandlung von landwirtschaftlich genutztem Grünland in ein „Sondergebiet Waren- und Auslieferungslager mit Verwaltung“
- Einbindung der neuen Bebauung durch Umwandlung von landwirtschaftlich genutztem Grünland in bepflanzt artenreicheres Grünland mit Gehölzgruppen und Baumpflanzungen sowie straßenbegleitende Gehölzpflanzungen.

14 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	ca. 13,2 ha
davon: Bruttobauland	ca. 10,3 ha
Straßen im Geltungsbereich	ca. 0,6 ha
Ausgleichsfläche (interner Ausgleich)	ca. 0,8 ha
Grünflächen sonst.	ca. 1,5 ha

15 Umweltbelange**15.1 Umwelt- und Artenschutzrechtliche Belange**

Um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerecht zu werden, wurde ein Umweltbericht einschließlich einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt, welcher sowohl eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, als auch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhaltet.

15.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff wurde ermittelt. Umfang und Art der Maßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt und im Ausgleichsflächenplan festgesetzt.

16 Beteiligte Fachingenieure**16.1 Bauleitplanung**

Jocher Architekten + Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher
Dipl.-Ing. Univ. Regina Linnerer
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn

16.2 Koordinierung

Bottler-Lutz Architekten BDA
Dipl.-Ing. Klaus Bottler
Dachauer Straße 233, 80637 München

16.3 Umweltbericht, Artenschutz

Landschaftsarchitektur Niederlöhner
Dipl.-Ing. Harald Niederlöhner
Dr. Lea Kauer (Umweltbericht)
Christian Fries B. Eng. (saP)
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn

16.4. Rechtsberatung

GSK Stockmann
RA Kerstin von Staa
RA Dr. Mark Butt
Karl-Scharnagl-Ring 8, 80539 München

16.5 Vermessung, Bestands- und Höhenkartierung

GeoPlus GbR – IB für Vermessung
Robin Huber
Gaißacher Str. 18, 81371 München

16.6 Erschließungsplanung

Movation consult
Dr. Fabian Walter, Dipl.-Ing.
Leuschnerdamm 13, 10999 Berlin

16.7 Baugrund / Bodengutachten

bgm baugrundberatung GmbH
Dipl.-Geol. Jörn Martini
Beethovenstr. 37a, 35410 Hungen

16.8 Entwässerung

Kaiser Ingenieure
Prof. Dr.-Ing. Mathias Kaiser
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund

16.9 Immissionsschutz

Konzept dB plus GmbH
Tobias Klein
Wendalinusstr. 2, 66606 Sankt Wendel

16.10 Verkehrsuntersuchung

Ramboll Deutschland GmbH
Kopenhagener Str. 60-68, 13407 Berlin

17 Anlagenverzeichnis

Anlage 1	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) v. 10.02.2026	- LA Niederlöhner
Anlage 2	Bericht zur Schadstoffsituation im Boden v. 27.03.2024	- Grundbaulabor München
Anlage 3	Geo- u. umwelt-/ abfalltechnischer Bericht Nr. 24-294 v. 21.10.2024	- bgm GmbH
Anlage 4	Geotechnischer Kurzbericht (Versickerungsversuche) v. 19.05.2025	- bgm GmbH
Anlage 5	Schalltechnisches Gutachten Nr. 24087-02 v. 24.02.2026	- Konzept dB plus GmbH
Anlage 6	Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) v. 01.09.2025	- movation consult
Anlage 6.1	Addendum zur VTU v. 24.02.2026	- movation consult

18 Zusammenfassung

Die Gemeinde Eitting hat die für das Sondergebiet zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich dargestellt worden.

Unter Berücksichtigung aller Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Gemeinde Eitting zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren, da keine maßgeblichen Nachteile zu erwarten sind.

Aufgestellt:

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher
Architekt u. Stadtplaner
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Eitting, den
Reinhard Huber, Erster Bürgermeister



Anhang



A *Luftbild Blickrichtung Westen*



B *Luftbild Blickrichtung Nordwest*



C *Luftbild Blickrichtung Süden*