

**Gemeinde Emmering**  
**Landkreis Fürstentfeldbruck**

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1169**  
**„Einzelhandel an der Roggensteiner Straße“**

# **BEGRÜNDUNG**

**mit Umweltbericht**

**vom 17.02.2009**

**geändert am:**  
**21.07.2009**  
**20.10.2009**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes.....</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Geltungsbereich.....	4
1.2	Größe .....	5
1.3	Topographie und Vegetation .....	5
1.4	Geologie und Hydrologie .....	5
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation.....</b>	<b>6</b>
2.1	Regional- und Landesplanung.....	6
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	8
2.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	8
2.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	9
2.5	Eigentumsverhältnisse.....	9
2.6	Immissions- und Denkmalschutz .....	9
<b>3.</b>	<b>Anlass für die Planung.....</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>Vorhabenbeschreibung .....</b>	<b>11</b>
4.1	Allgemeines .....	11
4.2	Geplantes Vorhaben.....	12
4.2.1	Baulichkeiten .....	12
4.2.2	Nutzung .....	12
4.3	Erschließung des Vorhabens.....	14
4.4	Begrünung .....	15
4.5	Realisierung des Vorhabens.....	15
<b>5.</b>	<b>Ziele der Planung .....</b>	<b>15</b>
5.1	Städtebauliches Konzept .....	16
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	16
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	18
5.4	Begründung sonstiger Festsetzungen .....	18
5.5	Abstandsflächen .....	19
5.6	Grünordnung .....	19
5.7	Verkehrliche Erschließung.....	20
<b>6.</b>	<b>Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....</b>	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b>Abstimmung mit Nachbargemeinden .....</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>22</b>
8.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung .....	22
8.2	Niederschlagswasserentsorgung.....	22
8.3	Stromversorgung .....	22
8.4	Fernmeldeanlagen.....	23

8.5	Abfallbeseitigung .....	23
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>23</b>
9.1	Einleitung.....	24
9.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung .....	24
9.1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung. .....	24
9.2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen ..	25
9.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes..	25
9.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....	25
9.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	33
9.2.4	Planungsalternativen.....	37
9.3	Zusätzliche Angaben .....	37
9.3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	37
9.3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	38
9.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	38
<b>10.</b>	<b>Vertragliche Regelungen .....</b>	<b>40</b>
<b>11.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>40</b>
<b>12.</b>	<b>Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche .</b>	<b>40</b>
<b>13.</b>	<b>Städtebauliche Statistik .....</b>	<b>41</b>
<b>14.</b>	<b>In-Kraft-Treten .....</b>	<b>41</b>

Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1169 „Einzelhandel an der Roggensteiner Straße“ der Gemeinde Emmering in der Fassung vom 20.10.2009

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

# 1. Beschreibung des Plangebietes

## 1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan 1) liegt im Osten von Emmering zwischen der Roggensteiner Straße und dem Gewerbegebiet „Untere Au – Gewerbegebiet nördlich der Roggensteiner Straße“.



Übersichtslageplan Plangebiet (© Gemeinde Emmering)

Das überplante Areal (Teilplan 1) umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1122, 1122/2 und 1123/2 sowie Teilflächen aus den Grundstücken Flur Nr. 77/3, 77/10 (Roggensteiner Straße), 77/16, 1123, 1124, 1137, 1777/2, 1848 und 1848/5 (Untere Au), jeweils Gemarkung Emmering.

Die externe Ausgleichsfläche (Teilplan 2) liegt in der Amperaue nördlich der Kläranlage Emmering und umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1170/2, Gemarkung Emmering.

## 1.2 Größe

Die Gesamtfläche des Umgriffes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan 1) beträgt ca. 0,92 ha. Davon entfallen ca. 0,68 ha auf die geplanten Sondergebietsflächen, ca. 0,21 ha auf öffentliche Verkehrsflächen, und ca. 0,03 ha auf öffentliche Grünflächen.

Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnete externe Ausgleichsfläche (Teilplan 2) umfasst eine Fläche von ca. 0,40 ha.

## 1.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal (Teilplan 1) ist mit einer Höhe von ca. 512,90 m ü.NN an der Straße „Untere Au“ im Osten und einer Höhe von ca. 512,50 m ü.NN im Westen nahezu eben.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich auf dem Großteil der überplanten Flächen bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich im Norden und im Osten sind teilweise naturnahe Heckenstrukturen vorhanden.

Südlich der Roggensteiner Straße wird die Straße durch eine Baumallee gesäumt, deren Fortbestand auch weiterhin gesichert ist.

## 1.4 Geologie und Hydrologie

Geologisch gesehen ist das Plangebiet (Teilplan 1) Bestandteil der sog. Unteren Fürstenfeldbrucker Platte. Hierbei handelt es sich um postglazialen Schotter des Ampertales. Der tiefere Untergrund wird erfahrungsgemäß von Sanden und Tonmergeln des Tertiärs aufgebaut.

Nach den Ergebnissen eines vom Gutachter Herrn Dipl.-Geol. Gregorek durchgeführten Baugrundgutachtens (Gutachten vom 27.02.2009) steht im Plangebiet nach einer ca. 0,10 bis 0,30 m starken Schicht aus Mutterboden

bis in eine Tiefe von ca. 1,50 m eine sandig-schluffige, humose Kiesschicht an. Darunter folgt Talkies, der z.T. schwach steinig ist und Einlagerungen von Rollkies und Talsand aufweist.

Das Planareal gehört zum Agrargebiet „Leitenfeld-Fuchsfeld“. Die Böden im Plangebiet weisen grundsätzlich gute Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft auf.

Im Rahmen des o.g. Baugrundgutachtens (Gutachten vom 27.02.2009) konnte nur in zwei vorgenommenen Schürfen ein Wasserzulauf beobachtet werden. Nach den Erkenntnissen des Gutachters liegt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet im Mittel ca. 3 - 4 m unter OK Gelände.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, es sind auch keine Oberflächengewässer vorhanden.

## **2. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.1 Regional- und Landesplanung**

Die Gemeinde Emmering liegt im östlichen Teil des Landkreises Fürstentum München in der Planungsregion München und zählt zum Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes München. Über das Gemeindegebiet verläuft mit der Entwicklungsachse München-Augsburg eine Achse von überregionaler Bedeutung. Emmering liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Mittelzentrums Fürstentum München.

Als Bestandteil des Stadt- und Umlandbereiches München soll die Gemeinde Emmering ihre Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen können.

Das Plangebiet liegt im regionalen Grünzug „Ampertal“ und im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Mittleres Ampertal“.

Nach dem Regionalplan trägt der Grünzug zur Verbesserung der Durchlüftung und des Bioklimas bei. Zudem sollen siedlungsnahe/landschaftlich

geprägte Bereiche für die Naherholung sowie die Gliederung von Siedlungseinheiten gesichert werden, um Freiräume zu sichern und bandartige Siedlungsstrukturen vermeiden zu können.

Innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Die Siedlungstätigkeit und Bebauung in diesem Vorbehaltsgebiet hat sich hier nach den besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu richten.

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Emmering hat sich die Gemeinde mit diesen Thematiken bereits intensiv auseinandergesetzt (siehe auch Ausführungen in der Erläuterung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde vom 22.07.2008) und ist nach Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange zu folgendem Ergebnis gelangt.

Für die wichtige Funktion der Durchlüftung und Sicherung des Bioklimas stehen in Emmering die unmittelbar südlich an die Plangebietsfläche angrenzenden großen landwirtschaftlichen Bereiche und die Waldflächen auf der Emmeringer Leite sowie weiter nördlich der Bereich der Amperaue zur Verfügung. Grundsätzlich trägt auch das bisher landwirtschaftlich genutzte Plangebiet zu dieser Funktion bei. Da es aber im Vergleich zu den beschriebenen großen Freibereichen sehr klein ist und die für den Verdichtungsraum besonders wichtige West-Ost-Achse hier bereits bebaut ist, steht nach Auffassung der Gemeinde die Durchlüftungs- und Bioklimafunktion einer Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet nicht entgegen.

Der Grünzug soll Siedlungseinheiten grundsätzlich gliedern und bandartige Siedlungsstrukturen vermeiden. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Siedlungsgliederung zwischen Fett-Emmering und der Unteren Au durch die fingerartige Wohnbebauung und das nördlich des Plangebietes liegende Gewerbegebiet bereits deutlich beeinträchtigt ist und die Siedlungsgliederung durch die Bebauung der Restfläche zwischen Gewerbegebiet, Roggensteiner Straße und Wohnbebauung Fett-Emmering nicht mehr wesentlich weiter beeinträchtigt wird. Von besonderer Bedeutung im Hinblick auf diese Funktion des Grünzuges sind für die Gemeinde die langfristige Freihaltung des Bereiches zwischen der Wohnbebauung Untere Au und der Zufahrt zum Gewerbegebiet (Straße „Untere Au“). Entsprechend ihrer Zusicherung im Rahmen der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde diesbezüglich bereits auf die Ausweisung eines Trenngrüns im Osten des aktuellen Plangebietes im Regionalplan hingewirkt.

## 2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Emmering hat im Vorgriff auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die 7. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gemeindegebiet durchgeführt. Mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 17.12.2008 wurde diese 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.07.2008 genehmigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Genehmigung wurde der geänderte Flächennutzungsplan bereits wirksam.

Im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Planbereich als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung nicht großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Entlang der Straße „Untere Au“ ist eine „geplante Baumallee“ dargestellt. Im Nordwesten sind am Übergang zu den angrenzenden gewerblichen Bauflächen teilweise randliche „Grünflächen“ ausgewiesen.

Die Roggensteiner Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering bereits als „überörtliche Hauptverkehrsstraße“ mit einer „wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung“ dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1169 lässt sich somit aus den Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickeln.

## 2.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das überplante Areal ist derzeit planungsrechtlich größtenteils als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für den Großteil des überplanten Areals bislang nicht.

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt teilweise innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 601 „Untere Au – Gewerbe nördlich der Roggensteiner Straße“, über den eine gewerbliche Entwicklung mit randlichen Grünbereichen planungsrechtlich gesichert wird.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1169 werden die von der Planung tangierten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 601 geändert und insoweit aufgehoben.



## 2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden geplanten Bauflächen angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Norden des Plangebiets durch bereits gewerblich genutzte Flächen innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 601 „Untere Au – Gewerbe nördlich der Roggensteiner Straße“,
- im Osten durch die Straße „Untere Au“ und die östlich unmittelbar daran angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Süden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an die Roggensteiner Straße (Kreisstraße FFB 17),
- im Westen durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls bereits von der Gemeinde für eine Entwicklung von nicht-großflächigem Einzelhandel vorgesehen wurden.

## 2.5 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke Flur Nr. 1122, 1122/2, 1123, 1123/2, 1124 und 1848, jeweils Gemarkung Emmering, befinden sich derzeit noch in Privateigentum.

Bei den sonstigen überplanten Grundstücksflächen (Flur Nr. 77/3, 77/10, 77/16, 1137, 1777/2 und 1848/5) handelt es sich um Bestandteile öffentlicher Straßen- bzw. Wegeflächen (Roggensteiner Straße, Untere Au, etc.).

Die Flächen, die das Sondergebiet „nicht-großflächiger Einzelhandel“ und damit das eigentliche Vorhabengebiet umfassen, werden im Rahmen der Realisierung des Vorhabens von der Vorhabenträgerin erworben werden. Hierzu wurden von der Vorhabenträgerin bereits entsprechende Optionsverträge mit der Eigentümerin abgeschlossen.

## 2.6 Immissions- und Denkmalschutz

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Westen, Osten und Süden des Vorhabengebietes unmittelbar benachbarten, landwirt-

schaftlichen Nutzflächen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Aufgrund der Nähe des Militärflughafens Fürstenfeldbruck ist mit erhöhten Immissionen durch Fluglärm zu rechnen.

Für das plangegegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen sollten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.

### **3. Anlass für die Planung**

Die Gemeinde Emmering zählt nach den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens der Regionalplanung zu den unterversorgten Bereichen im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums München.

Demzufolge wird von Seiten der Gemeinde eine Verbesserung der Versorgungslage der Bevölkerung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels angestrebt.

In diesem Zusammenhang sollen die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft von bereits gewerblich genutzten Flächen nördlich der Roggensteiner Straße herangezogen und durch einen Lebensmittel-Vollsortimenter, einen Backshop sowie einen Getränkemarkt genutzt werden.

Der für die geplante Einzelhandelsnutzung gewählte Standort liegt günstig zu den neuen Siedlungsgebieten Leitenfeld und Schwabenberg und ist insbesondere auch für die Bewohner der Unteren Au gut erreichbar.

Die Konzeptbau GmbH, Kaufbeuren, die in diesem Zusammenhang als Vorhabenträgerin auftritt, hat einen entsprechenden Antrag auf Einleitung eines VEP-Verfahrens für die Errichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters mit separatem Backshop und des Getränkemarkts an die Gemeinde gestellt.

Da das Plangebiet im Osten von Emmering größtenteils im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Zur langfristigen Sicherung der geplanten Bebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen an diesen Bereich hat die Gemeinde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1169 „Einzelhandel an der Roggensteiner Straße“ beschlossen.

Nachdem die Gemeinde Emmering kein zentraler Ort ist, wird mit der Planung keine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels angestrebt.

## **4. Vorhabenbeschreibung**

### **4.1 Allgemeines**

Die Konzeptbau Bauträger- und Int. Immobilien GmbH, Kaufbeuren, beabsichtigt als Vorhabenträgerin auf einer Fläche nördlich der Roggensteiner Straße und unmittelbar westlich der Straße Untere Au den Neubau eines Gebäudes sowie der zugehörigen Infrastrukturanlagen zur Unterbringung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, eines Getränkemarktes und eines Backshops. Das hierfür vorgesehene Vorhabengebiet, das im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Emmering bereits für eine Nutzung für nicht großflächigen Einzelhandel gesichert wurde, umfasst dabei die Grundstücke Flur Nr. 1122, 1122/2 (tlw.), 1122/3 (tlw.), 1123 (tlw.), 1124 (tlw.), 1137 (tlw.), 1777/2 (tlw.), 1848 (tlw.) und 1848/5 (tlw.),

jeweils Gemarkung Emmering, nördlich der Roggensteiner Straße und westlich der Straße „Untere Au“.

Mit dem geplanten Vorhaben soll die Versorgungslage der Bevölkerung der Gemeinde Emmering im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels nachhaltig verbessert werden.

## 4.2 Geplantes Vorhaben

### 4.2.1 Baulichkeiten

Die Planung sieht den Neubau eines ca. 70 x 36 m (Maximalmaße ohne geplante Gebäuderücksprünge) großen, eingeschossigen Gebäudes im Osten des Vorhabengebietes vor. Das neue Gebäude soll sich dabei in etwa auf der Flucht der im Norden des Vorhabengebietes bereits bestehenden gewerblichen Hallengebäude parallel zur Straße Untere Au von Nordwesten nach Südosten erstrecken.

Der obere Abschluss des in konventioneller Ziegelbauweise errichteten Gebäudes wird mit einem Leimholzbinder in Form eines flachgeneigten Pultdaches (ca. 2°) ausgeführt. Die Dacheindeckung des nach Westen ansteigenden Pultdaches soll durch eine Folienabdichtung erfolgen. Die Höhe der Pultfirste beträgt an der niedrigeren Seite (Osten) ca. 4,9 m und an der höheren Seite (Westen) ca. 5,9 m über der Oberkante des auf einer Höhe von ca. 512,5 m ü. NN liegenden Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFB). Der vorgelagerte Eingangsbereich wird als Flachdach ausgebildet und hat eine Höhe von ca. 4,3 m. Die Fassaden des Gebäudes werden als Putzfassade ausgeführt. Lediglich im Bereich des Leergutlagers des Getränkemarktes auf der Nordseite des geplanten Gebäudes, wird die Umfassung dieser überdachten Lagerfläche mit ca. 4,7 m hohen Stahlmattenelementen ausgeführt.

Die für das geplante Vorhaben erforderlichen Stellplätze und internen Verkehrsflächen werden westlich und südlich im Anschluss an den geplanten Baukörper ausgebildet. Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs der geplanten Einzelhandelseinrichtungen ist eine Stellplatzanlage mit 92 ebenerdigen Stellplätzen vorgesehen.

### 4.2.2 Nutzung

Innerhalb des geplanten Gebäudes sind ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup>, ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 530 m<sup>2</sup> und ein Backshop mit maximal 40 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche vorgesehen. Hierbei handelt es sich um selbstständige Einzelhandelseinrichtungen, die unabhängig voneinander genutzt werden können und keinen betrieblich-funktionalen Zusammenhang aufweisen. Alle Verkaufsstätten verfügen über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume. Sie können unabhängig voneinander geöffnet und geschlossen werden.

Der maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassende Lebensmittel-Vollsortimenter bietet ein ca. 3.500 Artikel umfassendes Warensortiment einschließlich Frischwaren an. Dieses Angebot bezieht sich auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika und Apothekerwaren. Bis zu einer Fläche von maximal 15% der gesamten Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters sollen für Randsortimente (Elektrogeräte, Farben, Lacke, Werkzeuge, Eisenwaren, Kfz-Zubehör, Zoo- und Gartenbedarf) zur Verfügung stehen. Neben den Verkaufsflächen sind für den Lebensmittel-Vollsortimenter auch die für diesen Betrieb erforderlichen Lager-, Technik-, Sanitär-, Büro- und Personalräume auszubilden. Infolge des Angebotes an Frischwaren ist der Lebensmittel-Vollsortimenter in diesem Zusammenhang auf eine groß dimensionierte Lagerhaltung angewiesen. Die Anlieferung der Frischwaren und sonstigen Waren findet im Süden des Gebäudes über eine in diesem Bereich vorgesehene Anlieferrampe statt.

Der maximal 530 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beanspruchende Getränkemarkt nimmt den nördlichen Teil des geplanten Gebäudes ein, der durch eine Trennwand sowohl baulich als auch funktional von dem Lebensmittel-Vollsortimenter abgetrennt ist. Neben den eigentlichen Verkaufsflächen für verschiedene Getränke werden in diesem Bereich auch die für diesen Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Lager-, Technik-, Sanitär-, Büro- und Personalräume ausgebildet. Die Anlieferung der Getränke findet im Norden des Gebäudes über ein in diesem Bereich vorgesehenes Leergutlager statt.

Der geplante Backshop liegt mit maximal 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im westlichen Teil des geplanten Gebäudes zum Parkplatz hin orientiert. In diesem Bereich sind auch die für diese Nutzung erforderlichen Sanitär- und Personalräume angeordnet.

Alle geplanten Einzelhandelseinrichtungen werden von Westen in Orientierung zum Stellplatz erschlossen. Die Betriebszeiten für alle Nutzungen liegen maximal zwischen 06:00 und 22:00 Uhr.

### 4.3 Erschließung des Vorhabens

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes für Kunden und den Lieferverkehr soll über eine Ein- und Ausfahrt von der Straße Untere Au aus erfolgen, über die wiederum eine Verbindung zur Roggensteiner Straße besteht. An die Roggensteiner Straße ist keine direkte Anbindung für den MIV vorgesehen, hier wird lediglich eine fußläufige Verbindung zu dem entlang der Straße verlaufenden Gehweg sichergestellt.

Die Anlieferung des Lebensmittel-Vollsortimenters erfolgt über die Ein- und Ausfahrt an der Unteren Au von Süden her über die im Süden des Gebäude geplante Anlieferrampe. Die Anlieferung für den Getränkemarkt soll an der Nordseite des Gebäudes erfolgen. Die Belieferung des Backshops erfolgt an der Westfassade über den Parkplatz. Für die Anlieferung sämtlicher Waren ist täglich mit maximal 6 Lkws zu rechnen. Die Anlieferzeiten liegen zwischen 06:00 und 22:00 Uhr, während sie für den Nachtzeitraum ausgeschlossen sind. Während der Nachtzeit (vor 06:00 Uhr) kann lediglich eine kleine Anlieferung von Backwaren für den geplanten Backshop erfolgen.

Die zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens vorgesehenen 92 Stellplätze werden in Reihe parallel zur Flucht des geplanten Gebäudes vorwiegend im westlichen Teil des Vorhabengebietes angeordnet. Weitere Stellplätze liegen im Süden des Areals zur Roggensteiner Straße hin und beidseitig entlang des Ein-/Ausfahrtbereiches zur Straße Untere Au. Sämtliche Stellplatzflächen werden mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt.

Die geplanten Einzelhandelsnutzungen werden abwassertechnisch über das örtliche Kanalnetz erschlossen. Zu diesem Zweck wird vom Gebäude aus ein neuer Hausanschluss zu dem im südlichen Teil des Vorhabengebietes bereits verlaufenden Hauptsammler geführt. Die Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Telekom wird über neu zu verlegende Hausanschlüsse über das in der Roggensteiner Straße bzw. in der Straße Untere Au bereits anliegende örtliche Leitungsnetz gewährleistet.

Das auf den Dachflächen sowie auf den inneren Verkehrsflächen und Stellplatzflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll über Rigolen, etc. vor Ort dem ausreichend versickerungsfähigen Untergrund zugeleitet werden.

#### **4.4 Begrünung**

Zur Einbindung des Plangebietes in den angrenzenden Landschaftsraum werden randliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen ausgebildet. In diesem Zusammenhang soll im Norden des Vorhabengebietes unter Einbeziehung der dort bereits vorhandenen Gehölze eine geschlossene Gehölzpflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern entwickelt werden. Zwischen dem geplanten Gebäude und der Straße Untere Au verbleibt eine ca. 5-7 m breite Grünfläche. Die straßenbegleitende Baumreihe entlang der Unteren Au kann damit dauerhaft gesichert werden.

Zur Auflockerung und Grüngestaltung der gesamten Stellplatzanlage sollen die Stellplätze durch mehrere Baumpflanzungen gegliedert werden. Zur Identitätsbildung soll die Bepflanzung der Stellplätze dabei mit einer einheitlichen Baumart vorgesehen werden.

#### **4.5 Realisierung des Vorhabens**

Die Realisierung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen soll nach den Vorstellungen der Vorhabenträgerin noch im Jahr 2009 begonnen werden, sobald die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen sind.

### **5. Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist eine Verbesserung der kleinräumigen Versorgung für die Wohnbevölkerung im Wohneinzugsbereich des Gemeindegebiets Emmering. Innerhalb des geplanten Sondergebietes „nicht-großflächiger Einzelhandel“ nördlich der Roggensteiner Straße soll ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup>, ein separater Backshop mit maximal 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Getränkemarkt mit maximal 530 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisiert werden. Die für diese Einzelhandelseinrichtungen vorgesehenen Sortimente liegen der Leitvorstellung zugrunde, dass ein umfassendes Angebot des vorwiegend kurzfristigen, täglichen und zur Ergänzung ein Angebot des periodischen Bedarfs räumlich konzentriert bereitgestellt wird.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1169 „Einzelhandel an der Roggensteiner Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Konzeptbau GmbH ist dabei Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1169.

Zur Gewährleistung einer leistungsfähigen und für alle Verkehrsteilnehmer sicheren Erschließung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen werden in diesem Zusammenhang die öffentlichen Grün- und Straßenflächen der Roggensteiner Straße und der Unteren Au gemäß § 12 Abs. 4 BauGB teilweise in den Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen.

## 5.1 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Sondergebiets ist ein eingeschossiger Baukörper in Nordwest-Südost-Ausrichtung vorgesehen, der parallel zur Straße „Untere Au“ im östlichen Teilbereich des Planareals angeordnet wird. Westlich und südlich des Baukörpers werden die zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs der geplanten Einzelhandelseinrichtungen erforderlichen oberirdischen Stellplätze angeordnet.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens des neu geplanten Gebäudes orientiert sich mit einer Höhe von 512,5 m ü. NN an dem Höhenniveau des bestehenden Geländes.

Mit der Festsetzung eines flachgeneigten Daches mit einer Neigung von maximal 10°, soll das Gebäude eine ortsspezifische Gestalt erhalten, um eine homogene Integration neuer Baukörper in die in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhandene gewerbliche Baustruktur gewährleisten zu können.

Die konkrete Gestaltung des Gebäudes insbesondere hinsichtlich der Fassaden und besonderer gestalterischer Elemente wird im Rahmen der vertraglichen Regelungen zum Durchführungsvertrag konkretisiert.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „nicht-großflächiger Einzelhandel“ (SO<sub>ngEH</sub>) festgesetzt.



In diesem Sondergebiet sind ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika und Apothekerwaren zulässig. Maximal 15 % der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters sind dabei für Randsortimente (Elektrogeräte, Farben, Lacke, Werkzeuge, Eisenwaren, Kfz-Zubehör, Zoo- und Gartenbedarf) möglich. Darüber hinaus sind ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 40 m<sup>2</sup> und ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 530 m<sup>2</sup> zulässig.

Neben den Verkaufsflächen sind für o.g. Nutzungen erforderliche Lager-, Technik-, Sanitär-, Büro- und Personalräume zulässig, sofern diese in unmittelbarem Zusammenhang mit der jeweiligen Einzelhandelseinrichtung stehen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Verkaufsflächen bezogen auf den jeweiligen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt (Getränkemarkt max. 530 m<sup>2</sup> VKF, Lebensmittel-Vollsortimenter max. 800 m<sup>2</sup> VKF, Backshop max. 40 m<sup>2</sup> VKF). Nach gefestigter Rechtsprechung sind die danach zugelassenen Einzelhandelsbetriebe nicht großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.

Eine Addition von Verkaufsflächen verschiedener Einzelhandelsbetriebe scheidet nach der Rechtsprechung grundsätzlich aus, wenn die Betriebe baulich und funktional getrennt sind (Bundesverwaltungsgericht, Urteile vom 24.11.2005, 4 C 14.04, 3.05 und 8.05). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine solche bauliche Trennung der Einzelhandelsbetriebe vor. Insbesondere kann jeder Einzelhandelsbetrieb für sich betrieben werden. Alle Verkaufsstätten verfügen über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume. Sie können unabhängig voneinander geöffnet und geschlossen werden. Eine Funktionseinheit und damit eine Zusammenrechnung der Verkaufsflächen liegen somit nicht vor.

Eine Definition der Verkaufsfläche ist nicht erforderlich, da das im Sondergebiet zulässige Vorhaben eindeutig aus dem in der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Gebäudegrundriss ersichtlich ist. In diesem sind die Verkaufsflächen exakt bestimmt.

Nachdem die geplanten Einzelhandelsbetriebe nicht großflächig sind, besteht keine Pflicht, die Geschossfläche gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zu begrenzen. Gleichwohl wurde im Rahmen der von der Gemeinde bereits geführten Abwägung bei der Geschossfläche berücksichtigt, dass im Sondergebiet ein Lebensmittel-Vollsortimenter und kein Lebensmitteldiscounter

zugelassen wird. Im Gegensatz zu einem Lebensmittel-Vollsortimenter mit einem Sortiment mit ca. 500 Artikeln, bietet ein Lebensmittelvollsortimenter ein ca. 3.500 Artikel umfassendes Warensortiment einschl. Frischwaren und ist somit auf eine entsprechende Lagerhaltung, die sich auch auf die Geschossfläche auswirkt, angewiesen.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Vorhabengebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Das Vorhaben orientiert sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche somit an der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die eingehalten wird.

In Anlehnung an den benachbarten Gebäudebestand und die bestehenden topographischen Verhältnisse wird eine maximale Wandhöhe von 5,0 m an der niedrigeren Gebäudeseite und von 6,0 m an der höheren Gebäudeseite, jeweils über Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens, festgesetzt. Mit der Festsetzung dieser maximalen Wandhöhen wird eine ausreichende Beschränkung der vertikalen Ausdehnung geplanter Baukörper gewährleistet.

### **5.4 Begründung sonstiger Festsetzungen**

Mit der unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen sollen ortsbildstörende Einrichtungen (Masten, etc.) ausgeschlossen und eine hohe Qualität des Ortsbildes sichergestellt werden.

Mit dem Verzicht auf eine Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum hin soll der halböffentliche Charakter des Einkaufsmarkts und eine hohe Akzeptanz sowie größtmögliche Kontrolle im Umfeld des neuen Gebäudes sichergestellt werden.

Die Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen sollen eine angemessene Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes sicherstellen. Dabei soll vor allem verhindert werden, dass die Werbeanlagen dem geplanten Vorhaben eine übertrieben kommerzielle Prägung verleihen und nachteilige Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen ausüben. Die Architektur des Gebäudes soll weiterhin im Vordergrund stehen.

## 5.5 Abstandsflächen

Von der Geltung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO wurde Abstand genommen, da der Bebauungsplan mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe den Zielen des Abstandsflächenrechts (Besonnung, Belichtung, Belüftung, Brandschutz) umfassend Rechnung trägt. Selbst durch die in Teilbereichen vorliegende geringfügige Unterschreitung des 3 m - Mindestabstandes zwischen neuem Gebäude und der Verkehrsfläche „Untere Au“ sind diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen zu befürchten.

Nachdem sich die Abstandsflächen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans richten, sind die Baugrenzen in der Planzeichnung vermaßt und diese Bemaßung an vorhandene Grundstücksgrenzen angebunden.

## 5.6 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen im Baugebiet dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Um eine ansprechende Eingrünung des Baugebietes sowie Gestaltung des Plangebiets zu erreichen, werden insbesondere im Randbereich der künftigen privaten Grundstücksflächen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben. In diesem Zusammenhang soll im Norden des Vorhabengebietes unter Einbeziehung der dort bereits vorhandenen Gehölze eine geschlossene Gehölzpflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern entwickelt werden.

Im Osten verbleibt zwischen dem geplanten Gebäude und der Straße Untere Au eine ca. 5-7 m breite Grünfläche. Mit dieser Maßnahme kann die straßenbegleitende Baumreihe entlang der Unteren Au dauerhaft gesichert werden. Die Grünfläche bildet mit dem fortbestehenden Baumbestand künftig den Übergang zwischen dem Vorhabengebiet und dem weiterhin verbleibenden Trenngrün im Osten der Straße „Untere Au“.

Zur Auflockerung und Grüngestaltung der gesamten Stellplatzanlage werden die Stellplätze durch mehrere Baumpflanzungen gegliedert. Um für die gesamte Freifläche um die Einzelhandelseinrichtungen eine eigenständige Identitätsbildung zu erzielen, wird die Bepflanzung der Stellplätze mit einer einheitlichen Baumart vorgenommen. Um im Osten des Areals eine optische Betonung des Ein-/Ausfahrtsbereiches zu erzielen, werden in diesem Bereich zwei dominante Bäume vorgesehen.

Die im Vorhabengebiet geplanten Grünflächen sollen darüber hinaus teilweise auch dazu fungieren, das im Plangebiet insbesondere auf den inneren Verkehrsflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.

Das Grundgerüst der privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

## 5.7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes wird im Südosten des Planareals über eine Ein-/Ausfahrt an die Straße „Untere Au“ sichergestellt, die ihrerseits von der Roggensteiner Straße nach Norden verläuft. Der gesamte Kunden- und Schwerlastverkehr wird über die Straße „Untere Au“ abgewickelt. Eine direkte Zufahrt zur Kreisstraße FFB 17 (Roggensteiner Straße) ist nicht vorgesehen.

In Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt beim Landratsamt Fürstentfeldbruck wird in der Roggensteiner Straße eine Linksabbiegespur mit einer Fußgängerquerung neu eingerichtet. Mit dieser Abbiegespur, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, kann eine sichere Abwicklung des Verkehrsaufkommens für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet werden. Zur Baudurchführung, Kostenübernahme, etc. zu dieser Linksabbiegespur wurde bereits eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis abgeschlossen.

Für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs des Lebensmittel-Vollsortimenters, des Backshops und des Getränkemarkts werden westlich des geplanten Baukörpers insgesamt 92 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Nach der GaStellV vom 02.01.2008 sind für die geplanten 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 20 Stellplätze, für die 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Backshops ca. 1 Stellplatz und für die 530 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Getränkemarkts ca. 14 Stellplätze (1 St./je 40 m<sup>2</sup> VKF) nachzuweisen. Mit den geplanten Stellplätzen wird diesen Anforderungen somit ausreichend Rechnung getragen.

Um eine optimale Anbindung des fußläufigen Verkehrs an das Vorhabengebiet sicherstellen zu können, wird neben der neu geplanten Fußgängerquerung in der Roggensteiner Straße eine direkte fußläufige Anbindung von dem Fußweg nördlich der Roggensteiner Straße in das Vorhabengebiet ausgebildet.

## **6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Planung trägt der regionalplanerischen Zielsetzung zur Verbesserung der Versorgungssituation in Emmering Rechnung.

Die einzelnen geplanten Einzelhandelsnutzungen weisen jeweils eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> auf. Sie haben keinen betrieblich funktionellen Zusammenhang und sind unabhängig voneinander jeweils selbstständig nutzbar. Demzufolge ist das geplante Vorhaben als nicht raumbedeutsam und damit als kleinflächig einzustufen.

In ihrer Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren stellt die Regierung von Oberbayern fest, dass das Vorhaben aufgrund der festgelegten Verkaufsflächen und des nicht vorhandenen betrieblich funktionalen Zusammenhanges der jeweiligen Einzelhandelsnutzungen nicht als großflächiges Einzelhandelsprojekt zu bewerten ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1169 ist grundsätzlich aus der bereits von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 17.12.2008 genehmigten 7. Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Im Rahmen dieser 7. Änderung wurde der Bereich südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Untere Au“ als Sondergebiet „nicht großflächiger Einzelhandel“ planungsrechtlich gesichert. Die Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Untere Au, wird sich demzufolge künftig ausschließlich auf die in der vorbereiteten Bauleitplanung für dieses Nutzungsspektrum bereits gesicherten Flächen beschränken.

## **7. Abstimmung mit Nachbargemeinden**

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Erschließung des Vorhabens, sind unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Nachbargemeinden, insbesondere der Kreisstadt Fürstenfeldbruck, nicht zu erwarten.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschluss an die in den benachbarten Straßen (Roggensteiner Straße, Untere Au) bereits anliegenden Versorgungsleitungen sichergestellt. Die Konkretisierung der Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden.

Die Einleitung der gewerblichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in den im Süden über das Plangebiet verlaufenden Hauptsammler (Ei 900/1350 SB) vorgesehen.

### **8.2 Niederschlagswasserentsorgung**

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern.

Nach einem Baugrundgutachten von Herrn Dipl.-Geol. R. Gregarek vom 27.02.2009 ist der Untergrund im Plangebiet für eine Versickerung grundsätzlich geeignet. Das auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser soll daher über Sickerrigolen im Vorhabengebiet vor Ort dem Untergrund zugeführt werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser wird aus Gründen des Gewässerschutzes gesammelt und der im Vorhabengebiet neu geplanten Schmutzwasserkanalisation zugeleitet.

### **8.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch neu zu verlegende Hausanschlüsse über das in der Roggensteiner Straße bzw. in der Straße Untere Au bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt.

## 8.4 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird über neu zu verlegende Hausanschlüsse über das in der Roggensteiner Straße bzw. in der Straße Untere Au bereits anliegende örtliche Leitungsnetz gewährleistet.

## 8.5 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.

# 9. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahmen und weiterer Untersuchungen (z.B. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung) vervollständigt.

## 9.1 Einleitung

### 9.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Die Gemeinde Emmering ist bislang unterversorgt mit Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung der Wohnbevölkerung im Wohneinzugsbereich des Gemeindegebiets. Zur Verbesserung der Versorgungslage der Bevölkerung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels beabsichtigt die Gemeinde demzufolge die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, eines Backshops und eines Getränkemarkts auf den Flächen zwischen der Roggensteiner Straße und dem bestehenden Gewerbegebiet „Untere Au“.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „nicht-großflächiger Einzelhandel“ (SO<sub>ngEH</sub>) im Bereich nördlich der Roggensteiner Straße soll diesem Planungsziel der Gemeinde Rechnung getragen werden. Die Gemeinde orientiert sich dabei an den Vorgaben der bereits wirksamen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, in welcher das Plangebiet bereits als Sondergebiet „nicht-großflächiger Einzelhandel“ dargestellt ist. Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Gebäudekörpers mit zugehörigen Infrastrukturanlagen (Parkplatz, innere Verkehrsflächen) vorgesehen. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit in der Roggensteiner Straße wird im Bereich der Einmündung in die Straße „Untere Au“ in diesem Zusammenhang eine Linksabbiegespur mit einem Fußgängerüberweg neu ausgebildet. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln Pkt. 3. „Anlass der Planung“ und Pkt. 5. „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

### 9.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Das Plangebiet liegt im regionalen Grünzug „Ampertal“, Abschnitt Grafrath bis Olching, sowie im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Mittleres Ampertal“. Neben diesen regionalplanerischen Zielen sind abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) im Fachrecht für das Plangebiet keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.



## 9.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

### 9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet liegt im Osten von Emmering zwischen den Siedlungsgebieten „Fett-Emmering“ und „Untere Au“. Das überplante Areal ist nahezu eben und liegt auf einem Höhengniveau von ca. 512,5 m ü NN bis ca. 512,9 m ü. NN. Durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung haben sich lediglich im Norden und Osten des Gebiets teilweise naturnahe Heckenstrukturen entwickelt. Das Plangebiet liegt auf der von der Amper aufgeschütteten Niederterrasse und weist gute landwirtschaftliche Erzeugerbedingungen auf. Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet im Mittel bei ca. 3 - 4 m unter OK Gelände, so dass in den für die Bebauung relevanten Tiefen nicht mit Grundwasser zu rechnen ist. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Überschwemmungsgebiets.

Siehe hierzu auch Pkt. 1. „Beschreibung des Plangebiets“.

### 9.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Außer einer Entwicklung des Areals für das geplante Sondergebiet „nicht-großflächiger Einzelhandel“ und die in diesem Zusammenhang vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen mit zugehörigen Infrastrukturanlagen (Parkplatz, innere Verkehrsflächen, etc.), wäre für das gesamte Plangebiet auch ein Fortbestand der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung möglich.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung im Vergleich zu einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

#### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

##### *Beschreibung:*

Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch bestehen im Wesentlichen durch die Verkehrsgeräusche auf der Kreisstraße FFB 17 (Roggensteiner Straße) und die gewerblichen Geräusche des unmittelbar benachbarten

Gewerbegebiets „Untere Au“.

Durch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind keine Vorbelastungen gegeben, die über das im ländlichen Raum übliche Maß hinausgehen.

Gesunde Arbeitsverhältnisse sind im Plangebiet gewährleistet.

Im Plangebiet sind keine Wohnnutzungen vorhanden, da es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt. Der geplante Einzelhandelsstandort hat auch keine besondere Funktion für die Naherholung. Es handelt sich um eine isolierte Fläche zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und der Roggensteiner Straße (FFB 17) im Süden. Die Naherholungsbereiche der Gemeinde liegen weiter nördlich bzw. südlich.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation im Plangebiet wird auf die Ausführungen unter dem Schutzgut Luft/Klima verwiesen.

*Auswirkungen:*

Mit dem geplanten Vorhaben kann das Angebot an Nahversorgung und Arbeitsstätten im Gemeindegebiet verbessert werden. Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. Es entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen.

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung des Vorhabens sowie durch Werbeanlagen zu erwarten. In dem bereits durch Straßen-, Siedlungsflächen und die benachbarten Gewerbenutzungen geprägten Umfeld, sind diesbezüglich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Grundsätzlich sind bei der geplanten Nutzung zusätzliche Belastungen durch nutzungsbedingte Lärmemissionen zu erwarten. Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Sondergebietes wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner (Bericht Nr. 209058/2 vom 05.06.2009) ausgearbeitet.

In dieser Untersuchung wurden für das geplante Sondergebiet Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45 691 derart in Ansatz gebracht, dass an den maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen in Nachbarschaft des Planareals unter Berücksichtigung der Geräusche der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen im benachbarten Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 601) auch ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Die für die geplante Sondergebietsfläche festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  nach DIN 45691 von 60 dB(A) am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45,0 dB(A) in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) bedeuten, dass im Vorhabengebiet eine geräuschintensive Nutzung zur Nachtzeit nur eingeschränkt möglich ist.

Unter Berücksichtigung des festgesetzten Emissionskontingentes sowie der Vorbelastung durch die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 601 ergeben sich an den maßgebenden benachbarten Immissionsorten an der nächstgelegenen Wohnbebauung Beurteilungspegel in Höhe von maximal 52,5 dB(A) am Tag und 37,5 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A)) werden somit an der nächstgelegenen Wohnbebauung deutlich unterschritten. Für mögliche weitere Entwicklungen auf den noch unbebauten Flächen westlich des Plangebietes wird mit den festgesetzten Emissionskontingenten noch Raum gelassen.

Im Rahmen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung wurde auch der Nachweis erbracht, dass durch den Betrieb der geplanten Einzelhandelseinrichtungen, die festgesetzten Emissionskontingente auch tatsächlich eingehalten werden können. Im Vorhabengebiet sind keine schutzbedürftigen Räume vorgesehen, für die nachteilige Auswirkungen durch die Lärmemissionen des bestehenden Gewerbegebietes zu erwarten sind.

Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung löst das mit dem Vorhaben verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Roggensteiner Straße keine maßgeblichen Auswirkungen an den benachbarten Wohnnutzungen aus. Unter der Annahme von zusätzlich ca. 2.200 Pkw-Bewegungen tagsüber auf der Roggensteiner Straße (je 50% in westliche und östliche Richtung fahrend), ergibt sich an dem maßgebenden Immissionsort nur eine Pegelerhöhung von ca. 0,7 dB(A). Eine optionale Anwendung organisatorischer Maßnahmen ist daher im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Um für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nachteilige Auswirkungen infolge von Fluglärm des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck vermeiden zu können, werden für diese Räumlichkeiten passive Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten Einzelhandelseinrichtungen sowie durch den mit dem Vorhaben verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich. Nachdem die Kraftfahrzeugbewegungen sich im Wesentlichen aus dem auf der

Kreisstraße FFB 17 ohnehin bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen ableiten werden, wird sich die lufthygienische Situation im Plangebiet und dessen Umfeld durch das Vorhaben nur in geringem Umfang verändern.

Mit der Planung kann den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

*Beschreibung:*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen fungieren die überplanten landwirtschaftlichen Flächen und teilweise vorhandenen randlichen Grünstrukturen für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Nisthabitat, partiell auch als (potentielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumansprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase). Es sind Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung sowie die angrenzenden Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen bereits nachhaltig gestört.

Im Zuge der Planung wird nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt, so dass deren Funktionalität trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt bleibt. Da eine direkte Tötung von Individuen der (potentiell) betroffenen Arten unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten.

Für den Untersuchungsraum liegen auch keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-

Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Umsetzung des Vorhabens nicht entgegen.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eingeschränkt in den Randbereichen entwickeln. Im Norden des Planareals wird ein Teil einer bestehenden Heckenstruktur tangiert. Im Osten des Areals besteht entlang der Straße „Untere Au“ eine Eingrünung in Form einer Laubholzhecke, die sich aus zwei Reihen Kirschen und einer Reihe Linden jeweils jüngeren Alters zusammensetzt.

#### *Auswirkungen:*

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge des geplanten Vorhabens (Gebäude, Verkehrsflächen) ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Auch durch den teilweisen Verlust der randlichen Heckenstrukturen wird dieser Lebensraum eingeschränkt. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen geringfügig verringert werden. Auf den randlichen Grünbereichen werden weitestgehend ungestörte Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entstehen. Mit diesen Grünbereichen kann die straßenbegleitende Baumreihe entlang der Straße „Untere Au“ dauerhaft gesichert werden. Sie leisten einen Beitrag zum Biotopverbund mit dem umliegenden Landschaftsraum.

#### *Ergebnis:*

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

### Schutzgut Boden

#### *Beschreibung:*

Infolge der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind für das Schutzgut Boden im Plangebiet weitestgehend keine naturnahen Bereiche mehr vorhanden. Unter dem Mutterboden finden sich im Plangebiet sandig-schluffige, humose Kiesschichten, auf die wiederum Talkiese folgen.

Infolge der Zugehörigkeit zum Agrargebiet „Leitenfeld-Fuchsfeld“ weist das Plangebiet gute Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft auf.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

*Auswirkungen:*

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit nachhaltig beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Zudem bedingt die Überplanung des Areals einen Verlust für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeigneter Böden. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits erfolgt durch den Wegfall der Düngung auf landwirtschaftlichen Flächen im Zuge der Planung eine Verringerung des Pestizid- und Nährstoffeintrages. Zudem werden in den Randbereichen des Plangebiets teilweise naturnahe Bereiche geschaffen, wo zukünftig keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden mehr erfolgt.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die nachhaltige Erhöhung des Versiegelungsgrades Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

### Schutzgut Wasser

*Beschreibung:*

Oberflächengewässer sowie Überschwemmungsbereiche werden durch die Planung nicht tangiert. Im Plangebiet ist mit Grundwasser im Mittel in einem Abstand von ca. 3 - 4 m unter Oberkante Gelände zu rechnen. Der Untergrund im Plangebiet ist als ausreichend versickerungsfähig einzustufen.

*Auswirkungen:*

Durch die Überbauung des Areals erfolgt grundsätzlich eine Bodenversiegelung, die eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist im Zuge der Überbauung des Areals mit einer nachhaltigen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern bzw. Überschwemmungsbereichen erfolgt nicht. Infolge des vorliegenden Grundwasserflurabstandes ist in den für die geplante Bebauung relevanten Tiefen nicht mit einer nachteiligen Beeinträchtigung des Grundwasserstromes zu rechnen. Mit dem Wegfall der Düngung auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen kann die Gefahr eines Pestizid- und Nährstoffeintrages in das Grundwasser verringert werden. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungs-

maßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gemindert werden.

*Ergebnis:*

Aufgrund der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

### Schutzgut Luft / Klima

*Beschreibung:*

Für das Vorhabengebiet wurde keine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse vorgenommen. Das Plangebiet ist Bestandteil des regionalen Grünzuges „Ampertal“, dem im Bereich Emmering eine Funktion für die Verbesserung der Durchlüftung und des Bioklimas zugewiesen ist.

Für das Plangebiet liegen keine Messungen zur Luftqualität vor. Belastungen durch kraftfahrzeugspezifische Schadstoffe entstehen unmittelbar entlang der Kreisstraße FFB 17, wobei davon auszugehen ist, dass keine Überschreitungen der Luftschadstoff-Grenzwerte der 22. BImSchV vorhanden sind.

*Auswirkungen:*

Mit der Überplanung des Areals gehen offene landwirtschaftliche Flächen verloren, die grundsätzlich zur Durchlüftung und Sicherung des Biotopklimas beitragen. Durch den geringen Umfang und die Insellage des Areals, in Nachbarschaft von vorhandener gewerblicher Nutzung bzw. vorhandener Verkehrsachsen (Kreisstraße FFB 17), ist diese Funktion im Vorhabengebiet nur von geringer Bedeutung. Die geplanten Bäume und Grünstrukturen werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten. Für die wichtige Funktion der Durchlüftung und Sicherung des Bioklimas stehen in Emmering die unmittelbar südlich an die Plangebietsfläche angrenzenden großen landwirtschaftlichen Bereiche und die Waldflächen auf der Emmeringer Leite sowie weiter nördlich der Bereich der Amperaue zur Verfügung. Mit diesen Flächen kann der Durchlüftung und Sicherung des Biotopklimas in Emmering ausreichend Rechnung getragen werden.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich im Zuge der Planung nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

### Schutzgut Landschaft

#### *Beschreibung:*

Das bisher baulich noch nicht genutzte Plangebiet fungiert bislang untergeordnet auch als Gliederung der Siedlungseinheiten „Fett-Emmering“ und „Untere Au“. Das Landschaftsbild wird bislang durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt, die im Norden unmittelbar von bestehender, großflächiger gewerblicher Bebauung mit randlichen Grünstrukturen begrenzt werden.

#### *Auswirkungen:*

Mit der geplanten baulichen Entwicklung wird das Erscheinungsbild des bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzten Areals nachhaltig verändert.

Die Funktion des regionalen Grünzuges als Gliederungselement von Siedlungseinheiten und Vermeidung von bandartigen Siedlungsstrukturen, ist im Bereich des Plangebiets bereits durch die fingerartige Wohnbebauung westlich und die gewerbliche Bebauung nördlich des Planareals nachhaltig beeinträchtigt. Die Siedlungsgliederung wird durch die Bebauung der Restfläche zwischen Gewerbegebiet, Roggensteiner Straße und Wohnbebauung Fett-Emmering demzufolge nicht mehr wesentlich weiter beeinträchtigt. Von besonderer Bedeutung im Hinblick auf diese Funktion des Grünzuges ist eine langfristige Freihaltung des Bereiches zwischen der Wohnbebauung Untere Au und der Zufahrt zum Gewerbegebiet (Straße „Untere Au“). Mit der Realisierung des Sondergebietes wird keine Beeinträchtigung dieses Bereiches ausgelöst.

Mit den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, den gestalterischen Festsetzungen und der Höhenbeschränkung des geplanten Gebäudes kann eine verträgliche Einbindung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen in die umliegenden Strukturen sichergestellt werden.

#### *Ergebnis:*

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist weder bei einer Realisierung der geplanten Nutzung noch bei Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten.



Hinweise auf archäologische Funde und Befunde sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Zuge der Planung demzufolge keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung des Sondergebietes „nicht-großflächiger Einzelhandel“ und den in diesem Bereich vorgesehenen Lebensmittel-Vollsortimenter, Backshop und Getränkemarkt im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Areals, insbesondere aufgrund der wesentlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei mehreren Schutzgütern nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### 9.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### Wasser, Boden

Zur Förderung der Grundwasserneubildung wird der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge auf den Stellplatzflächen minimiert.

Das auf den Dach- und Verkehrsflächen innerhalb des Sondergebietes anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser soll über Sickerrigolen im Vorhabengebiet vor Ort dem Untergrund zugeführt werden.

#### Landschaftsbild, Ortsbild

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung und Gestaltung des geplanten Gebäudes sowie zur Durch- und Eingrünung des Vorhabengebietes und der geplanten Stellplatzanlage kann die Einfügung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen in die umgebende Siedlungs- und gewerbliche Bebauung und Struktur sichergestellt werden.

### Lärmschutz

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den schutzbedürftigen Nutzungen in Nachbarschaft des Vorhabengebietes, werden im Sondergebiet die maximal zulässigen Emissionskontingente festgesetzt.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sondergebiet selbst werden passive Maßnahmen zum Schutz vor Fluglärm festgesetzt.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Natur und Landschaft, sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB, wurden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung auf Grundlage des räumlichen Geltungsbereich des Plangebiets ermittelt. Dieser Berechnung liegt der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von 0,92 ha zugrunde.

Dabei wurde zunächst der Bestand nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Beim Bestand im eigentlichen Vorhabengebiet (ca. 6.820 m<sup>2</sup>) handelt es sich mit Ausnahme der vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen (ca. 510 m<sup>2</sup>) um intensiv landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen, die als „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und damit der Kategorie I zuzuordnen sind. Bei den überplanten randlichen Gehölzstrukturen handelt es sich um „Bereiche mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, die der Kategorie II zuzuordnen sind.

Die ebenfalls im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Teilbereiche (ca. 2.530 m<sup>2</sup>) der bereits bestehenden Verkehrsflächen der Roggensteiner Straße einschließlich Gehweg und der Straße Untere Au sowie die in den Geltungsbereich aufgenommenen straßenbegleitenden Grünflächen südlich der Roggensteiner Straße werden bei der Eingriffsbilanzierung neutral eingestuft, da hier kein neuer Eingriff erfolgt. Die für die Linksabbiegespur neu beanspruchten Teilflächen von bislang landwirtschaftlich genutzten Grün- und Ackerflächen (ca. 450 m<sup>2</sup>), sind als „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und damit der Kategorie I zuzuordnen.

Durch die Planung erfolgt grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in seinen Auswirkungen erfasst werden muss. Für das Plangebiet ist eine Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35) vorgesehen, was dem Typ A entspricht.

Daraus ergibt sich für die überplanten landwirtschaftlichen Flächen die Beeinträchtigungsintensität A I und für die überplanten randlichen Gehölzstrukturen die Beeinträchtigungsintensität A II.

Bei Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen und Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens, kann der Kompensationsfaktor bei der Beeinträchtigungsintensität A I innerhalb der angegebenen Spanne 0,3 - 0,6 entsprechend verschoben werden. Infolge der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Gehölzpflanzungen, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen, Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet) wird ein Kompensationsfaktor von 0,45 in Ansatz gebracht. Das Ausgleichserfordernis für die ca. 6.760 m<sup>2</sup> überplanten landwirtschaftlichen Flächen beträgt somit ca. 3.042 m<sup>2</sup> (6.760 m<sup>2</sup> x 0,45). Für die überplanten randlichen Gehölzstrukturen wird infolge der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung ein Kompensationsfaktor von 0,9 (Spanne 0,8 - 1,0) in Ansatz gebracht. Das Ausgleichserfordernis für die ca. 510 m<sup>2</sup> überplanten randlichen Grünstrukturen beträgt somit ca. 460 m<sup>2</sup> (510 m<sup>2</sup> x 0,9). Demzufolge ist für das geplante Vorhaben insgesamt ein Ausgleich von ca. 3.502 m<sup>2</sup> erforderlich.

	<b>Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere</b>	
	<b>Typ A</b> hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	<b>Typ B</b> niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild		
Kategorie I <b>Gebiete geringer Bedeutung:</b> - Vorhabengebiet: 6.310 m <sup>2</sup> - Abbiegespur: 450 m <sup>2</sup>	Feld A I  <b>0,3 - 0,6</b>	Feld B I  <b>0,2 - 0,5</b>
	<b>6.760 m<sup>2</sup> x 0,45 = 3.042 m<sup>2</sup></b>	
Kategorie II <b>Gebiete mittlerer Bedeutung:</b> - randliche Gehölzstrukturen: 510 m <sup>2</sup>	Feld A II  <b>0,8 - 1,0</b>	Feld B II  <b>0,5 - 0,8</b>
	<b>510 m<sup>2</sup> x 0,9 = 460 m<sup>2</sup></b>	
	Summe A: 3.502 m <sup>2</sup>	Summe B: -- m <sup>2</sup>
	<b>Bedarf an Ausgleichsflächen gesamt: 3.502 m<sup>2</sup></b>	

Der für das Vorhaben erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf einer insgesamt 4.050 m<sup>2</sup> (anrechenbar 3.502 m<sup>2</sup>) großen Teilfläche des im Eigentum der Gemeinde Emmering stehenden Grundstückes Flur Nr. 1170/2, Gemarkung Emmering, in der Amperaue umgesetzt. Diese externe Ausgleichsfläche wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet.



Die bislang intensiv als landwirtschaftliches Grünland mit mehrmaliger Mahd bewirtschaftete Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1170/2 soll durch Schlitzeinsaat von Saatgut einer für den Standort geeigneten Kräutermischung (z.B. Kräuterarten entsprechend der Biotopbeschreibung des Brennenstandortes nördlich der Amper zwischen Emmering und Olching - Biotop-Nr. X7833-121) bzw. alternativ durch Umbruch des vorhandenen landwirtschaftlichen Grünlandes und Aufbringen von Heudrusch aus der Biotopfläche des Brennenstandortes (Biotop-Nr. X7833-121) zu einer extensiven, auetypischen Wiesen-Gesellschaft entwickelt werden. Im nordwestlichen Randbereich der Ausgleichsfläche werden in Ergänzung zu den hier nördlich bereits angrenzenden, bestehenden Gehölz- und Krautstrukturen 5 auetypische Großbäume (z.B. *quercus robur*, *tilia cordata*) mit einem kleinen Saum aus heimischen Sträuchern gepflanzt.

Auf der Ausgleichsfläche ist die Mahd zu extensiveren, d. h. zweimalige Mahd ab 15. Juli und Ende September/Anfang Oktober. Düngungen sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplanten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und den externen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1170/2, Gemarkung Emme-

ring, können die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.

#### 9.2.4 Planungsalternativen

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Emmering (7. Änderung) wurden für den Planbereich bereits verschiedene Nutzungsalternativen untersucht und bewertet. Die letztendlich gewählte Variante (Sondergebiet „Einzelhandel“) wird am besten den diffizilen Anforderungen an die weitere Entwicklung des Gemeindegebietes hinsichtlich Funktion, Umwelt, Gestaltung, Wirtschaftlichkeit, Freiräume und Verkehr gerecht. Demzufolge wurde für das Plangebiet die in der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde bereits dargestellte Nutzung zugrunde gelegt. Die Umweltprüfung beschränkt sich daher ausschließlich auf diese Nutzungsvariante, zumal sich die Nutzung und Struktur des Plangebiets an dem Bau- und Erschließungsbestand im angrenzenden Gewerbegebiet orientiert. Alternativen hierzu werden nicht untersucht.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten für die Überbauung des Areals untersucht und bewertet, wobei die gewählte Lösung mit einem parallel zur Straße „Untere Au“ orientierten Baukörper den Belangen des Städtebaus und des Verkehrs als auch den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichermaßen Rechnung trägt. Zudem nimmt es auch auf die in Nachbarschaft liegende gewerbliche und sonstige Nutzung Rücksicht.

### 9.3 Zusätzliche Angaben

#### 9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde auf Grundlage des Bayerischen Leidfadens vorgenommen.

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen und gemischten Nutzungen wurden u. a. Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen.

Die Beurteilung der Auswirkungen der Geräusche des geplanten Vorhabens auf die schutzbedürftige Nachbarschaft erfolgte auf Grundlage der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 05.06.2009.

Für die Bewertung der Geologie und Hydrologie des Standortes wurde das Baugrundgutachten von Herrn Dipl.-Geol. Gregarek vom 27.02.2009 herangezogen.

Darüber hinaus wurden folgende umweltrelevanten Stellungnahmen von Fachbehörden bei der Bewertung berücksichtigt:

- Landratsamt Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 02.04.09 und 07.09.09,
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 27.02.09 u. 07.08.09,
- Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 13.08.09.

### 9.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (randliche Gehölzpflanzungen und Grünflächen, Überpflanzung Stellplätze, Beläge Stellplätze) werden von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Für die externe Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 1170/2 wird zwei Jahre nach Aufnahme der Nutzung und später nach Bedarf von der Gemeinde geprüft, ob die Kompensationsfläche wie geplant gepflegt wird und die Fläche die ihr zgedachte Funktion erfüllen kann.

Bei nicht sachgerechter Entwicklung der privaten Grünstrukturen im Vorhabengebiet und der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben wird im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens geprüft und kontrolliert.

### 9.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf dem bisher als intensive landwirtschaftliche Grünfläche genutzten Plangebiet, soll ein Sondergebiet „nicht-großflächiger Einzelhandel“ zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, eines Backshops und ei-

nes Getränkemarktes zur Verbesserung der Versorgungssituation in der Gemeinde Emmering angesiedelt werden.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten Nutzung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zeigt sich, dass aufgrund der Versiegelung des Areals infolge der Realisierung des Vorhabens bei mehreren Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, etc.) nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Durch die mit der geplanten Neubebauung verbundene Versiegelung ergibt sich für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Boden und Wasser eine Beeinträchtigung. Die Erhöhung des Angebotes an Nahversorgungsflächen und Arbeitsplätzen wirkt sich positiv auf das Schutzgut Mensch aus. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben in der Nachbarschaft des Vorhabengebietes auch weiterhin gewährleistet. Für die Schutzgüter Luft / Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter ergibt sich durch die Planung keine wesentliche Beeinträchtigung.

Im Gegensatz zur Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Bewirtschaftung des Areals ist mit der Realisierung des geplanten Vorhabens eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden. Durch die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Höhenbeschränkung, etc.) können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt verringert werden.

Darüber hinaus werden zusätzlich noch Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von ca. 3.502 m<sup>2</sup> zur Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1170/2 in der Amperaue erforderlich.

<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>
Schutzgut Mensch	Keine Umweltauswirkungen
Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Boden	mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Wasser	mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Luft/Klima	geringe Erheblichkeit
Schutzgut Landschaft	geringe Erheblichkeit
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine Umweltauswirkungen

## 10. Vertragliche Regelungen

Zwischen der Gemeinde Emmering und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag mit den erforderlichen Regelungsinhalten vor dem Satzungsbeschluss formwirksam abgeschlossen.

In diesem Vertrag sind im Wesentlichen folgende Verpflichtungen für die Vorhabenträgerin enthalten:

- Übernahme sämtlicher Planungs- und Gutachterkosten,
- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist,
- Planung und Herstellung erforderlicher Eingriffe und Anpassungsmaßnahmen an bestehenden Erschließungsanlagen,
- Übernahme der für die Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen anfallenden Kosten,
- Übernahme der aufgrund des Vertragsabschlusses anfallenden Nebenkosten (Notar, Vermessung, etc.).

## 11. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## 12. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt.



Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### 13. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>0,68</b>	<b>73,9</b>
- Sondergebiet (SO <sub>ngEH</sub> )	0,68	73,9
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,21</b>	<b>22,8</b>
- Öffentliche Verkehrsfläche	0,21	22,8
<b>Grün- und Freiflächen</b>	<b>0,03</b>	<b>3,3</b>
- Öffentliche Grünfläche	0,03	3,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,92</b>	<b>100,0</b>

### 14. In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

**Aufgestellt:**  
Kissing, 20.10.2009



**ARNOLD CONSULT AG**