

GEMEINDE OBERDING
LANDKREIS ERDING

**BEBAUUNGSPLAN NR. 68 „AUFKIRCHEN –
ÖSTLICH PFARRER MITTERMAIR STRASSE“**

UMWELTBERICHT

FASSUNG VOM16.10.2007....

Oberding, den 09.11.2007.....


.....

(1. Bürgermeister Lackner)

MAX BAUER Landschaftsarchitekt

Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth, Tel. 08123 / 2363, Fax. 4941

E-Mail: Max_Bauer@t-online.de



1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf beabsichtigt die Gemeinde Oberding, am nord-westlichen Ortsrand von Aufkirchen ein Allgemeines Wohngebiet mit 9 neuen Bauparzellen auszuweisen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.800 qm. Davon sind 3.350 qm als Nettobauland vorgesehen. Die verbleibenden Flächen werden für die Erschließung genutzt, welche über die Pfarrer-Mittermair-Straße erfolgt. Grund für die Ausweisung ist der Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet, besonders für junge Ortsansässige.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Das Areal wurde in der bereits genehmigten und damit rechtsgültigen 2. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen, d.h. der Bebauungsplan wird aus der Flächennutzungsplanung entwickelt. Zudem besteht auf der Fläche eine Baugenehmigung, wenn auch nur für einen Baukörper.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Aufkirchen. Es wird im Osten von der Pfarrer-Mittermair-Straße und im Anschluss von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt, weiter südlich verläuft die Kreisstraße ED 7. Unmittelbar südlich befindet sich ein unbebautes Grundstück. Im Norden wird die Grenze durch einen parkartigen Baumbestand gebildet, im Nordwesten befindet sich die neue Montessori-Schule. Im Osten grenzt eine Gewerbefläche mit Tauchzentrum, Gaststätte und einem Betrieb für Salatservice an. Das Planungsareal selbst ist eine Grünlandbrache.

3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich gehört die Fläche zur Untereinheit 052-A „Isen-Sempt-Hügelland“ im Übergangsbereich der Erdinger Lößterrassen zur flachwelligen Altmoräne. Das Baugebiet selbst hat nur ein leichtes Gefälle nach Norden und ist damit fast eben. Die durchschnittliche Geländehöhe liegt zwischen 470 und 472 m ü. NN. An der Südgrenze befindet sich eine ca. 1,50 m hoch aufgeschüttete Böschung. Der Untergrund im Naturraum ist aus risszeitlichen Schottern und Geschiebemergeln mit Deckschichten aus Lößlehm aufgebaut. Eine geologische Besonderheit im Bereich der Hochterrasse stellt der am Südwestrand freigelegte Sockel der Oberen Süß-

wassermolasse (Tertiärdeckenbruch) mit Lößauflage dar, der südlich von Aufkirchen ein Dreieck bis Stammham und Moosinning bildet. Innerhalb des Naturraums besteht ein engräumig wechselndes Bodenmosaik. Die Bodenkarte gibt für das Areal überwiegend den Bodentyp Parabraunerde aus Löß des mittleren Löß-Faziesbereich an, d.h. stark schluffiger Lehm bis stark lehmiger Schluff mit einer geringen bis mittleren Durchlässigkeit.

3.3 Klima / Luft

Das Klima im Naturraum wird durch die Höhenlagen geprägt und ist damit etwas feucht-kühler als im übrigen Landkreis. Im Durchschnitt ist die Vegetationsperiode 10 Tage kürzer, dafür gibt es weniger Nebeltage als in der Münchener Schotterebene. Für das Kleinklima des Ortes hat die Fläche keine besondere Bedeutung.

3.4 Wasser

Während durchgeführter Feldversuche im Januar 2007 wurden Bohrungen bis in eine Tiefe von 5,8 m abgeteuft, wobei kein Grundwasser angetroffen wurde. Im Untergrund besteht eine gewisse Staunässeigung, die jedoch nur kleinräumig auftreten dürfte. Laut dem Versickerungsgutachten vom 19.01.2007 ist für das Areal ein gerundeter Bemessungs- k_f -Wert von $2 \cdot 10^{-8}$ m/s anzusetzen, was einer Versickerungsleistung von 0,3 cm/Tag entspricht (relevante Tiefe ca. 0,8 m unter GOK). Diese Infiltrationsleistung wird für eine ausschließlich auf Versickerung basierende Regenwasserbewirtschaftung als nicht ausreichend bewertet. Da derzeit aus Sicht der Gemeinde die Erstellung eines Regenwasserkanals noch nicht erforderlich ist, wird das Regenwasser zunächst komplett auf den Grundstücken versickert. Zur Verringerung der zu versickernden Mengen ist das Niederschlagswasser dezentral (Mulden-Rigolen-Systeme) zurückzuhalten und dann zu versickern bzw. zu verdunsten. Es ist auf ausreichende Sickerstrecken von mindestens 1,5 m von der Sohle der Versickerungsanlage bis zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu achten.

Im Untersuchungsbereich sind weder ein Hochwasser- noch ein Trinkwasserschutzgebiet betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 250 m westlich des Planungsareals verläuft der Mittlere-Isar-Kanal.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes befinden sich innerhalb des Eingriffsbereiches nur Flächen mit eher geringer Bedeutung für den Naturhaushalt – fast das gesamte Planungsareal ist eine Grünlandbrache. Lediglich im südlichen Teil befinden sich einige Laubbaum-Hochstämme, die jedoch offensichtlich z.T. lediglich eingeschlagen bzw. stark beschädigt sind. Wertvoller, eingewachsener Gehölzbestand aus Ahorn, Birke, Erle, Esche, Weide, Lärche und Fichte befindet sich auf dem nördlich angrenzenden Flurstück und liegt damit außerhalb des Eingriffsbereiches. Südlich ist eine Baumgruppe mit Weide und Birken vorhanden. Es werden also keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope / ABSP-Flächen bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. In der Umgebung sind ebenfalls keine bedeutenden Bereiche für den Naturhaushalt vorhanden. Die im ABSP kartierten Dammböschungen des Mittleren-Isar-Kanals nördlich Aufkirchen liegen weit außerhalb des Einwirkungsbereiches. Sie sind als lokale Vernetzungsstruktur für Vögel und als Lebensraum für Insekten von lokaler Bedeutung.

3.6 Landschaftsbild / Erholung

Die Landschaft ist in Richtung Süden und Osten durch Siedlungsflächen geprägt. Im Westen befinden sich weitläufige, relativ ebene und homogene Agrarflächen. Landschaftsbildprägende Grünzäsuren stellen der Gehölzbestand am Mittleren-Isar-Kanal sowie der parkartige Baumbestand nördlich des Planungsgebietes dar. Besondere Bedeutung für die Erholung besteht nicht; Es ist jedoch entlang der Kreisstraße ED 7 eine Radwegeverbindung nach Notzing vorhanden.

3.7 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Die ehemals im Süden des Planungsareals verlaufende oberirdische 20 kV E.ON Netz Leitung, ist bereits abgebaut worden. Kulturhistorische Elemente oder bedeutende Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Aufkirchen liegt außerhalb der Lärmschutzzonen des Flughafens München. Es kommt jedoch zu Lärmimmissionen von der Kreisstraße ED 7 und dem benachbarten Gewerbegebiet. So werden laut dem Schalltechnischen Gutachten der Fa. Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH hinsichtlich Straßenverkehrslärm tagsüber die erforderlichen Richtwerte eingehalten; nachts kommt es jedoch an den südlichen Baukörpern zu Überschreitungen um bis zu 5 dB(A). Bei Gewerbelärm im Osten wird tagsüber der Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten. Nachts hingegen kommt es an den östlichen Baukörpern zu Überschreitungen um bis zu 15 dB(A). Grund dafür sind v.a. die ein- und ausfahrenden LKW zum Salatservice Betrieb. Hier muss geeigneter Schallschutz getroffen werden.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Mit der Realisierung des Baugebietes sind kaum Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt jedoch Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich, d.h. jetzt offene, bewachsene Flächen werden teilweise versiegelt. Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Frischluftschneisen werden nicht verbaut, das Grundwasser nicht beeinflusst. Oberflächengewässer werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da sie weit außerhalb des Eingriffsbereiches liegen. Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert, d.h. dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Die Bedeutung der Fläche selbst für den Naturhaushalt ist eher gering. Somit sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut nur durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Der Baumbestand auf der Fläche kann zwar im Areal so nicht bestehen bleiben, da er jedoch größtenteils nur eingeschlagen ist, sind Versetzungen an andere Standorte möglich. Die Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes ist ebenfalls eher gering, da das Baugebiet im Norden und Osten von Grünstrukturen eingebunden ist und im Süden bereits Bebauung besteht. Lediglich von Westen her ist das Areal einsehbar; aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches sind die Beeinträchtigungen jedoch nicht gravierend. Ferner kommt es zu Schallimmissionen durch die Kreisstraße, v.a. jedoch durch den östlich gelegenen Salatservice-Betrieb. Es ist an den östlichen Gebäuden besonders nachts mit deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte für Wohngebiete zu rechnen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Durchgrünung der Baugrundstücke durch entsprechende Festsetzungen
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten
- Einfriedungen sind sockellos und mit Bodenfreiheit zu gestalten, um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu vermeiden
- Empfehlung zur Begrünung der Dächer von Garagen und Nebengebäuden
- Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser über Mulden und Rigolen
- passiver Schallschutz (Grundrissgestaltung, Wintergärten vor Fenstern schutzbedürftiger Räume, Schallschutzfenster in Verbindung mit Belüftungsanlagen).

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden. Da das Areal als Allgemeines Wohngebiet geplant ist, wird das Vereinfachte Verfahren gemäß beiliegender Checkliste durchgeführt. Die Bearbeitung der Checkliste ergibt, dass alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können. Des Weiteren ist die überplante Gesamtfläche eher gering, so dass folglich kein über die grünordnerischen Maßnahmen hinausgehender Ausgleichsbedarf besteht.

7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Durchführung des Vorhabens werden bisher unbebaute Flächen einer Siedlungsnutzung zugeführt. Es kommt zur Versiegelung von Teilbereichen. Insgesamt entstehen jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Aufgrund der Lärmimmissionen müssen geeignete Schutzmaßnahmen getroffen werden – so sind z.B. auf der Ostseite keine schutzbedürftigen Räume anzuordnen. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar der Bestand nicht verändert, d.h. die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings müssten die benötigten Bauflächen dann an anderer, möglicherweise weniger geeigneter Stelle zur Verfügung gestellt werden, d.h. Beeinträchtigungen der Schutzgüter würden an anderer Stelle entstehen.

Da südlich und weiter nördlich des Planungsgebietes schon Bebauung besteht sowie eine Einbindung in bereits vorhandene Grünstrukturen erfolgt, erscheint der Standort als gute Möglichkeit für die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes in Aufkirchen. Zudem ist das Areal bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Alternative Standorte werden deshalb nicht empfohlen. Die Planung selbst ist schlüssig, wenn auch eine Ortsrandeingrünung im Westen wünschenswert wäre. Da dies aufgrund Flächenmangel nicht möglich ist, werden ansonsten keine alternativen Planungsmöglichkeiten vorgeschlagen.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Zum Schutz der künftigen Anwohner wurde von der

Firma Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH eine Schallverträglichkeitsuntersuchung (12.02.2007) durchgeführt. Des Weiteren ist zur Untersuchung des Infiltrationsverhaltens vom Ingenieurbüro Kaiser ein Versickerungsgutachten (19.01.2007) erstellt worden, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Weitere Gutachten oder andere Voruntersuchungen werden nicht für erforderlich gehalten.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die entsprechenden Schutzgüter, die durch das Vorhaben verursacht werden. Da diese nicht zu erwarten sind, kann auf das Monitoring verzichtet werden. Die Gemeinde wird jedoch prüfen, ob die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im angegebenen Zeitraum umgesetzt werden.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Es ist geplant, am nordwestlichen Ortsrand von Aufkirchen ein Allgemeines Wohngebiet als Erweiterung einer bestehenden Siedlung vorzunehmen. Die Ausweisung ist durch den Bestand (Bebauung, Gehölzbestand) schon in die Umgebung eingebunden. Lediglich nach Westen erfolgt der Übergang in die freie Landschaft. Aufgrund der vorhandenen Eingrünung, der geringen Flächengröße sowie wegen der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kann das Vorhaben nach der Vereinfachten Vorgehensweise behandelt werden. Dies bedeutet, die Eingriffe sind so gering, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht. Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat folgende Ergebnisse gebracht: Von allen beteiligten Stellen haben 11 Hinweise oder Anregungen gegeben.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde** (LRA ED) stellt fest, dass durch Gewerbe- und Verkehrslärm nachts v.a. an der Ostseite des Planungsareals z.T. erhebliche Überschreitungen des Orientierungswertes zu verzeichnen sind. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Festsetzung unter Ziff. 10.2 wie folgt zu fassen: „Durch geeignete Grundrissgestaltung sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude der Parzellen 5,6 und 9 so anzuordnen, dass zumindest ein zum Lüften erforderliches Fenster an der der Straße abgewandten Fassade liegt. Ist dies nicht möglich, so ist der Einbau von entsprechenden Schallschutzfenstern und zusätzlich Schalldämm-Lüftern erforderlich. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich vermindert werden (<1 dB, nach DIN 18005). Die Anforderungen an Außenbauteile sind gem. DIN 4109 Tab. 8 und 10 zu ermitteln. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich II. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm Maße der Außenwände und Fenster unter Berücksichtigung der Grundrisse, Bauteilgröße und Raumnutzung ist mit Antragstellung vom Bauherrn zu erbringen.“ Die Festsetzung wird gemäß Gemeinderatsbeschluss im BP ergänzt. Ferner wird festgestellt, dass im Obergeschoss der Ostfassaden auf den Parzellen 7, 8 und 9 keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 sein dürfen. Dies wird als Festsetzung 10.3 in den BP aufgenommen. Ferner wird gebeten, die Möglichkeit der Errichtung einer Schallschutzwand abzuklären. Gemäß dem Gutachten der Fa. Dorsch Consult kann eine Lärmschutzwand in einer vertretbaren Höhe zwar Schutz für die Untergeschosse an der

Ostseite des Planungsareals bieten, für die Obergeschosse jedoch nicht – deshalb wird auf die Lärmschutzwand verzichtet und auf passive Lärmschutzmaßnahmen zurückgegriffen.

Das **Amt für Brandschutz** (Regierung von Obb.) weist darauf hin, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Ausbau des Hydrantennetzes entsprechend geltender Richtlinien, Feuerwehrtaugbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen, Anleiterbarkeit der Fenster bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss) zu überprüfen und bei Bedarf gemeinsam mit dem Kreisbrandrat durchzuführen sind. Der Gemeinderat beschließt, das Hydrantennetz nach DVGW-Vorschriften zu ergänzen und in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur direkten Anleiterbarkeit der Fenster im Dachgeschoss als zweiten Rettungsweg aufzunehmen.

Die **Abteilung für Abfallwirtschaft** (LRA ED) stellt fest, dass innerhalb des neuen Erschließungsweges kein ausreichender Wendeplatz für Müllfahrzeuge geplant ist. Deshalb müssen die Mülltonnen zur Entleerung von den Anwohnern bis zur Pfarrer-Mittermair-Straße gebracht werden. Die Gemeinde bestätigt diese Vorgehensweise, da eine Aufweitung der Straße für sie nicht in Betracht kommt.

Die **Kreisbrandinspektion** (LRA ED) weist ebenfalls auf den Ausbau des Hydrantennetzes bzw. eine Gestaltung der Verkehrsflächen für eine Feuerwehrtaugbarkeit hin. Ferner dürfen Gebäude maximal 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein, was in der Planung nur dann gegeben sei, wenn bei der neuen, über 50 m langen Erschließung ein Wendehammer mit mindestens 18 m Durchmesser eingeplant wird. Es wird klargestellt, dass die Behörde beim Baugenehmigungsverfahren erneut zu beteiligen ist. Der Gemeinderat stellt darauf hin fest, dass alle Gebäude weniger als 50 m von den nächsten öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind und damit ein (größerer) Wendehammer nicht erforderlich ist. Die weiteren Beschlüsse entsprechen denen des Amtes für Brandschutz.

Das **Wasserwirtschaftsamt München** weist darauf hin, dass die für eine Versickerung notwendigen Flächen grundsätzlich vorab ermittelt und im Bebauungsplan festgelegt werden sollten, um nicht im Nachhinein Probleme wegen Platzmangels zu bekommen. Ferner wird festgestellt, dass bei Dacheindeckungen mit Zinkblech die Erlaubnisfreiheit nach NWFreiV entfällt. Nach Ansicht der Gemeinde ist auf den Grundstücken genug Platz für die Versickerung vorhanden. Es wird jedoch unter Ziff. 6.5 der Festsetzungen „Zinkblech“ durch „Glaseindeckungen“ ersetzt.

Das **Vermessungsamt Erding** schlägt vor, dass nach Feststehen der Abgrenzung des BPs von der Gemeinde ein Antrag auf Vermessung und Abmarkung der Umfangsgrenzen gestellt wird, um weitere Planungen zu erleichtern. Ferner soll nach Fertigstellung des Straßenrohbaus eine endgültige Abmarkung der Bauplätze vorgenommen werden, wozu rechtzeitig die künftigen Straßennamen und Hausnummern mitzuteilen sind. Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis und wird entsprechendes veranlassen.

Der **Abwasserzweckverband Erdinger Moos** stellt fest, dass der Planungsbereich innerhalb der Entwässerungsgebietsgrenzen liegt, die Entwässerung jedoch im Trennsystem erfolgen soll und das Niederschlagswasser der Straßen auch versickert werden muss. Dies wird unter Ziff. 4 Absatz 2 der Hinweise geändert. In die Kanäle des AZV darf nur Schmutzwasser eingeleitet

werden. Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse wird dringend empfohlen, ein Gesamtkonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen. Hierzu wurde vom Ingenieurbüro Kaiser ein Versickerungsgutachten erstellt. Eine Umwandlung in ein Mischsystem ist lt. TÖB definitiv nicht möglich. Für Parzelle 1 existiert ein Grundstücksanschluss mit Schacht, der zu nutzen ist; für die restlichen Grundstücke sind für Bau und Finanzierung der Kanäle entsprechende Verträge mit dem AZV erforderlich. Die Gemeinde wird die Grundstückseigentümerin darauf hinweisen.

Die **Wehrbereichsverwaltung** stellt fest, dass das Planungsareal im Bauschutzbereich des Flugplatzes Erding liegt, d.h. dass eine Baugenehmigung bei Überschreitungen bestimmter Bauhöhen nur mit der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München – Militärische Luftfahrtbehörde erteilt werden darf. Dies gilt insbesondere auch für das Aufstellen von Kränen. Nach Auffassung der Gemeinde wird die Bauhöhenschreitung weit unterschritten. Die Genehmigung für die Aufstellung von Kränen obliegt den jeweiligen Bauunternehmen.

Die **Industrie- und Handelskammer** weist darauf hin, dass die gewerblichen Nutzungen südöstlich der Planung auf keinen Fall beeinträchtigt werden dürfen.

Die **Erdgas Südbayern** möchte frühzeitig in die Koordinierungsgespräche einbezogen werden, was von der Gemeinde zugesichert wird. Ferner wird um ein Freihalten der Leitungstrassen von Baumpflanzungen bzw. die Einhaltung der Abstände zu den Versorgungsleitungen gebeten.

Die **E.ON Netz GmbH** stellt fest, dass das Areal von einer 20-KV-Leitung überspannt wird, die abzubauen ist. Nach Abbau bestehen von der E.ON keine Einschränkungen mehr. Diese Leitung ist mittlerweile abgebaut - es sind keine Änderungen nötig.

Die **Untere Naturschutzbehörde** (LRA ED) ist der Ansicht, dass die Eingriffsregelung nicht in ausreichendem Umfang abgearbeitet wurde und die Vereinfachte Checkliste nicht angewendet werden kann, da die Fläche als Ruderalstruktur nicht nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt besitzt und 4.000 qm Baufläche nicht als kleinflächig anzusehen sind. Erschwerend wirke hier, dass nur eine sehr geringe Eingrünung vorgesehen ist. Die Gemeinde stellt dazu fest, dass das Grundstück nach § 34 BauGB bebaubar ist und auch schon eine Baugenehmigung vorhanden war, d.h. Ausgleichsflächen damit nicht erforderlich sind. Der Bebauungsplan wird lediglich aus bauordnerischen Gründen aufgestellt. Das Verfahren nach Vereinfachter Vorgehensweise wird beibehalten.