

Gemeinde	Anzing Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“
Grünordnung und Umweltbericht	Dipl.-Ing. Michael Haas, Landschaftsarchitekt Griesstraße 12, 85567 Grafing bei München
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	ANZ 2-36 Bearbeiter: Ba, Be
Datum	05.11.2019



Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Anlass der Planung ist die Notwendigkeit zur Bereitstellung dringend benötigter Gewerbeflächen für lokale und regionale Betriebe in der Gemeinde Anzing. Die Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG beabsichtigt, einen Lebensmittelmarkt östlich der Erdinger Straße (Grundstück Fl.Nr. 608, Gemarkung Anzing) zu errichten. Dementsprechend kann der Standort des bestehenden Lidl-Lebensmittelmarkts westlich der Erdinger Straße (Gewerbepark 3, Grundstück Fl.Nr. 667, Gemarkung Anzing) verlagert werden und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Zusätzlich soll die Fläche westlich der bestehenden Feuerwehr, die ursprünglich als Erweiterungsoption einer Fläche für Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan dargestellt und im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt wurde, inzwischen hierfür aber nicht mehr benötigt wird, als Mischgebiet festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 667, 669/6 TF 669/25, 669/26 und 669/27, alle Gemarkung Anzing. Die betroffenen Flächen weisen eine Größe von ca. 9.673 m² und befinden sich am nördlichen Ortsrand von Anzing.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde Anzing hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung und eine schalltechnische Untersuchung (getrennt in Flächen östlich und westlich der Feuerwehr) durchführen lassen. Zusätzlich liegt der Planung der Bericht zur Altlastenerkundung bei, welcher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“ i.d.F.v. 17.12.2003 erstellt wurde. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und in der Begründung sowie im Umweltbericht dokumentiert.

Bzgl. der Flächen östlich der Feuerwehr liegt den Planungen die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner in Germering (Bericht Nr. 217044 / 5) vom 24.04.2019 zugrunde. Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Situation ergaben im Hinblick auf die angrenzende Bebauung, insbesondere für die Wohnnutzung südlich und südwestlich, sowie die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen, dass für das geplante Gewerbegebiet tags und nachts ausreichend hohe Emissionskontingente gemäß der 4. Änd. des Bebauungsplans i.d.F.v. 03.06.2014 beibehalten werden können.

Bzgl. der Flächen westlich der Feuerwehr liegt den Planungen die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner in Germering (Bericht Nr. 218070 / 2) vom 18.01.2019 zugrunde. Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Situation ergaben, dass der Betrieb der Feuerwehr mit der Verlegung des Übungsplatzes in den östlichen Bereich keine Erhöhung der Geräuschvorbelastung des Grundstück Fl.Nr. 669/25 (Gewerbepark 7) verursacht. Im Hinblick auf die Vorbelastung der Flächen durch Gewerbegeräusche sind die bisher gültigen Festsetzungen beizubehalten.

Der Bericht zur Altlastenerkundung (Projekt-Nr.: 16069G) vom 06.11.2000 von FRANK + BUMILLER + KRAFT Grundbauingenieure VBI GmbH, München stellt die Ergebnisse bzgl. einer Untersuchung der Altablagerung des östlichen Teils des Geltungsbereichs dar. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf ist nicht gegeben, eine Grundwassergefährdung ist aufgrund der schluffigen gewachsenen Böden nicht gegeben. Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist dort nicht zulässig.

Gemäß Umweltbericht vom 05.11.2019 des Landschaftsarchitekten Michael Haas, Grafing b. München kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 auf die untersuchten Schutzgüter keine oder nur geringe Auswirkungen haben wird. Die Planung bereitet bis auf die geplante Tiefgaragenzufahrt keine zusätzlichen Baumaßnahmen vor, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Die Tiefgaragenzufahrt wird vollständig erdüberdeckt und begrünt. Die direkt anschließende Notzufahrt zur Feuerwehr wird zurückgebaut und ebenfalls begrünt. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht notwendig.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Auslegung wurde gemäß § 4a BauGB einmal wiederholt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde zunächst gleichzeitig mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „SO Lebensmittelmarkt“ im Parallelverfahren durchgeführt. Aufgrund einer erforderlichen Abstimmung der Interessenten im Hinblick auf die Erschließungssituation der Nachnutzung eines Grundstücks wurde die 6. Änderung des Bebauungsplans aus dem Parallelverfahren herausgenommen. Die 3. Änd. des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan Nr. 51 sind bereits umgesetzt.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die vorgebrachten brandschutzrechtlichen Anforderungen der Regierung von Oberbayern – Brand- und Katastrophenschutz sowie der Brandschutzdienststelle des Landratsamts Ebersberg werden zur Kenntnis genommen. Die vorgesehene Planung der Flächen östlich der Feuerwehr ist mit der Brandschutzdienststelle abgestimmt.
- Die Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern bestätigt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration wird durch Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet vermieden.
- Bezüglich der Stellungnahme des Landratsamt Ebersbergs wurde die Festsetzung zur höchstzulässigen Grundflächenzahl spezifiziert.
Auf Anlass der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden für die Flächen westlich der Feuerwehr die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner in Germering vom 18.01.2019 (Bericht Nr. 218070 / 2) erstellt und Festsetzungen bzgl. der Gewerbegeräusche aufgenommen. Weitergehend wurde die Festsetzung von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrung bei Regenrinnen und Rolltoren bei Tiefgarageneinfahrten angeregt. Aufgrund der bereits getroffenen Festsetzungen wurden diese Punkte als Hinweis aufgenommen.
- Informationen zu Regenwassernutzungsanlagen werden durch das Gesundheitsamt des Landratsamtes vorgebracht.
- Im Rahmen der Stellungnahmen des staatlichen Bauamts Rosenheim wurden Hinweise zur Erschließung, Anbauverbotszone, Entwässerung und Sichtflächen vorgebracht. Ein Hinweis bzgl. Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen wurde ergänzt.

- Das Bayerische Landesamt für Umweltschutz regt eine Ergänzung des Umweltberichts bzgl. des Schutzguts Boden an. Die vorgebrachten Punkte beziehen sich jedoch auf die Flächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 51. Ein Hinweis zum fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden wurde aufgenommen.
- Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim thematisiert insbesondere die Beseitigung von Niederschlagswasser. Die weitere Anregung, Festsetzungen zum Objektschutz aufgrund von Starkniederschlägen aufzunehmen, wurde teilweise gefolgt.
Zudem wurden aufgrund der vorhandenen Altlasten sowie der gedrosselten Ableitung in die Anzinger Sempt die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt.
- Im Rahmen der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wurde auf das südlich gelegene Baudenkmal hingewiesen. Der nachrichtlichen Übernahme des Baudenkmals wurde aufgrund der Entfernung zum Vorhaben nicht gefolgt.
- Die Handwerkskammer für München und Oberbayern weist darauf hin, mit Umsetzung des Vorhabens keine gewachsenen Handelsstrukturen im Ortskern zu gefährden.
- Ein Hinweis zur Überbauung von Leitungen sowie zur Einhaltung notwendiger Pflanzabstände wird aufgrund der Stellungnahme des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Gemeinden Anzing und Forstinning aufgenommen.
- Durch den Abwasserverband München-Ost wird auf den vorhandenen Kanal, die Abstimmung bzgl. der Abwasserbeseitigung von Vorhaben sowie auf das vorhandene Trennsystem hingewiesen.
- Die Bayernwerk GmbH stellt fest, dass die Stromversorgung gesichert ist.
- Auf die vorhandenen Lichtwellenleiter (Glasfaserkabel) der Colt Technology Services GmbH wird hingewiesen.
- Die Deutsche Telekom weist auf bestehende Telekommunikationsanlagen hin. Ein Hinweis zur Überbauung von Leitungen sowie zur Einhaltung notwendiger Pflanzabstände wird aufgenommen.
- Die Firma Heinz bestätigt die Unbedenklichkeit der Planung im Hinblick auf die kommunale Entsorgung mittels LKW.
- Auf eine Nutzung von Gehwegen und Übergängen für Rollstuhlfahrer und Personen mit Gehhilfen wird durch den Behindertenbeauftragten der Gemeinde Anzing hingewiesen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- Gemäß Stellungnahmen der Bauinteressenten der Flächen östlich der Feuerwehr wurde die Planung entsprechend angepasst. Der Geltungsbereich wurde entsprechend nach Süden erweitert. Dort ist eine Tiefgaragenzufahrt unter Beachtung der Ost-West-Grünverbindung zur Erhaltung der Durchgängigkeit von Tieren möglich. Weitere Änderungen ergeben sich u.a. für die Anzahl der Stellplätze, die Wandhöhe, eine Erweiterung der bestehenden Zufahrt im Norden, der Gebäudestellung, der baulichen Gestaltung und der Grünordnung.
Ein erneuter Anpassungsbedarf ergab sich aufgrund einer geplanten Gebäudeverlängerung eines Bauinteressenten.

- Aufgrund einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde das prioritäre Ziel des Bebauungsplans, die Bereitstellung von Gewerbeflächen für lokale und regionale Betriebe, in der Begründung ergänzt.
Der zwingenden Herstellung eines Satteldaches wird aufgrund der bisherigen Zulässigkeit anderer Dachformen nicht entsprochen. Die Festsetzung bzgl. zulässiger Dachformen wird entsprechend angepasst.
- Gemäß Planung der Bauinteressenten der Flächen westlich der Feuerwehr wurde die Planung entsprechend angepasst. Die vorhandene Wertstoffinsel wurde mittels Verschiebung gesichert, die Baugrenze wurde entsprechend angepasst. Des Weiteren wurden die Grundflächenzahl und die Zulässigkeit eines Staffelgeschosses sowie einer Mauer zur Wertstoffinsel geregelt.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Nach Prüfung und Abwägung möglicher Standortalternativen hat sich die Gemeinde Anzing entschieden, das vorhandene Gewerbegebiet „Anzing-Nord“ nach Osten hin zu erweitern, und den Ortsrand im Norden abzurunden. Eine Standortuntersuchung und eine Gemeinderatsklausur im November 2015 erbrachte das Ergebnis, dass derzeit außer dem Bereich am nördlichen Ortsrand keine weiteren Flächen für eine gewerbliche Entwicklung verfügbar sind. Die Flächen östlich der Feuerwehr können demzufolge für gewerbliche Nachfolgenutzungen des gegenwärtigen Lebensmittel-discounters genutzt werden.

Die Flächen westlich der Feuerwehr sind nicht mehr für eine potentielle Erweiterung der angrenzenden Feuerwehr vorgesehen, die Feuerwehr benötigt keine weiteren Flächen mehr.

Mit der Überplanung eines nicht mehr benötigten Einzelhandelsstandorts sowie einer Brachfläche können Grundstücke im Rahmen der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen entfällt somit.

Vor und während der Aufstellung des Bebauungsplans wurden intensive Abstimmungen des Vorhabenträgers mit der Gemeinde durchgeführt. Abstimmungsinhalte waren u.a. die Einbindung des Vorhabens in die Umgebung, welche durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung oder der Ausgestaltung von Werbeanlagen berücksichtigt wird. Im Rahmen des Verfahrens erfolgten Änderungen von Festsetzungen aufgrund von Anpassung von Planungen der Bauinteressenten berücksichtigen die Interessen der lokalen Wirtschaft im Hinblick auf die beengten Grundstücksverhältnisse. Grundsätzlich alternative Festsetzungsmöglichkeiten wurden im Hinblick auf die intensiven Abstimmungen nicht erwogen.

Gemeinde

Anzing, den

.....
Franz Finauer, Erster Bürgermeister