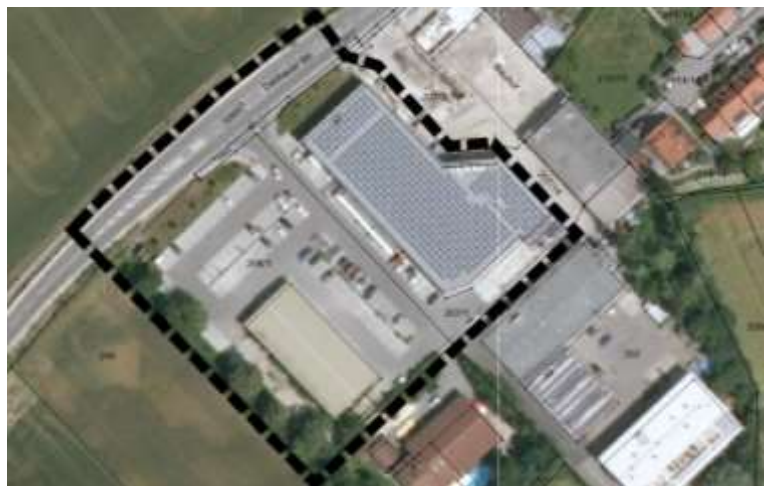


Gemeinde	<b>Hebertshausen</b> Lkr. Dachau
Bebauungsplan	<b>Ampermoching – südöstlich der ST2339</b> <b>4. Änderung</b>
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Bauer, Berchtold QS: Goe
Aktenzeichen	HEB 2-61
Plandatum	19.11.2019



**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Region München.....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Bebauungsplan „Ampermoching – südöstlich der Staatsstraße ST2339“ .....	7
<b>4.</b>	<b>Vorhaben</b> .....	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>10</b>
5.1	Lage und Beschreibung .....	10
5.2	Landschaftliche Schutzgebiete .....	11
5.3	Wasser.....	11
5.4	Boden.....	12
5.5	Denkmäler.....	13
5.6	Lärm.....	14
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>15</b>
6.1	Geltungsbereich .....	15
6.2	Art der baulichen Nutzung .....	15
6.3	Maß der baulichen Nutzung .....	15
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen.....	16
6.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	16
6.6	Bauliche Gestaltung .....	16
6.7	Verkehrsflächen und Erschließung.....	17
6.8	Grünordnung und Artenschutz .....	18
6.9	Immissionsschutz.....	18
6.10	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	19
6.11	Flächenbilanz .....	19
	<b>Anlagen</b> .....	<b>19</b>

## 1. **Anlass und Ziel der Planung**

Anlass der Änderung des Bebauungsplans ist ein Antrag des Eigentümers der Grundstücke Fl.Nrn. 206/1 und 207/1, Gemarkung Ampermoching, einen Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet im Südosten von Ampermoching zu errichten. Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ampermoching – südöstlich der Staatsstraße ST2339“. In der Gemeinderatssitzung vom 16.10.2018 wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung eines Lebensmitteldiscounters erteilt. Den beantragten Befreiungen der Baugrenze, der Freileitung sowie der privaten Grünfläche wurde zugestimmt, ebenso einer Befreiung von den Festsetzungen der Stellplatzsatzung. Das Landratsamt Dachau sieht jedoch den Bauantrag auf Grund des Umfangs der notwendigen Befreiungen als nicht genehmigungsfähig an. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Hebertshausen in der Sitzung vom 19.02.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplans „Ampermoching – südöstlich der Staatsstraße ST2339“.

Ziel der Gemeinde Hebertshausen ist es nun, die Rechtsgrundlage zur Realisierung dieses Vorhabens herzustellen. Lokale Wirtschaftsstrukturen im Sinne einer Sicherung und Erweiterung der verbrauchernahen Versorgung sollen damit gefördert werden. Das Plangebiet soll zudem städtebaulich geordnet werden.

Zur Vorabstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange wurde am 12.04.2019 ein Scoping-Termin durchgeführt. U.a. wurden dabei grundlegende Anforderungen bzgl. des großflächigen Einzelhandels, der Verfahrenswahl, der Altlastensituation, der technischen Erschließung, der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und des Konzepts des Eigentümers (Nutzungen, Stellplätze, Eingrünung) thematisiert und festgehalten.

## 2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Anforderungen zur Durchführung des Verfahrens mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> werden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. Beim nächstgelegenen Fauna-Flora-Habitat (FFH) Gebiet Nr. AT3307000 (Typ B) handelt es sich um das FFH-Gebiet „Ampertal“. Dieses liegt in mehr als ca. 360 m Luftlinien-Entfernung zum Vorhaben und ist durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung sind aufgrund der Lage im Innenbereich nicht zu erwarten.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ampermoching – südöstlich der Staatsstraße ST2339“ erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 17. Änderung des Flächennutzungsplans.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Region München

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 21.03.2018, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

##### *5 Wirtschaft*

##### *Z 5.3.1 Lage im Raum*

*Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.*

*Abweichend sind Ausweisungen zulässig*

- für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

##### *Z 5.3.2 Lage in der Gemeinde*

*Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.*

*Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn*

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen*

Der Regionalplan für die Region München (14) mit Stand vom 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung) nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

##### *B II Siedlung und Freiraum*

##### *4 Siedlungsentwicklung und Freiraum*

*Z 4.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern.*

*Z 4.6.2 Trenngrün vermeidet das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen und erhält und sichert die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Satz 1 nicht entgegensteht.*

##### *B IV Wirtschaft und Dienstleistungen*

##### *3 Einzelhandel und Versorgung*

*Z 3.1 Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten.*

*Z 3.2 Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem Güter des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben.*

Gemäß dem Ziel 1 des Abschnitts A II Zentrale Orte ist Hebertshausen nicht als Grundzentrum festgelegt.

Gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans liegt südlich des Vorhabens das Trenngrün Deutenhofen und Ampermoching (Nr. 66).



Abb. 1: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans, ohne Maßstab

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der bestehende Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von weniger als 1.200 m<sup>2</sup> ist im nichtzentralen Ort Hebertshausen gemäß LEP-Ziel 5.3.1 abweichend zulässig, da er überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dient. Mit Realisierung des Vorhabens wird die verbrauchernahe Versorgung erweitert, der bestehende Nahversorgungsstandort dauerhaft gesichert.

Neben dem Edeka-Markt erfolgt mit dem geplanten Penny-Markt mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> die Ansiedlung eines zweiten Einzelhandelsbetriebs an diesem Standort. Das Entstehen einer unzulässigen Agglomeration (drei Betriebe und mehr) wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet.

Das südlich des Plangebiets liegende Trenngrün wird mittels Festsetzung einer Eingrünung des Vorhabens beachtet. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Außenbereichsflächen wird nicht vorbereitet.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der im Rahmen der 13. Änderung digitalisierte Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertshausen in der Fassung vom 11.12.2018 stellt den Geltungsbereich sowie nordöstlich und südöstlich davon liegende Flächen als Gewerbegebiet dar. Im Westen sowie nördlich der Staatsstraße 2339 (Dachauer Straße) ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sind vorhandene Gehölze dargestellt. Des Weiteren ist der südliche Teil des Plangebiets als Fläche mit Altlasten bzw. Verdachtsfläche gekennzeichnet. Der nordwestliche Teil liegt zudem innerhalb einer Anbauverbotszone der Staatsstraße.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die 17. Flächennutzungsplanänderung stellt für das

Plangebiet ein Sondergebiet dar.



Abb. 2 Ausschnitt digitalisierter Flächennutzungsplan gemäß 13. Änderung (links) und 17. Änderung, ohne Maßstab

### 3.3 Bebauungsplan „Ampermoching – südöstlich der Staatsstraße ST2339“

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ampermoching – südöstlich der Staatsstraße ST2339“. Bisher wurden drei unselbstständige Änderungen durchgeführt, welche das Vorhaben jedoch nicht betreffen.

Für den Bebauungsplan „Ampermoching – südöstlich der Staatsstraße ST2339“, in der Fassung vom 23.04.1980 gilt die damals gültige Baunutzungsverordnung 1977. Die wesentlichen Festsetzungen werden im Folgenden wiedergegeben:

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung sind höchstens zwei Vollgeschosse sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von höchstens 0,8 festgesetzt. Es gilt die offene oder geschlossene Bauweise, die angeordneten Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) entfallen, wenn auf der Grundstücksgrenze gebaut wird. Die Lage der Hauptbaukörper wird mittels Baugrenzen gesteuert. Das Baufenster hält einen Abstand von 15 m zur südöstlichen Grundstücksgrenze ein. Zu dieser Grundstücksgrenze ist zudem eine 10 m breite private Grünfläche mit zu pflanzenden großkronigen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Weitere private Grünflächen befinden sich entlang der Staatsstraße ST2339.

Des Weiteren sind bestehende Höhen vermaßt und Auf- bzw. Abschüttungen begrenzt. Die Höhenentwicklung erfolgt durch Festsetzung einer Traufhöhe und einer Begrenzung der Dachneigung auf 35°. Darüber hinaus sind eine 20 m breite Anbauverbotszone der Staatsstraße sowie die Lage der Zu- und Ausfahrt festgesetzt. Ferner enthält der Bebauungsplan die Festsetzung einer 20 kV Freileitung inklusive Schutzstreifen, welche im Bestand nicht mehr vorhanden ist.



Abb. 3: *Bebauungsplan „Ampermoching – südöstlich der Staatsstraße ST2339“ inklusive Lage der durchgeführten drei Änderungen, mit Geltungsbereich der 4. Änderung, ohne Maßstab*

Im Hinblick auf die festgesetzte Anbauverbotszone ist zu ergänzen, dass sich der Beginn der Ortsdurchfahrt inzwischen in etwa auf Höhe der Ein- und Ausfahrt des Gewerbegebiets befindet (siehe Abb. 4), die Darstellung der Anbauverbotszone ist daher nicht aktuell. Die Anbauverbotszone im nördlichen Teil des Umgriffs der Bebauungsplanänderung hat daher keine Gültigkeit mehr.

Ferner soll der Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt aktualisiert werden, die Anbauverbotszone verlagert sich demnach. Geplant ist, die Ortsdurchfahrt bis auf Höhe der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 206 und 206/1 zu verlängern. Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung nach dem geplanten Stand nach Verlagerung eingezeichnet.



Abb. 4: *Freie Strecke (grün) und Erschließungsbereiche (rot) des klassifizierten Straßennetzes gemäß Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.02.2019*



## 4. Vorhaben

Das Vorhaben sieht zusätzlich zum bestehenden Lebensmittelmarkt im nördlichen Teil ein weiteres Gebäude für einen Lebensmitteldiscounter im Süden vor. Die gewerblich genutzte Lagerhalle im Süden wurde hierfür bereits abgebrochen.

Das geplante Gebäude weist einen Abstand von 3,0 m zur südwestlich liegenden Grundstücksgrenze auf. Dies entspricht einer Überschreitung der Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans von ca. 550 m<sup>2</sup>.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hebertshausen wird unterschritten, da von einer gemeinsamen Parkplatznutzung des bestehenden Lebensmittelmarkts sowie dem geplanten Lebensmitteldiscounters ausgegangen wird. Eine Reduzierung der Anzahl erforderlicher Stellplätze wurde daher durch den Gemeinderat im Rahmen des Beschlusses des Antrags der Planung in der Gemeinderatssitzung vom 16.10.2018 eingeräumt. Die überwiegend bereits vorhandenen Stellplätze werden entsprechend ergänzt.

Der östliche Teil des Gehölzbestands der bisherigen Ortsrandeingrünung wurde bereits entfernt. Künftig soll die Eingrünung auf einem mindestens 3,0 m breiten Streifen erfolgen, teilweise mittels Fassadenbegrünung durch Klettergerüste und so der Übergang zur freien Landschaft ermöglicht werden.

Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmitteldiscounters wird ca. 767 m<sup>2</sup> (inkl. Windfang) betragen. Der bestehende Lebensmittelvollsortimenter hat eine Verkaufsfläche von ca. 1.129 m<sup>2</sup>.

## 5. Plangebiet

### 5.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet im Südosten von Ampermoching und grenzt südlich an die Dachauer Straße (ST2339). Der Bereich ist teilweise bebaut – neben einem Lebensmitteleinzelhandel im nördlichen Teil befinden sich Stellplatzflächen im südlichen Bereich. Eine weitere im Luftbild erkennliche Kaltlagerhalle im Süden ist bereits abgerissen, hier soll der Lebensmitteldiscounter neu errichtet werden. Die Flächen wurden vor der derzeitigen Nutzung teilweise als Kfz-Werkstatt genutzt.

Zur südlich liegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche befindet sich gemäß Luftbild eine Ortsrandeingrünung mit Bäumen. Die Bäume im südöstlichen Teil wurden jedoch zwischenzeitlich gefällt.



Abb. 5: Abgerissene Lagerhalle mit gefällten Bäumen sowie vorhandene Bäume im nördlichen Bereich zur Staatsstraße, Ortseinsicht vom 25.02.2019



Abb. 6 Plangebiet mit Geltungsbereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 17.01.2018

Die südöstlich angrenzenden Flächen werden gewerblich genutzt. Im Norden befindet sich der Bauhof der Gemeinde, daran anschließend befinden sich Siedlungsgebiete mit überwiegender Wohnnutzung. Nordwestlich der Staatsstraße sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Topographie der betroffenen Flächen ist weitgehend eben. Die etwas höher gelegene Dachauer Straße (ST2339) im Norden liegt auf ca. 470 m ü NHN. Im Südlichen Bereich werden ca. 469 m ü NHN erreicht. Zusätzlich ist eine Böschung zur niedriger liegenden landwirtschaftlichen Fläche im Süden vorhanden.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

## 5.2 Landschaftliche Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine arten- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Entlang der Amper befinden sich in ca. 450 m Entfernung (Luftlinie) mehrere Schutzgebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, mehrere Biotope). Von einer Betroffenheit durch das Vorhaben wird jedoch nicht ausgegangen.

## 5.3 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet weder im Umgriff von Überschwemmungsgebieten noch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation nicht zu rechnen.



Abb. 7: Wassersensible Bereiche, ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Bayern, Stand 15.02.2019

Gemäß *Orientierende Bodenuntersuchung* der Nickol & Partner GmbH, Gröbenzell vom 13.06.2019 (s. Anlage 2) befindet sich der Grundwasserstand in einer Tiefe von ca. 2,8 m unter Geländeoberkante. Darüber hinaus wird der Grundwasserschwankungsbereich zwischen ca. 2 und 4 m unter Geländeoberkante angegeben. Die Aussagen beziehen sich dabei auf am 27.02.2019 durchgeführte Baggerschurfe bzw. Rammsondierungen.



Abb. 8: Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$ , ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Bayern, Stand 15.02.2019

Südlich in einer Entfernung von ca. 450 m (Luftlinie) befindet sich die Amper. Entlang des Flussverlaufs beginnt im Süden ca. 50 m Entfernung (Luftlinie) eine im Jahr 2013 ermittelte Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  der Amper. Das Plangebiet selbst ist davon nicht betroffen. Es wird angenommen, dass das Grundwasser voraussichtlich mit Hochwasserereignissen korrespondiert. Daher ist davon auszugehen, dass bei extremen Hochwasserereignissen mit einem Anstieg des Grundwassers bis nahe Geländeoberfläche zu rechnen ist.

## 5.4 Boden

### 5.4.1 Bodenaufbau

Die *Orientierende Bodenuntersuchung* der Nickol & Partner GmbH, Gröbenzell vom 13.06.2019 (s. Anlage 2) stellt im Bereich der ehemaligen Kalthalle eine dünne Schicht aus Feinkies (ca. 0,1 m) und eine darunterliegende Schicht aus glimmerführendem Mittelsand (ca. 0,3 - 0,4 m mächtig) als sog. technische Auffüllung fest. Darunter befinden sich bis zu 1,4 m mächtige organoleptisch auffällige Auffüllungen (sandiger Kies). Ab einer Tiefe von ca. 1,2 bis 1,8 m steht Lockergestein (stark sandiger, schluffiger Kies) an.

### 5.4.2 Versickerungsfähigkeit

Gemäß der Karte Wasserretentionsvermögen des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt das Plangebiet auf Pararendzina-Böden. Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlägen wird als mittel bewertet.



Attribut	Wert
Wasserrückhaltevermögen	mittleres Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen
Nutzung	Nichtwald
Boden	Pararendzina aus carbonatreichem Schotter mit Flussmergeldecke (< 3 dm)
Redaktionsstand	2010
Kartenwerk	Tertiärhügelland

Abb. 9: Wasserretentionsvermögen, ohne Maßstab, Quelle: LfU, IÜG Bayern, Stand 15.02.2019

### 5.4.3 Altlasten

Das Grundstück Fl.Nr. 206/1 wird als nutzungsorientiert saniert im Altlastenkataster geführt, da im Rahmen der Errichtung des EDEKA-Marktes nur eine teilweise Sanierung im Bereich der Sickerflächen für den bestehenden Parkplatz erfolgte. Diesbezügliche Angaben finden sich in der *Dokumentation über die Entsorgung/Verwertung von Aushubmaterial und die altlastenspezifische Beweissicherung der Versickerungsanlagen (Fl.Nr. 206/1)* der Nickol & Partner GmbH, Gröbenzell vom 13.12.2013 (siehe Anlage 1). Darin wird festgehalten, dass im Bereich der Versickerungsanlagen kontaminierte Auffüllungs- und Bodenschichten vollständig Ausgebaut wurden, eine nutzungsspezifische Sanierung des Grundstücks ist erfolgt. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur in Bereichen zulässig, in denen nachgewiesen wurde, dass keine schädliche Bodenverunreinigung vorliegt.

Für den geplanten Lebensmitteldiscounter im südlichen Teil des Grundstücks wurde für den Bereich der ehemaligen Kalthalte bzw. der südlich und östlich angrenzenden Grünstreifens eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Ziel war es, die Mächtigkeit der anthropogenen Auffüllungen zu ermitteln und deren Gefährdungspotential bzgl. des Wirkpfades-Grundwasser zu bewerten. Die *Orientierende Bodenuntersuchung* der Nickol & Partner GmbH, Gröbenzell vom 13.06.2019 liegt als Anlage 2 bei. Im Ergebnis wurden anthropogene Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 0,7 bis 1,4 m im Bereich der ehemaligen Kalthalle sowie in der nordöstlichen Ecke des untersuchten Grünstreifens angetroffen. Verunreinigungen liegen im gesamten Untersuchungsbereich in einer Tiefe von ca. 0,4 bis ca. 1,4 m u. Geländeoberkante vor (gesamt-PAK- sowie Beno(a)pyren-Gehalte in der anthropogenen Auffüllungen bzw. erhöhte Arsen-Gehalte im anstehenden schluffig-humosen Boden). Aufgrund erhöhter PAK-Werte kann eine Gefährdung des Grundwassers durch Sickerwassereintrag in den Auffüllungskörper nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine Sanierung durch Aushub und Entfernen des schadstoffbelasteten Auffüllungskörpers oder durch Versiegelung der Oberfläche wird daher empfohlen.

Gemäß Schreiben des Landratsamtes Dachau – Abteilung Umweltrecht vom 23.08.2019 kann bei einer Sanierung mit Aushub und Entfernen des schadstoffbelasteten Auffüllungskörpers das Sanierungsziel einer multifunktionalen Entlassung erreicht werden. Diese Sanierungsvariante erfolgt im Rahmen des Vorhabens. Auflagen gemäß einer Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München vom 14.11.2018 sind daher nicht erforderlich, da schadstoffbelastete Auffüllungen nicht vor Ort belassen werden.

Ferner geht die *Orientierende Bodenuntersuchung* auf die vorab freigemessenen Aufschlusspunkte der Firma Süddeutsche Kampfmittelräumung vom 25.02.2019 bzgl. Kampfmitteln ein. Der Grünstreifen südöstlich der ehem. Kalthalle konnte bei der Kampfmittelfreimessung nicht freigegeben werden.

## 5.5 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen. Baudenkmäler finden sich nicht in der näheren Umgebung.

## 5.6 Lärm

Die Abbildungen zeigen die Vorbelastung des Standorts durch Lärm von der Dachauer Straße (ST2339). Tagsüber werden Werte teilweise bis zu 65 dB (A) an der Nordfassade des bestehenden Lebensmitteleinzelhändlers erreicht, der größte Teil des Gebiets liegt im Bereich zwischen 55-60 dB (A). Nachts werden in den nördlichen Teilen entlang der Staatstraße Werte zwischen 50-55 dB (A) erreicht, die nördliche Fassade des Lebensmitteleinzelhändlers liegt an der Grenze zum Bereich zwischen 55-60 dB (A).

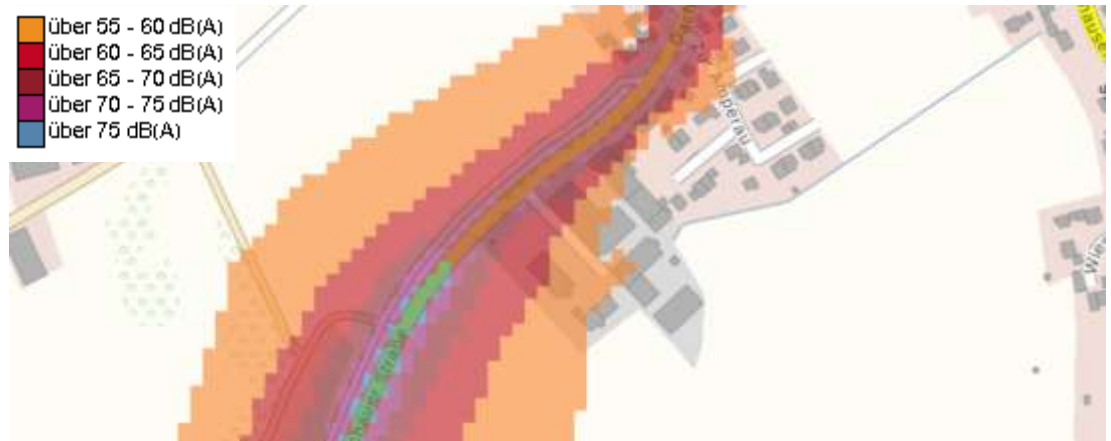


Abb. 10: Lärm an Hauptverkehrsstraßen (tags) – Pegelraster L DEN, ohne Maßstab, Quelle: Geoport Bayern, Stand 15.02.2019

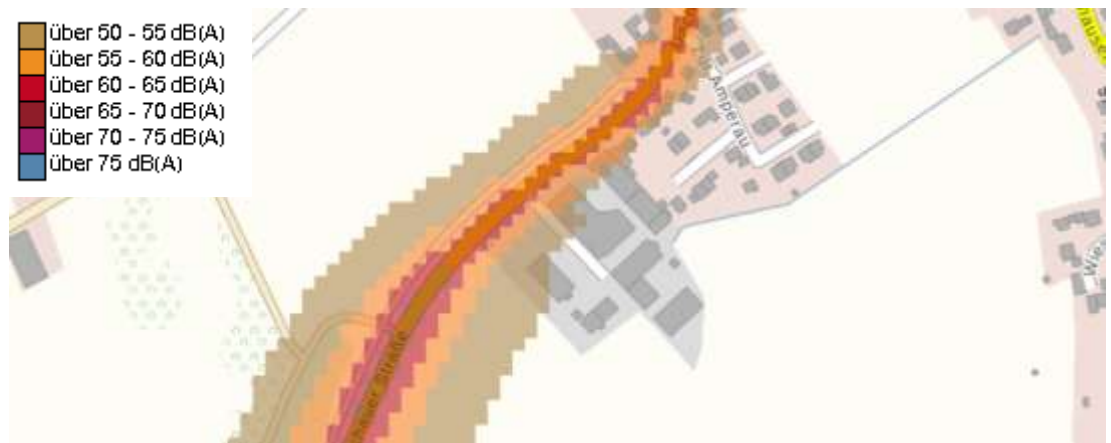


Abb. 11: Lärm an Hauptverkehrsstraßen (nachts) – Pegelraster L Night, ohne Maßstab, Quelle: Geoport Bayern, Stand 15.02.2019

## 6. Planinhalte

Bei gegenständlicher Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine selbstständige Änderung. Innerhalb des Geltungsbereichs werden Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Ampermoching – südöstlich der Staatsstraße ST2339“ i.d.F. vom 23.04.1980 ersetzt. Mit der Änderung gilt nun die aktuell gültige BauNVO.

### 6.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9.200 m<sup>2</sup> und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 206/1, 206/4 TF, 207/1 und 1060/1 TF, alle Gemarkung Ampermoching.

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet – SO Lebensmittelmarkt – gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsstandort“ festgesetzt. Die zulässigen Einzelhandelsnutzungen sind inklusive Begrenzung der Verkaufsflächen abschließend definiert, eine standortangepasste Entwicklung zur dauerhaften Sicherung und Stärkung der Nahversorgung wird somit gewährleistet.

Der bestehende Edeka-Markt weist eine Verkaufsfläche von ca. 1.129 m<sup>2</sup> auf, es handelt sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Nahversorgungsbetrieb, welcher gemäß dem Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramm Bayerns in allen Gemeinden bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche abweichend zulässig ist. Durch die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf max. 1.200 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan wird diesem Ziel entsprochen.

Der zusätzlich geplante Lebensmitteldiscounter wird durch eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt. Mit Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 100 m<sup>2</sup> eines dritten Einzelhandelsbetriebs wird die landesplanerische Relevanzschwelle eingehalten, das Tatbestandsmerkmal einer Einzelhandelsagglomeration mit mindestens drei Einzelhandelsbetrieben wird somit nicht erfüllt.

Darüber hinaus zulässige Dienstleistungs- und Büronutzungen eröffnen eine gewisse Flexibilität in Bezug auf noch nicht genutzte und derzeit leerstehende Flächen im Bestandsgebäude.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,41. Zur Berücksichtigung des Stellplatzbedarfs im Hinblick auf die beengten Raumverhältnisse wird eine Überschreitung für bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,85 eingeräumt. Die Überschreitung der Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird mit der Sicherung des Nahversorgungsstandorts im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung begründet – bei gegenständlichem Vorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung, bereits bebaute und versiegelte sowie erschlossene Flächen werden effizient genutzt. Im Bestand ist bereits eine Gesamt-GRZ von ca. 0,80 vorhanden. Die Festsetzung des Erdgeschoss-Fertigfußbodens sichern eine topographisch angepasste Bebauung. Die Begrenzung der Wandhöhe steuert die Höhenentwicklung des Vorhabens.

## **6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen**

Zur flexiblen räumlichen Anordnung der Gebäude werden großzügige Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der Anforderungen an einen modernen und dynamischen Lebensmittelmarkt und einer intensiven Ausnutzung des Sondergebietes wird eine offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind, festgesetzt. Die Anordnung der Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Dabei wird das Sondergebiet aufgrund seiner Eigenart und Nutzung wie ein Gewerbegebiet gewertet.

Die bestehende Grenzbebauung des Edeka-Marktes zum nördlich liegenden Grundstück wird planungsrechtlich gesichert, Abstandsflächen sind dabei nicht erforderlich. Im Hinblick auf die Bestandssituation sowie der vorhandenen und angrenzenden Nutzung (Lagerhalle) ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung vorhanden ist.

## **6.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Zur räumlichen Anordnung von Garagen/Carports und Nebenanlagen sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind darüber hinaus auch in dem dafür festgesetzten Bereich zulässig. Die Flächen für Stellplätze stellen den vorhandenen Bestand dar und werden somit gesichert.

Gemäß den Planungen des Vorhabens wäre die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Hebertshausen unterschritten. Eine Reduzierung der Anzahl erforderlicher Stellplätze sowie eine zusätzliche Ablöse von Stellplätzen wurden durch den Gemeinderat im Rahmen des Beschlusses des Antrags der Planung in der Gemeinderatssitzung vom 16.10.2018 eingeräumt. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird daher abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hebertshausen festgesetzt. Dies begründet sich durch die angenommene gemeinsame Parkplatznutzung des bestehenden Lebensmittelmarkts sowie dem geplanten Lebensmitteldiscounters.

## **6.6 Bauliche Gestaltung**

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die das im bestehenden Gewerbegebiet entwickelte Erscheinungsbild im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung fortsetzen.

Als Dachformen sind Flachdächer und Satteldächer zulässig. Aufgrund der gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans vom 23.04.1980 nun höher zulässigen Wandhöhe wurde die zulässige Dachneigung zur Begrenzung der Höhenentwicklung reduziert. Sowohl die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zur Dachindeckung verfolgen das Ziel, eine optisch zurückhaltende Gestaltung der Wand- und Dachflächen zu erreichen. Grelle, weit leuchtende Farbtöne sollen vermieden werden. Die extensive Begrünung von Flachdächern minimiert die Auswirkungen der erhöhten Versiegelung im Hinblick auf Starkregenereignissen.

Die Gemeinde Hebertshausen beabsichtigt, das städtebauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebietes hinsichtlich der Werbeanlagen zu ordnen und eine unruhige, sehr vielfältige Ansammlung von Werbeanlagen zu vermeiden. Um eine störende



Wirkung für die Nachbargrundstücke, des öffentlichen Verkehrs der Staatsstraße und in Richtung der freien Landschaft zu verhindern, sind Einschränkungen der Höhe, der Größe und der Beleuchtung erforderlich.

## **6.7 Verkehrsflächen und Erschließung**

### *6.7.1 Verkehrliche und technische Erschließung*

Die verkehrliche und technische Erschließung (Straße, ÖPNV, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) erfolgt über die Dachauer Straße. Eine Zufahrt zur Staatsstraße ist bereits vorhanden. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind zu beachten. Die Anlieferung des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie des geplanten Lebensmittel-discounters erfolgt jeweils über die Südostseite der Gebäude.

Die vorhandene Transformatorenstation im Westen des Plangebiets wird entsprechend gesichert. Ein Ausbau bei ggf. erhöhtem Leistungsbedarf ist möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind teilweise weiter als 50 m fußläufig von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Aufgrund der im Bestand bereits vorhandenen Bebauung sowie der für Lkw-Verkehr ausgelegten Anlieferzonen wird davon ausgegangen, dass ausreichende Durchfahrtsmöglichkeiten und Aufstellflächen für die Feuerwehr bereits vorhanden sind. Weitergehende besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind daher nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 7,3 m nicht gegeben.

### *6.7.2 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung*

Die Trinkwasserversorgung sämtlicher Bauvorhaben erfolgt über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an einen Schmutzwasserkanal.

### *6.7.3 Oberflächenwasserbeseitigung*

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, muss, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben und die Anwendungsvoraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen (Fläche im Altlastenkataster) ist eine erlaubnisfreie Versickerung im Rahmen der Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) nicht zulässig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist dort erforderlich.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur in Bereichen zulässig, in denen nachgewiesen wurde, dass keine schädliche Bodenverunreinigung vorliegt. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Bewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

## **6.8 Grünordnung und Artenschutz**

### *6.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung*

Eine Eingrünung zur Arrondierung des Siedlungsgebiets nach Westen wird mit Festsetzungen von Gehölzpflanzungen sowie dem Erhalt prägender Bäume an der Staatsstraße gesichert. Durch das Vorhaben entfallende Bäume werden damit ersetzt. Im Hinblick auf die geringe Breite der Eingrünung im Bereich des Baufensters ist dort eine Fassadenbegrünung mit Wuchshilfen festgesetzt. Zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen sowie festgesetzte Pflanzqualitäten gewährleisten eine rasche Durchgrünung des Plangebiets.

Die sockellose Ausführung von Einfriedungen ermöglicht die Durchlässigkeit für Kleintiere. Eine topographisch angepasste Bebauung wird durch Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen erreicht.

### *6.8.2 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die (geringe) ökologische Funktion der von dem Bauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

## **6.9 Immissionsschutz**

Aufgrund der geplanten Nutzung am vorgesehenen Standort wird gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Dachau im Rahmen des Scopingtermins nicht davon ausgegangen, dass negative Beeinträchtigungen im Sinne einer Überschreitung von Grenzwerten durch das Vorhaben auftreten. Der durch die geplanten Nutzungen entstehende Lärm ist daher im Baugenehmigungsverfahren zu quantifizieren. Eine Durchführung von Bauanträgen im Freistellungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO ist daher nur für lärmarme Betriebe in der Nacht möglich. Ein Freistellungsverfahren scheidet daher für den geplanten Lebensmitteldiscounter gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO aus.

## 6.10 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich. Durch das Vorhaben entfallende Bäume im Bereich der südlichen Ortsrandeingrünung werden durch das festgesetzte Pflanzgebot kompensiert.

## 6.11 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m <sup>2</sup>	in %
Sondergebiet	7.971	86
Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Straßenbegleitgrün	1.220	13
Fläche für Versorgungsanlagen	36	0
<b>Geltungsbereich</b>	<b>9.227</b>	<b>100</b>

## Anlagen

- 1 Dokumentation über die Entsorgung/ Verwertung von Aushubmaterial und die altlastenspezifische Beweissicherung der Versickerungsanlagen (Fl.Nr. 206/1) vom 13.12.2013, Nickol & Partner GmbH, Gröbenzell
- 2 Orientierende Bodenuntersuchung des Flurstücks Nr. 206/1 an der Dachauer Straße 37 in 85241 Hebertshausen-Ampermoching vom 13.06.2019 (Projektnr.: 5082-2, Nickol & Partner GmbH, Gröbenzell)

Gemeinde Hebertshausen, den .....

.....

Richard Reischl, Erster Bürgermeister