Projekt:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet Abfallverwertung Niernsdorf", Hohenkammer

Gemeinde	**Hohenkammer**
Landkreis	**Freising**
Regierungsbezirk	**Oberbayern**

Begründung
zur Endfassung vom 23.06.2020

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Hohenkammer
vertreten durch Herrn 2. Bürgermeister Alexander Stampfl
Petershauser Straße 1
85411 Hohenkammer

Auftragnehmer:

E G L GmbH
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Fax 08 71/9 23 93-18
Mail buero-landshut@egl-plan.de
www.egl-plan.de

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Stadtplaner, Landschaftsarchitekt
Tatjana Kröppel, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
Wira Faryma, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG 4

1.1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck 4

1.2 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets 4

1.3 Überschneidungen mit bisherigen Bebauungsplänen 5

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN 5

2.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung 5

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 5

2.3 Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes 6

2.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET 6

3.1 Lage, Größe und angrenzende Bereiche 6

3.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand 7

3.3 Boden- und Grundwasserverhältnisse 7

3.4 Altlasten 7

3.5 Schutzgebiete 8

3.6 Denkmalschutz 8

4 ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE 9

5 INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES 9

5.1 Art der baulichen Nutzung 9

5.2 Maß der baulichen Nutzung 10

5.3 Bauweise und Abstandsflächen 10

5.4 Baugestaltung 10

5.5 Erschließung und Verkehr 11
5.5.1 Verkehrserschließung 11
5.5.2 Ruhender Verkehr 11
5.5.3 Freiflächen der Betriebsbereiche 12

5.6 Bodenschutz 12

5.7 Versorgung 12
5.7.1 Wasserversorgung 12

5.7.2 Elektrische Energieversorgung 12
5.7.3 Telekommunikation- und Fernsehkabel 13

5.8 Entsorgung 13
5.8.1 Müllbeseitigung 13
5.8.2 Niederschlags- und Schmutzwasser 13
5.8.3 Hang- Schicht – und Grundwasser 14

5.9 Belange der Feuerwehr und des Brandschutzes 14

5.10 Immissionen- und Emissionen 14

5.11 Maßnahmen zum Klimaschutz 17

5.12 Grünordnung 17

5.13 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 18

5.14 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 18

6 KARTENGRUNDLAGEN 19

7 STÄDTEBAULICHE DATEN, FLÄCHENBILANZ 19

1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

1.1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck

Die Firma Schenker Industrie- und Städtereinigungs-GmbH, Niernsdorf 7, 85411 Hohenkammer, beabsichtigt eine Betriebsumstrukturierung und Erweiterung der bestehenden Sondergebietsfläche in westlicher Richtung auf einer zusätzlichen Fläche von ca. 11.362 m². Diese Fläche (Flur-Nr. 1657, Gemarkung Hohenkammer) wurde bereits von der Firma Schenker erworben.

Die Neustrukturierung und Erweiterung des Betriebs wurden aus mehreren Gründen erforderlich. 2017 wurde die Gewerbeabfallverordnung novelliert und 2019 ergänzend geändert. Diese enthält Anforderungen bezüglich der Gewerbeabfalltrennung beim Erzeuger, sowie höhere Sortier- und Recyclingquotenregelungen und weitere technische Anforderungen an die Gewerbeabfall-vorbehandlungsanlagen. Des Weiteren erfordert der veränderliche Markt der Abfallwirtschaft eine kontinuierliche Anpassung. Vorrangig sollen die Qualität und die Tiefe des Recyclings erhöht werden. Dafür müssen die bestehenden gewachsenen Betriebsstrukturen entflochten und zusätzliche witterungsgeschützte Lagerkapazitäten geschaffen werden.

Als Grundlage und Planungskonzept hat die Firma Schenker als Vorhabensträger ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erarbeitet. Basierend auf diesem Konzept des VEP hat der Gemeinderat Hohenkammer in seiner Sitzung vom 19.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Mit gleichem Datum wurde vom Gemeinderat Hohenkammer auch der Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Aufstellung und Auslegung von vorhabenbezogenem Bebauungsplan und der 13. Flächennutzungsplanänderung erfolgen dabei im Parallelverfahren.

1.2 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets

Die Vorgaben aus § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll und zu begründen ist, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann, sind zu prüfen und zu begründen.

<u>Städtebauliche Prüfung von Alternativstandorten und zur Auswahl des Planungsgebiets</u>
Diese Prüfung für die geplante SO-Nutzung erfolgt eingehend in der Begründung zur 13. Flächennutzugsplan-Änderung, Kapitel 1.2, und lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Da es sich im vorliegenden Fall um einen bereits langjährig angesiedelten Betrieb mit einer zusätzlichen, deutlich kleineren Erweiterungsfläche handelt, ist für die beabsichtigte Sondernutzung kein anderer Standort sinnvoll. Zudem ist das Grundstück im Besitz des Planungsbegünstigten und somit verfügbar. Außerdem widerspricht die Art der baulichen Nutzung einem Standort innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Dies gilt umso mehr, als die geplante Sondernutzung sich v.a. aus immissionsschutzrelevanten Gründen nicht für eine Innenentwicklung eignet. Eine komplette Neuansiedlung des Betriebs würde zusätzliche Eingriffe in alle Schutzgüter bedingen und ist aus diesem Grund nicht weiter zu verfolgen. Die Eingriffsbündelung an dem vorliegenden Standort nutzt Synergieeffekte einer Angliederung an bestehende Strukturen (beispielsweise in Bezug auf Erschließung und Entwässerung), beschränkt die Auswirkungen auf die zusätzliche Erweiterungs-fläche und vermeidet erneute Belastungen an einem neuen Firmensitz.

Die Andienung und Erreichbarkeit der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht eingeschränkt

<u>Prüfung von Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich</u>
Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und der Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich sind im Umweltbericht in Kapitel 1.3 eingehender behandelt und dokumentiert.

1.3 Überschneidungen mit bisherigen Bebauungsplänen

Der vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 19 überplant den Bebauungsplan Nr. 8 „Niernsdorf Sondergebiet Abfallverwertung“ aus dem Jahr 2000 und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Sondergebiet Abfallverwertung Niernsdorf I“ aus dem Jahr 2006.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Hohenkammer liegt im westlichen Teil des Landkreises Freising. Damit gehört sie zur Planungsregion München und in dieser Region dem Nahbereich des Unterzentrums Allershausen an. Raumstrukturell sind der Gemeinde Hohenkammer keine besonderen Ziele der Raumordnung und Landesplanung zugeordnet; sie gehört zur Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“.

Im Regionalplan sind für das Planungsgebiet ansonsten keine weiteren Vorgaben, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung dargestellt.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für die Gemeinde Hohenkammer besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 20.07.2004. Außerdem existiert für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine rechtsgültige Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.10.2006. Entsprechend ist der überwiegende Teil des Bebauungsplanumgriffs im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Abfallverwertung gem. §1 BauNVO dargestellt, teilweise mit Ausgleichsflächen in den Randbereichen (vgl. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft). Die übrigen bebauten Flächen von Niernsdorf befinden sich im baurechtlich-planerischen Außenbereich. Das westlichste Grundstück des Bebauungsplans, Flur-Nummer 1657 Gemarkung Hohenkammer, ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, welche an eine potentiell geeignete Ausgleichsfläche angrenzt.

Somit ist der Flächennutzungsplan (FNP) derzeit nicht konform mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 und wird deshalb in einer 13. Änderung im Parallelverfahren geändert und entsprechend angepasst. Nach der Anpassung besteht Konformität; eine Genehmigung dieses Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde ist dann nicht mehr erforderlich (§10 Abs. 2 BauGB).

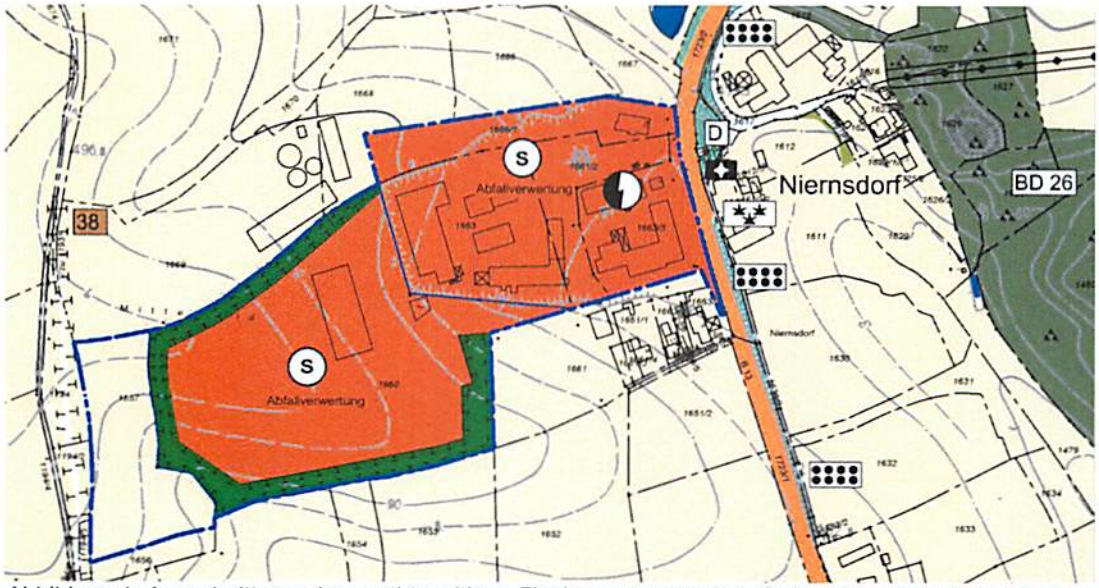

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans blau umrandet, unmaßstäblich

2.3 Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.07 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019, (GVBl. S. 408)

2.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Wie bereits in Kapitel 1 dargestellt plant der Vorhabenträger Schenker Industrie- und Städtereinigungs-GmbH die Neustrukturierung und die Erweiterung des Betriebs. Für die Fa. Schenker wurde vom Büro EGL ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) für das Planungsgebiet erarbeitet, der ein erklärender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 wird. Außerdem sind die Pläne des Wohn- und Bürogebäudes des Planungsbüro Olf, Marzling, ein erklärender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19. Weiterhin wird auch ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Hohenkammer abgeschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Durchführungsvertrag niedergelegten Maßnahmen durchzuführen und bestätigt, hierzu willens und in der Lage zu sein.

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage, Größe und angrenzende Bereiche

Das Planungsgebiet liegt im Westen der Ortschaft Niernsdorf.

Abbildung 2: Geltungsbereich überlagert mit Luftbild, Quelle: Bayernatlas Bayer. Vermessungsverwaltung, 09/2019, unmaßstäblich

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden, Süden und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)
- im Nordwesten durch Biogasanlage und Schweinemaststall
- im Osten durch die Bundesstraße B13, anschließend Gehöfte und Siedlung Niernsdorf
- im Südosten durch Wohngebäude.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 94.390 m² und liegt auf folgenden Flur-Nummern der Gemarkung Hohenkammer: 1657 – landwirtschaftlich genutzte Fläche, 1660, 1661/2, 1663, 1663/3, 1666/1 – jeweils bestehende Betriebsflächen der Fa. Schenker.

3.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 062 Donau-Isar-Hügelland als Teil des tertiären Hügellandes. Die bestehende Topographie ist sanft geneigt; das Planungsgebiet steigt von Osten nach Westen von ca. 480 m üNN bis 497 m üNN an.

Gebietstypisch für das tertiäre Hügelland stehen auf diesen Hangbereichen mit mittlerer Neigung als Böden grundwasserferne Braunerden aus Lößlehm mit einer mittleren Erosionsgefährdung an.

Die überwiegende Fläche des Planungsgebiets nimmt derzeit der Abfallverwertungsbetrieb ein. Dieser ist an den Nord, West- und Südrändern von einem teils dichten Gehölzgürtel umgeben, welcher als Böschung oder Erdwall modelliert ist. Die Erweiterungsfläche ist derzeit intensiv als Ackerlage landwirtschaftlich genutzt und absolut frei von Bäumen, Gehölzen oder sonstigen naturnahen Strukturen.

3.3 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Geologische Situation
In der digitalen geologischen Karte 1:25.000 des Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist der nordöstliche Teil des Planungsgebiets als künstliche Ablagerungsfläche dargestellt. Die restlichen Bereiche sind als Lößlehm - Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1 m verlehmt – gekennzeichnet. Außerdem gehört die Erweiterungsfläche teilweise der geologischen Einheit der polygenetischen Talfüllung - Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet – an.

Baugrunduntersuchung
Das Planungsgebiet liegt außerhalb überschwemmungsgefährdeter bzw. wassersensibler Bereiche.

Sondierungsgrabungen im Jahr 2006 ergaben, dass bis zu einer Tiefe von ca. 7 m unter vorhandenem Gelände keinerlei Schichtwasser bzw. Grundwasser vorzufinden war. Der Untergrund im Bereich des östlichen bestehenden Betriebsgeländes ist aus drei Bohrungen aus dem Jahr 1997 bekannt. Erst unter rund 20 bis 28 m mächtigen, kiesigen bis sandigen, leicht schluffigen Ablagerungen treten Grundwasser führende Schichten auf. Insgesamt ist damit eine lange Fließ- und Filterstrecke für versickerndes Oberflächenwasser zum Grundwasser hin anzunehmen.

Im Planungsgebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich keine Quellaustritte oder Brunnenstandorte, die durch die Planung unmittelbar beeinflusst werden könnten.

Wasserverhältnisse und Versickerungsfähigkeit
Für das bestehende Versickerungsbecken RRB 3 (Erdbecken) erfolgte der Bodenaustausch der nicht versickerungsfähigen Bodenschichten über dem versickerungsfähigen Kies durch eine Rollkiespackung mit Filtervliesummantelung.

3.4 Altlasten

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung liegen in diesem Bereich auch keine Altlasten-Verdachtsflächen vor. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Erweiterungsfläche lässt keine

Altlasten vermuten. Gemäß Auskunft des Landratsamtes ist im Altlastenkataster kein Eintrag zu finden.

3.5 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb überschwemmungsgefährdeter bzw. wassersensibler Bereiche. Weiterhin sind keine amtlich festgesetzten Schutzgebiete oder Vorbehaltsgebiete wie z.B. Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler im Geltungsbereich vorhanden.

Als schutzwürdige Strukturen sind nur die bestehenden Ausgleichsflächen der vorhergehenden Bebauungspläne am Rand sowie die größeren Grünflächen in der südlichen Mitte des Betriebs zu nennen.

3.6 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung des Bayern-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind im Planungsgebiet selbst keine Bodendenkmale oder Baudenkmale bekannt.
In der unmittelbaren Umgebung, östlich des Planungsgebietes und der B 13 befindet sich ein Baudenkmal *D-1-78-133-16 Kapelle, Chorturmkirche, Ortskapelle, syn. Dorfkapelle, syn. Weilerkapelle* und ein Bodendenkmal *D-1-7535-0128, Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle in Niernsdorf und ihres Vorgängerbaus (ehem. "St. Valentin").*

Weiterhin ca. 200 m östlich des Sondergebiets befindet sich das Bodendenkmal *D-1-7535-0026, Burgstall des hohen Mittelalters.*

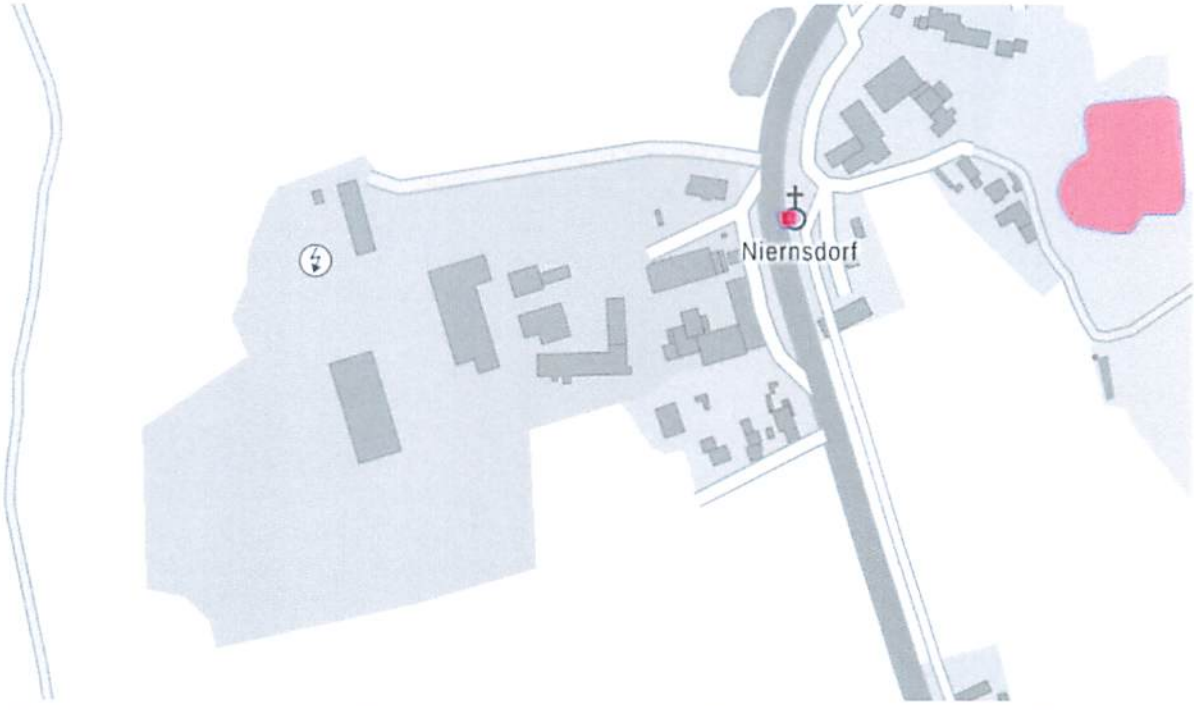

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege 09/2019, unmaßstäblich

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das BLfD oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG. Die Möglichkeit von Bodendenkmalen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann zwar nicht kategorisch ausgeschlossen werden, jedoch wird aufgrund der vergangenen Bautätigkeiten keine hohe

Wahrscheinlichkeit für ein Vorhandensein von Bodendenkmalen für den Geltungsbereich angenommen.

Für den Fall, dass Keramik-, Metall- oder Knochenfunde im Zuge der Baumaßnahmen dennoch aufgefunden werden sollten, sind im Textteil des Bebauungsplans Hinweise zur Beachtung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes und der Verweis auf Art. 8 BayDSchG enthalten.

4 ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neustrukturierung des bestehenden Sondergebiets, die Erweiterung nach Westen und die langfristige Sicherung des Betriebsstandortes. Deshalb wird um die vorhandenen Gebäude im Osten ein Bauraum geschaffen, der auch weitere mögliche Bauentwicklung einschließt.

Die Festsetzungen zu den Baufeldern und den internen Erschließungsflächen bieten für die betrieblichen Abläufe und Anforderungen die notwendige Grundlage und Flexibilität.

Wegen des Landschaftsbilds und der artenschutzrelevanten Aspekte wird die Randeingrünung des Geländes zur Landschaft im Süden und Norden weitgehend gesichert und wirksam ergänzt.

Die Vorbehandlungs-, Rückhalt- und Versickerungsanlagen des Niederschlags- und Oberflächenwassers werden gesichert und für den westlichen Teilbereich ergänzt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplans entnommen werden.

5 INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Im Nachfolgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelnen erläutert (i.V.m. § 12 BauGB).

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Abfallverwertung" festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet wird gegliedert in SO1 - Sonstiges Sondergebiet Nummer 1 und SO2 - Sonstiges Sondergebiet Nummer 2.

Im Sonstigen Sondergebiet 1 finden die überwiegenden betrieblichen Nutzungen statt. Darüber hinaus ist das SO1 in sieben Betriebsbereiche A bis G eingeteilt, die sich hinsichtlich der Lärmkontingente, Bodenbefestigungen und Entwässerungsfestsetzungen unterscheiden. Auf Nutzungsbeschränkungen in den jeweiligen Betriebsbereichen wurde bewusst verzichtet, um mehr Flexibilität in den konkreten Genehmigungsanträgen nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu ermöglichen und um die Übergangszustände in der Neustrukturierung des Betriebs nicht auszuschließen.

Im SO2 sind nur nichtstörende Nutzungen wie z.B. Büro / Verwaltung, Labor zulässig, sowie Wohnnutzung für Betriebszugehörige. Die zugelassene Wohnnutzung im SO2 ist ausschließlich betriebsbezogen, beschränkt auf Betriebsinhaber, dem Betrieb zugeordnete Aufsichtspersonen und Betriebszugehörige. Im Bestand sind bereits 6 Wohnungen für Personen, die dem Betrieb zugehören, genehmigt. Der aktuelle Wohnungsmangel in Oberbayern erfordert die Ausweisung der insgesamt 30 Wohneinheiten, da die Mitarbeiter der Fa. Schenker überwiegend aus den osteuropäischen Ländern stammen und ohne eine gesicherte Wohnperspektive für sich und die eigene Familie nicht lang- und mittelfristig im Betrieb bleiben können. Außerdem wirkt sich die räumliche Verknüpfung von Arbeit und Wohnen positiv auf das Klima aus. Die Verträglichkeit der Wohnnutzung wurde in den Immissionsschutzgutachten eingehend geprüft (siehe Kapitel 5.10).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen bestimmt und eingeschränkt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Baugrenzen,
- die maximal zulässigen Grundflächen für Gebäude,
- die maximal zulässigen Höhen der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses,
- die maximal zulässigen Firsthöhen.

Die spezielle Art der baulichen Nutzung (Abfallverwertung) im SO1 erfordert viel Fläche für die Vorsortierung, Zerkleinerung, Siebung, Sichtung, Verdichtung oder Pelletierung und sortenreine Lagerung von Stoffen. Seit 01. Januar 2019 wurde die Gewerbeabfallverordnung dahingehend novelliert, dass zusätzliche Anforderungen an Gewerbeabfallvorbehandlungsanlagen erfüllt werden müssen. Demnach sind eine höhere Sortierquote von mind. 85 %, eine höhere Recyclingquote von mind. 30 % und weitere technische Anforderungen (z.B. Aggregate zum Zerkleinern, Separieren, sowie Unterstützung der manuellen Sortierung nach dem Stand der Technik) einzuhalten, sodass in Zukunft wesentlich mehr Fläche für die Verarbeitung von Gewerbeabfällen und für die Lagerflächen der jeweiligen Stoffe in Anspruch genommen werden muss.

Diese besonderen Arbeitsschritte und Nutzungen und ihr Flächenanspruch sowie die neuen gesetzlichen Anforderungen begründen die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ oberhalb der GRZ-Obergrenze nach BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9. Alternativ hätte der Betrieb noch großflächiger nach außen erweitert werden müssen, um die GRZ-Vorgaben von 0,8 einzuhalten, was mit weiteren Eingriffen in die Natur und Landschaft verbunden wäre.

Es werden mehrere Baugrenzen / Baufenster dargestellt. Die Gebäude sind zusätzlich in ihrer Grundfläche pro Baufenster und in ihrer Höhe durch die höchst zulässige Firsthöhe und durch die höchst zulässige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses eingeschränkt. Lagerflächen und sonstige betriebliche Nutzungen sind in den Baugrenzen für Gebäude ebenfalls zulässig. Die bestehenden zimmerartigen Auskragungen der Halle im Süden von SO1-B wurden mit Baugrenze für Anbauzone definiert. Im SO2 wird der geplante Erschließungsgang (Laubengang) mit der Anbauzone gekennzeichnet.

5.3 Bauweise und Abstandsflächen

Eine explizite Festsetzung zur Bauweise wurde nicht getroffen. Die Planung im SO1 entspricht einer abweichenden Bauweise, in welcher die einzelnstehenden Betriebsgebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Im SO2 entsprechen die dargestellten Bauräume einer offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO.

Die gesetzlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken dürfen nicht überschritten werden. Innerhalb der Betriebsbereiche des SO1 darf es zu einer Abstandsflächenüberschreitung kommen, solange die notwendige Belüftung und Belichtung im Rahmen der Genehmigungsplanung gesichert werden.

Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude des Architekturbüro Olf im SO2 sind im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß Art. 6 BayBO dargestellt. Es kommt zu keiner Überschneidung der Abstandsflächen, sodass die notwendige Belüftung und Belichtung der Arbeits- und Wohnräume als gesichert gelten kann.

5.4 Baugestaltung

Es werden Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen getroffen. Die größere Spanne der Dachneigungen im SO1 ergibt sich durch verschiedene Bestandsbauten des gewachsenen Betriebs, welche in die neue Bauleitplanung integriert werden. Weiterhin werden Festsetzungen zur Dachdeckung getroffen, um ein harmonisches Gesamtbild des Betriebs mit dem Ort Niernsdorf zu bewirken.

Die Festsetzung zu der Fußbodenhöhe des obersten Geschosses über Gelände wurde getroffen, damit im SO2 keine Gebäude der 4. Gebäudeklasse entstehen können und im Brandfall keine Feuerwehrdrehleiter benötigt wird.

Zur Sicherung des Betriebs vor unberechtigtem Zutritt und zur optischen Einbindung des Betriebs in die umgebende Landschaft wurde die Festsetzung zur Einfriedung getroffen.

5.5 Erschließung und Verkehr

5.5.1 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist unmittelbar an die Bundesstraße B 13 angeschlossen und über zwei Grundstückszufahrten (Nordzufahrt und Südzufahrt) an die Bundesstraße angebunden. Die Lastkraftwägen können jede Grundstückszufahrt nur in jeweils eine Richtung nutzen. Die südliche Zufahrt ist für die nach Süden und von Süden (Hohenkammer) kommenden Fahrzeuge. Die nördliche Zufahrt ist für Fahrzeuge, die von Norden (Reichertshausen) kommen und nach Norden fahren. Weitere Grundstücksfahrten von der B 13 sind nicht zulässig und auch nicht geplant. Zur Freihaltung der Sichtflächen an den Betriebszufahrten wurde aus verkehrstechnischen Gründen die entsprechende Festsetzung getroffen.

Entlang der B 13 gilt das Anbauverbot von 20 m. Für die Errichtung der Stellplätze wird in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising die Anbauverbotszone reduziert.

Die innere Erschließung erfolgt über die dargestellten privaten Verkehrsflächen sowie bedarfsweise im Inneren der dargestellten Bauräume. Das Konzept berücksichtigt die Anforderungen hinsichtlich der erforderlichen Dimensionierungen und Schleppkurven der Lastkraftwägen.

Ziel der dargestellten privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist die Verkehrsberuhigung. Diese Fläche soll von LKW-Fahrzeugen in der Regel nicht befahren werden.

5.5.2 Ruhender Verkehr

In der Nähe der Grundstückszufahrten sind drei neue LKW-Stellplätze geplant. Dies soll die Verkehrssituation im Eingangsbereich entflechten und die Durchfahrt für alle Verkehrsteilnehmer des Betriebs freihalten. Die Fläche SO1-D ist unter anderem für die Unterbringung der betriebseigenen LKW konzipiert.

Die Stellplätze für PKW sind überwiegend im SO2 und im nördlichen Bereich des SO1-B angeordnet. Ihre Anzahl richtet sich grundsätzlich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenkammer. Dabei ist die Gestaltung der Wohneinheiten den Entwurfsplänen des Architekturbüro Olf entnommen. Da die betriebliche Nutzfläche in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf steht, wird zur Berechnung die Anzahl der Beschäftigten verwendet. Außerdem wird die Anzahl der Wohneinheiten von dem Stellplatzbedarf für Beschäftigte abgezogen, weil die Wohneinheiten von mindestens einem betriebszugehörigen Arbeitnehmer bewohnt werden müssen. Für die Besucher des Betriebs wird die Büro- und Verwaltungsfläche überschlägig ermittelt. Der Stellplatzbedarf wird wie folgt berechnet (St = Stellplatz):

Wohneinheiten (=WE) bestehendes Verwaltungsgebäude:	4 WE x 2 St/WE = 8 St
Wohneinheiten Planung, jeweils ab 2 Zimmer:	16 WE x 2 St/WE = 32 St
Wohneinheiten Planung, 1-Zimmer-Appartements, vgl. Wohnheim:	10 WE x 1 St/WE = 10 St
Besucher der Wohneinheiten, 1 St je 6 Wohneinheiten:	30 WE x 1/6 St/WE = 5 St
70 Beschäftigte (=B), 1 St je 1,5 Beschäftigte	70 B x 1/1,5 St/B = 47 St
Anrechnung der 30 Wohneinheiten auf Beschäftigte:	-30 St
Besucher des Betriebs, ~400 m² geplante und ~400 m² bestehende Büro- und Verwaltungsnutzfläche(=NF), 1 St je 100 m² NF:	800 m² x 1/100 St/m² = 8 St
	Summe: 80 St

Im Bebauungsplan sind 81 Stellplätze dargestellt. Der tatsächliche Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen der Bauanträge.

5.5.3 Freiflächen der Betriebsbereiche

Außerhalb der Gebäude wurden Festsetzungen zu den Belagsbefestigungen je Betriebsbereich getroffen. Um zu vermeiden, dass lösliche Stoffe und Flüssigkeiten aus nicht überdachten Betriebsbereichen in den Untergrund bzw. ins Grundwasser gelangen, wurde der Asphaltbelag festgesetzt. Lediglich im Betriebsbereich SO1-D ist der Bodenbelag nur teilversiegelt festgesetzt. Diese Fläche soll überwiegend als Abstellplatz der leeren Container und betriebseigenen Fahrzeuge genutzt werden. Weitere Nutzungsdifferenzierungen der einzelnen Betriebsbereiche erfolgen in den nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsanträgen.

5.6 Bodenschutz

Sollten, z.B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen oder Baumaßnahmen, schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten aufgedeckt werden, ist das Landratsamt Freising - Untere Bodenschutzbehörde - und das Wasserwirtschaftsamt München umgehend zu informieren. Dies gilt für das gesamte Betriebsgelände.

Bodenschutzrechtlich wird darauf hingewiesen, dass die Prüf- und Maßnahmewerte gemäß der jeweiligen Nutzung (hier: Wohnnutzung und industrielle Nutzung) einzuhalten sind (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit Anhang 2 Bundesbodenschutzverordnung).

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob aufgrund der Bodenbewegungen (gem. BayAbgrG) bzw. der Verwendung von Recycling-Baustoffen ein Genehmigungsantrag beim Landratsamt Freising erforderlich ist. Zu dem Genehmigungsantrag ist ein Bodenmanagement-konzept vorzulegen. Dieses Konzept ist sinnvoll um Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub zweckmäßig wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen. Inhalt des Bodenmangagementkonzepts ist u.a.: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens / Erdmassenberechnungen/ Mengenangaben bezüglich künftiger Verwendung des Bodens / direkte Verwendung im Baugebiet / außerhalb des Baugebietes / Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung / bei Zwischenlagerung Anlage von Mieten nach DIN 19731/ Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen / Ausweisung von Lagerflächen/ Ausweisung von Zuwegungen / Ausweisung von Tabuflächen (z.B. Flächen mit keiner bauseitigen Beanspruchung) / Geeignete Witterung.

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSch G sowie §§ 1, 202 BauGB sind bei allen Bau- und Planungsmaß-nahmen die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu beachten. Außerdem ist der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub möglichst im Plangebiet zu verwerten und Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

5.7 Versorgung

Bestehende oberirdische Versorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

5.7.1 Wasserversorgung

Das Sondergebiet ist an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen erforderlicher Baugenehmigungen nachgewiesen.

5.7.2 Elektrische Energieversorgung

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Bayernwerk AG. Die bestehenden Anlagen sind an das elektrische Leitungsnetz angeschlossen. Im SO1-A befindet sich eine bestehende Trafostation. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist somit gesichert.

5.7.3 Telekommunikation- und Fernsehkabel

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sollten wie bisher und aus funktionalen und städtebaulichen Gründen die erforderlichen Versorgungskabel für Telefon unterirdisch eingebaut werden.

5.8 Entsorgung

5.8.1 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung des anfallenden Hausmülls, der nicht in den Betriebsanlagen der Fa. Schenker aufbereitet werden kann, ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert.

5.8.2 Niederschlags- und Schmutzwasser

Lt. BauGB ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich Oberflächenwasser durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Entsorgung und Ableitung der anfallenden Wässer erfolgt im Trennsystem, um die gemeindliche Kanalisation zu entlasten.

Niederschlagswasser
Zur Überprüfung der geregelten Ableitung von Oberflächen- und Niederschlagswasser und Dimensionierung der erforderlichen Rückhaltevolumen wurde am 06.04.2020 vom Ing.-Büro Ferstl Ing.-GmbH ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses Konzept bildet die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen und ist Anlage des Bebauungsplans.

Die unbelasteten Niederschlagswässer der Dächer, Stellplätze und Verkehrsflächen in den Betriebsbereichen SO1-A und SO1-B sowie im Sondergebiet 2 werden in den Graben südlich des Betriebsbereichs SO1-A eingeleitet und anschließend über einen Regenwasserkanal einem Vorfluter der Glonn zugeführt. Die Dachwässer der Betriebsbereiche SO1-C bis -G und das Oberflächenwasser des Betriebsbereichs SO1-D werden in das vorhandene Regenrückhaltebecken RRB 3 eingeleitet. Dieses Becken ist als Erdbecken ausgeführt und enthält einen Notüberlauf in den oben genannten Graben. Dem RRB 3 ist ein Absetzbecken zur Rückhaltung von groben Verunreinigungen und eventuellen Schwimmstoffen vorgeschaltet. Die Dimensionierung des Beckens reicht nach vorliegenden Berechnungen des Ing.-Büro Ferstl aus, um das unbelastete Niederschlagswasser der westlichen Betriebsbereiche aufzunehmen.

Die beiden bestehenden Becken RRB 1 und RRB 2 fungieren zur Rückhaltung und Zwischenpufferung der anfallenden belasteten Schmutzwässer der Betriebsbereiche SO1-C, SO1-E, SO1-F und SO1-G mit anschließender Ableitung in die Kanalisation. Über ein jeweils vorgeschaltetes Absetzbecken wird eine grobe Vorreinigung von Schwimmstoffen erzielt, die Becken sind als dichte Ortbetonbecken ausgeführt, um Einträge in den Untergrund zu verhindern. Die Berechnungen der angeschlossenen Flächen im oben genannten Entwässerungskonzept ergeben, dass ein weiteres Rückhaltebecken RRB 4 in gleicher Weise errichtet werden muss. Das errechnete notwendige Mindestvolumen wurde in den Festsetzungen durch Text übernommen und in der Planzeichnung dargestellt. Sollte aufgrund von technisch bedingter Notwendigkeit das geplante RRB 4 vom RRB 1 abgerückt werden müssen, so ist das Abrücken des bestehenden RRB 1 zulässig, solange das RRB 4 mit erforderlichem Mindestvolumen errichtet wird. Die Beschränkung der lagemäßigen Verschiebung in der Flucht des bestehenden Sammelbeckens RRB 1 ist damit begründet, dass das Flächenmaß der Betriebsbereiche für die immissionsschutztechnische Kontingentierung nicht verändert werden darf.

Das anfallende belastete Oberflächenwasser der Betriebsbereiche SO1-A und SO1-B wird in einem bestehenden Stapelbecken mit einem angeschlossenen Ausgleichsbehälter gesammelt. Gemäß den Berechnungen im Entwässerungskonzept ist ein weiterer Ausgleichsbehälter erforderlich. Alle erforderlichen Sammel- und Ausgleichsbehälter für SO1-A und SO1-B werden mit RRB 5 bezeichnet.

Das belastete Oberflächenwasser des Betriebs wird anschließend auf 6 l/s gedrosselt zur Kläranlage Hohenkammer abgeleitet.

Schmutzwasser
Die Kläranlage der Gemeinde Hohenkammer weist noch ausreichend Kapazitäten auf, um das zu erwartende Schmutzwasser aus dem Sondergebiet ordnungsgemäß zu verarbeiten.
Der Hauptkanal zur Kläranlage ist für die Einleitung ebenfalls ausreichend dimensioniert.

5.8.3 Hang- Schicht – und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen-
Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im vereinfachten Verfahren erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Freising wird empfohlen.

5.9 Belange der Feuerwehr und des Brandschutzes

Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind im Rahmen der Erschließungsplanung so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr verwiesen. Die Details (Bewegungsflächen usw.) sind mit der Feuerwehr und im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen.

Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Art. 31 BayBO).

Für den bestehenden Betrieb existiert bereits ein Brandschutzkonzept. Im Rahmen der anschließenden Erschließungs-/ bzw. Genehmigungsplanung ist das Brandschutzkonzept anzupassen und die Löschwasserversorgung entsprechend weiterhin sicherzustellen. Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. Zur Sicherstellung der Erstmaßnahmen bei der Brandbekämpfung ist in einer Entfernung von maximal 75 m zum Objekt eine Wasserentnahmestelle mit einer Löschwasserfördermenge von mindestens 600 l/min vorzusehen. Eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle dürfte aus Sicht der Feuerwehren die gerade noch erträgliche Grenze darstellen, da dies mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen, zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand noch lösbar ist. Im Bereich der Bewegungsflächen sind geeignete Wasserentnahmestellen (z.B. Überflurhydranten) vorzusehen.

5.10 Immissionen- und Emissionen

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Geruchsimmissionen-/Staubemissionen:
Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft wurde durch das Sachverständigenbüro "Hoock & Partner" aus Landshut mit Datum vom 27.03.2020 ein immissionsschutztechnisches Gutachten zur quantitativen Prognose der zu erwartenden Geruchsemissionen im Plangebiet durch die nordwestlich und östlich der B 13 angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe sowie eine qualitative Prognose der zu erwartenden Staubimmissionen erstellt. Dazu wurde eine Ausbreitungsrechnung zur Bestimmung der Geruchsimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches und eine qualitative Beurteilung der zu erwartenden Staubimmissionen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Dies soll zum einen die Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft absichern und zum anderen überprüfen, ob der Geltungsbereich des Bebauungsplans der

vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass an beiden geplanten Gebäuden mit Wohnnutzung für Personen mit Betriebszugehörigkeit sowie an einem möglichen Neu- oder Ersatzbau anstelle des bestehenden Verwaltungsgebäudes im Sondergebiet 2 keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen nach § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

Die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) gibt Immissionsrichtwerte, jedoch keine Grenzwerte vor. Für ein Sondergebiet gibt es keine verbindlichen Immissionsrichtwerte. Im Regelfall wird der Immissionsrichtwert eines Gebietes mit vergleichbarem Charakter herangezogen. Dies ist hier der Immissionsrichtwert für ein Gewerbe- und Industriegebiet von 15 % der Jahresstunden. Nach den Auslegungshinweisen zur GIRL sind im Übergang zum Außenbereich Werte bis zu 20 % und im Außenbereich Werte bis zu 25 % hinzunehmen. Zusätzlich ist außerdem festzuhalten, dass im ländlichen Raum auf Grund der vorhandenen Landwirtschaft generell mit höheren Geruchswerten zu rechnen ist. Man spricht hier von ortsüblichen Werten. Bei der geplanten Wohnnutzung durch ausschließlich betriebseigenes Personal ist außerdem davon auszugehen, dass eine zeitbefristete Wohnnutzung vorliegt. Generell ist zu der Begutachtung durch Hoock Partner Sachverständige festzuhalten, dass der Außenklimastall mit Mastschweinehaltung ohne Minderungsmaßnahmen für die spezielle Haltungs-form angesetzt wurde und somit eine Worst-Case-Abschätzung darstellt, bzw. die berechneten Immissionen überschätzt.

An den beiden geplanten Gebäuden werden die zulässigen Immissionswerte für Geruch in einem Übergangsgebiet zum Außenbereich von 20% weitestgehend eingehalten. An den Fassadenabschnitten, an denen die 20% überschritten werden, wurden Festsetzungen zur Situierung der Wohnnutzung bzw. zu Lüftungsöffnungen getroffen. Für die nördliche Fassade des bestehenden Verwaltungsgebäudes wurde ein Hinweis formuliert, da ein Neu- und Ersatzbau derzeit nicht geplant ist und die Außenbereichswerte von 25 % der Jahresstunden nicht überschritten werden.

Für den benachbarten Schweinemastbetrieb entstehen keine zusätzlichen Einschränkungen, da dieser durch die bereits vorhandene schutzwürdige Nutzung des Verwaltungsgebäudes in seiner weiteren Entwicklung eingeschränkt ist.

Weiterhin ist festzustellen, dass sich die Staubimmissionen im Vergleich zum Bestand auf Grund der verbesserten Emissionssituation durch größeren Abstand von der Nachbarschaft sowie der Abschirmung der gelagerten, staubenden Abfallfraktionen durch die Einhausung der Lagerflächen reduzieren werden.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft sowie die geplante betriebsinterne Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu schützen.

<u>Lärmemissionen (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld, sowie Lärmimmissionen - Einwirkungen auf das SO2 durch den Verkehrslärm der B 13):</u>
Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hoock & Partner" aus Landshut mit Datum vom 09.03.2020 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Darin wurden u.a. Lärmkontingentierungsberechnungen durchgeführt, deren Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006 - 12 auf den gesamten, gewerblich nutzbaren Flächen des Baufelds SO1 festgesetzt werden.

Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass der tagsüber in einem Dorfgebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{MD,Tag}$= 60 dB(A) des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft eingehalten bzw. unterschritten wird. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass die gültigen Genehmigungsinhalte für den ansässigen Abfallbehandlungsbetrieb, wonach dieser Wert während der Tagzeit an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen durch den Gesamtbetrieb aller Anlagen ausgeschöpft werden darf, nicht geschmälert werden.

Auch wenn sich die Betriebszeiten entsprechend der Genehmigung derzeit auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr beschränken, so werden den einzelnen Teilflächen der Parzelle SO1 trotzdem Nachtkontingente zugestanden, um dem Betrieb langfristig die Möglichkeit offen zu halten, dass bestimmte Betriebsabläufe, z.B. Pkw-Zufahrten von Mitarbeitern oder die Abfahrt eines Lkw zu weit entfernten Kundschaften, grundsätzlich auch vor 6:00 Uhr stattfinden können. Aus Gründen der Lärmvorsorge wurden die Emissionskontingente dabei so eingestellt, dass der nachts anzustrebende Orientierungswert nicht ausgeschöpft, sondern um mindestens 3 dB(A) unterschritten wird.

Außerdem wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Baufeld SO2 durch den Verkehr auf der Bundesstraße 13 hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen, die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr an der relevanten Zählstellennummer der B 13 angegeben sind und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von 10 % als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet wurden.

Nachdem der Anspruch schutzbedürftiger Nutzungen vor Lärm in Sondergebieten in den einschlägigen Rechtsvorschriften nicht starr geregelt ist und die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) keine Immissionsgrenzwerte für Sondergebiete festlegt, wird die Schutzbedürftigkeit aller im Baufeld SO2 bestehenden und künftig möglichen Immissionsorte mit Blick auf die im Untersuchungsbereich vorhandenen und geplanten Gebietsstrukturen derjenigen eines Mischgebiets gleich gesetzt. So wurden die prognostizierten Beurteilungspegel im schalltechnischen Gutachten mit den in diesem Gebiet anzustrebenden Orientierungswerten verglichen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des Gutachtens dargestellt.

Der tagsüber in einem Mischgebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{MI,Tag}$ = 60 dB(A) wird flächendeckend innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten. Lediglich im Osten des Baufelds können Überschreitungen um 1 – 2 dB(A) auftreten, die jedoch lärmimmissionsschutzfachlich nicht relevant sind, nachdem der davon betroffene Teilbereich außerhalb der Baugrenzen liegt und nicht als schutzbedürftiger Außenwohnbereich dienen wird. Naturgemäß ungünstiger stellt sich die Verkehrslärmsituation in der Nachtzeit dar: So wird der anzustrebende Orientierungswert $OW_{MI,Nacht}$ = 50 dB(A) im Anschluss an die östliche Baugrenze eines Neu- oder Ersatzbaus für das bestehende Verwaltungs- und Bürogebäude um 3 – 4 dB(A) überschritten. Auch die Nord- und Südfassaden sind in Abhängigkeit von der Geschossebene bis zu einer Tiefe von ca. 2 – 8 m noch von Überschreitungen um 1 – 2 dB(A) betroffen. Im übrigen Bereich des Baufelds ist hingegen eine gesicherte Orientierungswerteinhaltung zu verzeichnen.

Nachdem der Gesetzgeber beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen- oder Schienenverkehrswegen Geräuschsituationen als zumutbar einstuft, in denen Beurteilungspegel bis hin zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV auftreten, und der im vorliegenden Fall heranzuziehende Immissionsgrenzwert $IGW_{MI,Nacht}$ = 54 dB(A) flächendeckend innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten wird, kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen und dass kein zwingendes Erfordernis nach Schallschutzmaßnahmen besteht. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Geräuschsituation im westlichen Bereich des Baufelds SO2 mit nächtlichen Beurteilungspegeln von maximal 45 dB(A) analog zur Tagzeit sogar die Ansprüche an ein schutzbedürftigeres allgemeines Wohngebiet erfüllen würde.

Um die zukünftigen Bewohner eines möglichen Neu- oder Ersatzbaus für das bestehende Verwaltungs- und Bürogebäude im SO2 so weit wie möglich vor den Verkehrslärmimmissionen der B 13 zu schützen, wird schließlich eine lärmabgewandte Grundrissorientierung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (keine zur Belüftung von Schlafräumen notwendigen Außenwandöffnungen in der Ostfassade).

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen und die künftigen Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Prüfung von „Störfallbetrieben" in der Nachbarschaft
Eine Nachbarschaft zu Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes besteht nicht, so dass diesbezüglich keine baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen getroffen werden müssen.

5.11 Maßnahmen zum Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB 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.

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind folgende Maßnahmen einzuplanen und nachzuweisen:
- Berücksichtigung energierelevanter Faktoren (Passivhäuser, kompakte Bauweise, Dachform),
- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz,
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung).

Es wird auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Folgende Maßnahmen werden im vorliegenden Bauleitplan von der Gemeinde Hohenkammer verfolgt:

- Die Novellierung der Gewerbeabfallverordnung im Jahr 2017 beziehungsweise die Änderung im Jahr 2019, gibt Anforderungen an die Trennung der Gewerbeabfälle beim Erzeuger, Regelungen zu höheren Sortier- und Recyclingquoten sowie technische Vorgaben an Gewerbeabfallvorbehandlungsanlagen vor. Der vorliegende Bebauungsplan dient als Grundlage für die Neuorganisation des Betriebs, um die gesetzlichen Vorgaben und Regelungen zu erfüllen. Die verantwortungsvolle Aufbereitung, Verwertung und das Recycling von anfallendem Abfall ist ein wichtiges Ziel des Klimaschutzes und der Gesellschaft.
- Die Auswahl des Standorts führt zur Ausnutzung der Synergieeffekte. Die bestehenden Einrichtungen und Infrastruktur können weiterhin genutzt werden. Der Betrieb wird lediglich um ca. 14 % der bestehenden Fläche erweitert. An einem neuen oder einem zusätzlichen Standort wären die Auswirkungen auf das Klima mit Sicherheit erheblicher (z.B. durch höheres Verkehrsaufkommen, Neuerrichtung der Infrastruktur, Entwässerungsanlagen etc.).
- Durch die Ausweisung der Wohnnutzung im Sondergebiet 2 wird eine räumliche Verknüpfung von Arbeit und Wohnen geschaffen, die sich positiv auf das Klima auswirkt.

5.12 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

Es wurden Festsetzungen zu der bestehenden Ortsrandeingrünung mit Bindung zur Erhaltung bzw. Anpflanzung getroffen. Weiterhin wurden Festsetzungen zur Sicherung der bestehenden Ausgleichsflächen - an den Rändern des Geltungsbereichs formuliert. Die Zauneidechsenhabitate wurden als artenschutzrechtliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Festsetzungen zur Ausführung, zur Artenauswahl, Pflanzverband und Qualitäten sorgen für eine landschaftsgerechte und abwechslungsreiche bzw. gegliederte Ausgestaltung dieser Rahmenpflanzungen. Ausschlaggebend für die Gestaltung der neuen Flächen mit Bindung zur Anpflanzung sind die Habitatsansprüche der Zauneidechsen.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden somit für das Gebiet ein durchgehend hochwertiger Standard für eine ökologisch und gestalterisch positive Eingrünung und landschaftliche Einbindung getroffen, ohne jedoch die betrieblichen Belange und die funktionalen Abläufe innerhalb des Gebietes zu beeinträchtigen.

Für die Erweiterungsfläche nach Westen ist es notwendig einen Teil der bestehenden Ausgleichsfläche auf dem Wall zu roden und rückzubauen. Der Ersatz der verloren gegangenen Ausgleichsfläche und der Ausgleich für diesen Eingriff ist im Umweltbericht berücksichtigt und bewertet. Die geplante externe Ausgleichsfläche wird im Lageplan unter C.4 dargestellt. Die Schaffung der externen Ausgleichsfläche nebst der Bewirtschaftung wird im Rahmen des Durchführungsvertrages durch entsprechende Regelungen sichergestellt.

Ein Kinderspielplatz wurde im Planungsgebiet nicht vorgesehen. In der unmittelbaren Nähe des Betriebs, an der Kapelle östlich der B 13, besteht ein öffentlicher Kinderspielplatz. Nach Auskunft der Gemeinde soll dieser demnächst weiter ausgebaut und ertüchtigt werden. Die Kinder müssen zu diesem Spielplatz begleitet werden, da der Fußweg die Bundesstraße kreuzt.

5.13 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem BauGB, § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB ist obligatorisch eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung separat als Anhang beigefügt. Er enthält u.a. detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Analyse, eine Bewertung von Planungsalternativen sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen.

Weiterhin ist auch die ausführliche Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen und der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht dokumentiert. Deshalb wird hier in der Begründung auf eine Wiederholung dieser Erläuterungen verzichtet.

Im Umweltbericht, Kapitel 5.2, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ausführlich behandelt und der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und nachgewiesen.

Die Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleich werden mit Hilfe von geeigneten Regelungen im Durchführungsvertrag abgesichert.

5.14 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Auf fachliche Anforderung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landratsamts Freising wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Planungsbüro für Landschaftsarchitektur und Landschaftsökologie Angelika Ruhland am 17.10.2019 erarbeitet. Dieses Gutachten ist Anlage dieses Bebauungsplans.

Die Ergebnisse der Vorprüfung zur saP lassen sich wie folgt zusammenfassen:
Im Untersuchungsgebiet ist mit der Zauneidechse eine europarechtlich geschützte Tierart des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Darüber hinaus kann ein potentielles Vorkommen weiterer prüfungsrelevanter Arten der Tiergruppen Säugetiere (Fledermäuse) und Brutvögel angenommen werden.

Bei den meisten betroffenen Tierarten können Verbotstatbestände entweder von vorne herein oder durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. In den meisten Fällen ist dies bereits durch eine Bauzeitenregelung zu erreichen.

Vor allem bezüglich der Zauneidechse sind neben der Beachtung der Aktivitätszeiten bzw. der Winterruhezeit auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen, um einen Ersatzlebensraum zu schaffen, in den die Tiere umgesiedelt werden können. Hierbei ist eine ökologische Baubegleitung unerlässlich.

Unter Einbeziehung aller vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei allen betroffenen Arten des prüfungsrelevanten Artenspektrums umgangen werden.

Die sich aus der Vorprüfung zur saP ergebenden Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen sind in den Festsetzungen und in den Hinweisen berücksichtigt.

6 KARTENGRUNDLAGEN

Kartengrundlage des vorliegenden Bebauungsplans ist die amtliche digitale Flurkarte der Gemeinde Hohenkammer von 2019 (für den Geltungsbereich und nähere Umgebung) und 2012 (für den Übersichtsplan), herausgegeben durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Außerdem wurde eine Vermessung im Juli 2019 vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) U. Karp durchgeführt.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN, FLÄCHENBILANZ

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Flächenkategorien (Flächenermittlung mittels CAD, Flächen gerundet, ca. Werte):

Flächenkategorie	Flächengröße	Prozentualer Anteil
Gebäude- und Hallenflächen	30.050 m²	31,8 %
Sonstige Betriebsbereiche	31.853 m²	33,7 %
Verkehrsflächen und Stellplätze	14.469 m²	15,3 %
Wasserwirtschaftsflächen	1.378 m²	1,5 %
Ausgleichsflächen	7.983 m²	8,5 %
Sonstige Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen oder zum Erhalten	8.658 m²	9,2 %
Gesamtumgriff des Betriebs	**94.391 m²**	**100,0 %**

Landshut, 09.07.2019, 04.02.2020, 23.06.2020

Dipl. Ing. (TU) Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Geschäftsführer

Dipl.-Ing. (FH) Tatjana Kröppel
Landschaftsarchitektin,
Stadtplanerin

Anlage: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan