



STADT GRAFING BEI MÜNCHEN

Bebauungsplan

“Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel Glonner Straße (ALDI)”
mit integriertem Grünordnungsplan

2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

B - Begründung

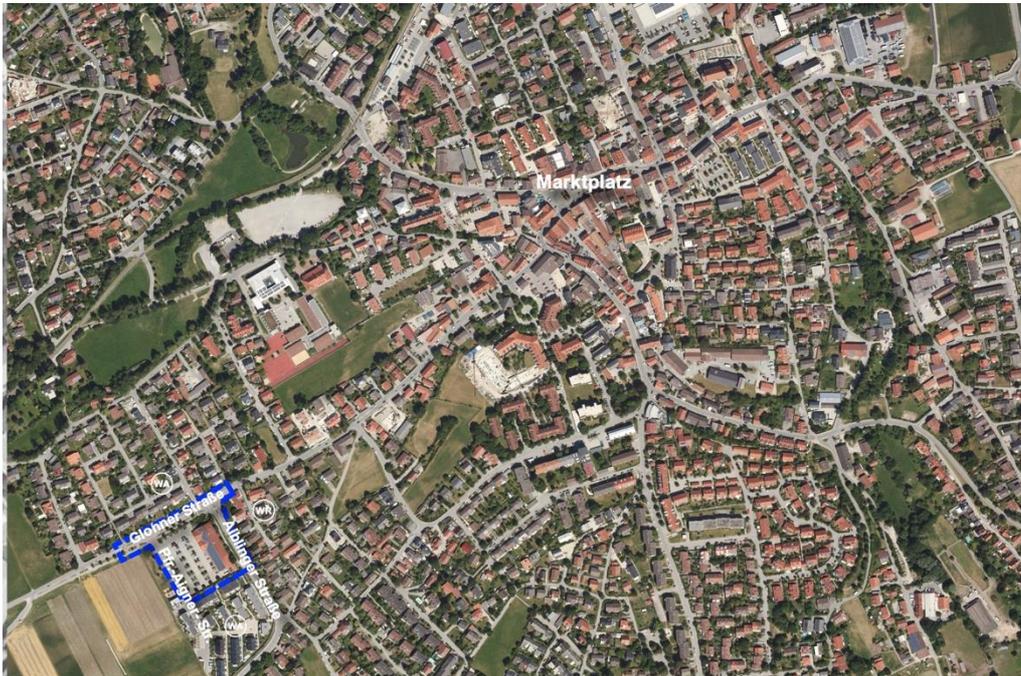
Grafing b. M., 12.09.2024

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

1. Rahmenbedingungen

1.1 Struktur des Planungsgebiets und Anlass der Änderung



Lage im Ort (© Digitales Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Der Planungsumgriff liegt im Westen von Grafing in einer Entfernung von ca. 800 m zum Marktplatz. Er wird im Norden begrenzt durch den nördlichen Rand der Glonner Straße (Kreisstraße EBE 13), im Osten durch den östlichen Rand der Aiblinger Straße (Staatsstraße St. 2089), im Westen durch den Westrand der Pfarrer-Aigner-Straße und im Süden durch das allgemeine Wohngebiet an der Pfarrer-Aigner-Straße (Bebauungsplan Nr. 72 "Aiblinger Straße"). Nördlich der Glonner Straße liegt ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet (BP "Hammerschmiede, Glonner-, von-Hazzi-Straße"). Das nordöstlich des Geltungsbereichs auf der festgesetzte allgemeine entspricht faktisch einem reinen Wohngebiet (BP "Glonner- / Aiblinger-Straße"). Westlich der Pfarrer-Aigner-Straße bilden ein Spielplatz und das Blockheizkraftwerk des Wohngebiets den westlichen Ortsrand.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst das Baugrundstück mit dem bestehenden ALDI auf der Ostseite samt den zugehörigen Stellplatzflächen westlich des Marktgebäudes, außerdem die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Verkehrsflächen. Der Geltungsbereich umfasst bei einer maximalen Ausdehnung von ca. 120 m in nord-südlicher und bis zu 175 m in ost-westlicher Richtung insgesamt eine Fläche von ca. 1,97 ha. Das Gelände ist auf einer mittleren Höhe von 523 m ü. NHN innerhalb des Geltungsbereichs weitgehend eben. Gegenüber der angrenzenden Pfarrer-Aigner-Straße ist der bestehende Parkplatz ca. 0,50 m eingetieft. In den Randbereichen ist das Grundstück stark eingegrünt, im Bereich des Parkplatzes gliedert eine Vielzahl von kleinkronigen Bäumen die Stellplätze. Auch die Straßenbäume zwischen der Glonner Straße und dem begleitenden Fuß- und Radweg sind im Bebauungsplanumgriff enthalten.

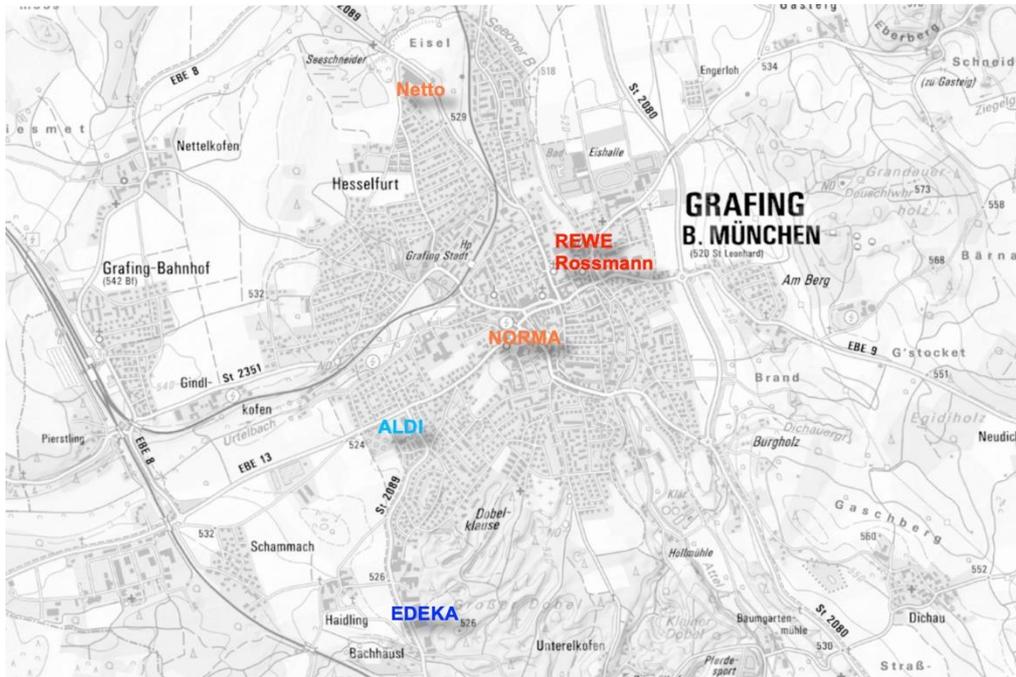
1.2 Planungsgeschichte / Einzelhandelssituation in Grafing

Der Bebauungsplan "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel Glonner Straße (ALDI)" wurde zur Verlagerung des ursprünglich in der Innenstadt am Marktplatz situierten Discountmarktes im Jahr 1999 aufgestellt. 2013 erfolgte eine erste Änderung zur Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche. Sowohl das Verfahren zur Aufstellung als auch das zur Änderung waren jeweils begleitet von einer erheblichen politischen Gegenwehr, die zur Folge hatte, dass von der Antragstellung bis zur Rechtswirksamkeit jeweils mehrere Jahre ins Land gegangen sind.

Befürchtet wurde neben einer Schwächung des Stadtzentrums auch eine mögliche unverträgliche Agglomeration von weiteren Betriebsansiedlungen im Umfeld des Standortes an der Glonner Straße sowie Wettbewerbsverschiebungen zu Lasten regionaler Produzenten.

Seither haben sich die Rahmenbedingungen grundlegend geändert. Mit der Ansiedlung des REWE-Marktes mit Drogeriemarkt an der Leonhardstraße (anfänglich ebenfalls massiv bekämpft und erfolglos ein Bürgerbegehren beantragt) ist es gelungen, die Nahversorgung des Stadtzentrums (und der östlichen Siedlungsbereiche) sicherzustellen - und zwar mit einem Vollsortiment-Markt. Der in früheren Jahren befürchtete Wegfall der Nahversorgung im Zentrum nach Abzug von ALDI, SPAR, EDEKA und PLUS konnte mehr als kompensiert werden. Der REWE-Markt hat seine Erwartungen als Ankerbetreiber für die Innenstadt uneingeschränkt erfüllt.

Dabei haben sich die prognostizierten verkehrlichen Missstände auch nicht eingestellt; spätestens nach dem Bau der Umfahrungsstraßen (Ost- und Westumfahrung) haben sich auch die örtlichen Verkehrsverhältnisse grundlegend verändert und beruhigt. Eine verträgliche Gesamtbelastung und eine geordnete Verkehrsabwicklung wurden mit den in den letzten 20 Jahren vorbereiteten Verkehrsplanungen geschaffen.



Einzelhandel im Ort (© Digitales Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Zuletzt wurden mit der Ansiedlung des NETTO-Marktes an der Äußeren Münchener Straße und mit der Entscheidung über die massive Vergrößerung des EDEKA-Marktes in Haidling ebenfalls der Nachweis erbracht, dass schädliche Auswirkungen auf das Stadtzentrum als örtlicher Versorgungsbereich nicht zu befürchten sind.

Diese Entwicklungen wurden mit großer Mehrheit vom Stadtrat mitgetragen, mitunter auch mit dem Ziel, Grafing als Einkaufsstadt in der Region zu stärken und zu entwickeln.

Nach mittlerweile langjähriger Rückschau kann resümiert werden, dass sich die konzeptionellen städtebaulichen Ansätze bei der Entwicklung von Einzelhandelsflächen uneingeschränkt bewährt haben. So wird zum Schutz der Innenstadt (und zentralen örtlichen Versorgungsbereich) die Ansiedlungen / Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten und Lebensmitteln (und zwar auch unterhalb der Großflächigkeit) am Siedlungsrand (auf der „Grünen Wiese“) abgelehnt und nur an integrierten Standorten oder an bestehenden Handelsstandorten akzeptiert.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Fa. ALDI hat schon vor mehreren Jahren unverbindlich ihre Überlegungen über eine Stärkung des Standortes an der Glonner Straße mit einem Drogeriemarkt vorgetragen. Seitens der Stadt Grafing b.M. wurde stets deutlich gemacht, dass der Standort aufgrund seiner integrierten Innenstadt-Randlage dem (zwingend beachtlichen) Integrationsgebot des Landesentwicklungsprogramms (LEP Nr. 5.3) entspricht und damit gut geeignet ist. Eine räumliche Gebietsvergrößerung durch Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen (westlich der Pfarrer-Aigner-Straße) wird aber abgelehnt; diese Flächen bleiben weiterhin der Entwicklung für Wohnbauflächen vorbehalten. Die bestehenden Betriebsflächen sind ausreichend groß, um die Funktion des Marktstandortes für die Nahversorgung zu erfüllen. Allein mit der Entwicklung innerhalb der bestehenden Betriebsflächen wird eine Marktvergrößerung den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Grafing b.M. gerecht.

Diesen grundlegenden Anforderungen ist die Fa. ALDI dann auch nachgekommen mit der Nutzung der bestehenden Parkplatzfläche. Hinsichtlich des Parkplatzangebots hat sich das Standortprofil der Discountmärkte insoweit verändert, als die Vorhaltung eines Überangebots an Autostellplätzen im Interesse des flächensparenden Bauens nicht mehr verlangt wird. Im Wege der Nachverdichtung auf bestehenden Parkplatzflächen und der bewussten Reduzierung des PKW-Stellplatzangebots auf das notwendige Maß ist jetzt die Markterweiterung mit einem Drogeriemarkt innerhalb der bestehenden Betriebsgeländes vorgesehen.

Rechtliche Beurteilung:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe stellen eine besondere Nutzungsart dar, an die der Gesetzgeber enge bauplanungsrechtliche Anforderungen stellt. Da sich Betriebe dieser Art auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die örtliche städtebauliche Entwicklung regelmäßig in wesentlicher Weise auswirken, sind sie nur in besonders dafür ausgewiesenen Sondergebieten (und in Kerngebieten) zulässig. Als großflächig gilt ein Einzelhandelsbetriebe, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet.

Die Landesplanungsgesetze, an die sich die Gemeinden als Planungsträger zwingend zu halten haben (vgl. das Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB), erlauben die Ansiedlung (also die Ausweisung entsprechender Sondergebiete) nur unter folgenden Voraussetzungen (vgl. LEP Z 5.3):

- nur in Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion
- nur an städtebaulich integrierten Lagen
- nur unter Einhaltung einer max. Kaufkraftabschöpfung (max. 25 v.H. für den Nahversorgungsbedarf und max. 30 / 15 % für den Innenstadtbedarf) der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich.

Zwar beträgt die Größe der Verkaufsfläche des beantragten Drogeriemarktes nicht mehr als 800 m² und er wird auch in einem gesonderten Gebäude untergebracht. Aufgrund des Verkaufskonzeptes besteht hier aber offenkundig eine Agglomeration (sowohl im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als auch im Sinne der Landesplanung) des Drogeriemarktes mit dem ALDI-Markt. Diese funktionale Zusammengehörigkeit ist allein schon durch den gemein-

samen Parkplatz und die unmittelbare räumliche Nähe (auf einem gemeinsamen Betriebsgrundstück) erkennbar sowie am sich gegenseitig ergänzenden Warensortiment. Auch der für sich nicht großflächige Drogeriemarkt stellt aufgrund der funktionalen Zusammengehörigkeit mit dem ALDI-Markt damit einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dar.

Grafring als gemeinsames Mittelzentrum mit Ebersberg ist aufgrund dieser zentralörtlichen Funktion zur Ausweisung von Standorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe allgemein berechtigt. Auch wurde die Eignung des Standorts an der Glonner Straße als integrierte Innenstadtlage (hier: unmittelbar angrenzend; „integrierte Ortsrandlage“) anerkannt (vgl. Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde vom 21.10.2009 zur damaligen Erweiterung des ALDI-Marktes).

Hinsichtlich der max. Kaufkraftabschöpfungsquote erfolgt eine vorhabenbezogene Beurteilung. Der jüngst mit Vorbescheid vom 21.06.2022 genehmigte Drogeriemarkt an der Aiblinger Straße (EDEKA) ist damit ohne Einfluss auf die Zulässigkeit der höchstzulässigen Kaufkraftabschöpfung. Aus dem dortigen Marktgutachten kann aber eine erste Einschätzung erfolgen, wonach die hier maßgebliche Grenze für den Innenstadtbedarf (= Drogerie- und Parfümeriewaren) von 30 % (für die ersten 100.000 Einwohner im Einzugsbereich) wohl nicht überschritten wird. Diese Überprüfung erfolgt im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung durch die höhere Landesplanungsbehörde (Regierung v. Oberbayern). Eine Vorprüfung durch die höhere Landesplanungsbehörde wird überlegt.

Verkehrliche Beurteilung:

Neben den Auswirkungen auf die Versorgungssituation haben großflächige Einzelhandelsbetriebe auch Auswirkungen auf den Verkehr. Das betrifft den Zu- und Abgangsverkehr der Kunden aber auch den Lieferverkehr. Hier gilt es zum einen die bestehende Zufahrt zur Pfarrrer-Aigner-Straße bzw. der Glonner Straße zu betrachten. Hierfür wurde bereits anlässlich der Bebauungsplanaufstellung zur Erweiterung des dortigen Wohnbaugebietes „Aiblinger Straße – BA 2“ eine Leistungsfähigkeitsprüfung der Einmündung vorgenommen. Dort wurde auch bereits die mögliche Erweiterung des ALDI-Marktes durch einen Drogeriemarkt bei den Belastungsprognosen berücksichtigt. Es wurde im Verkehrsgutachten vom 09.05.2022 die Leistungsfähigkeit der Einmündung als unbedenklich beurteilt (sehr gute bis gute Qualitätsstufe; QSV A-B)

Anders als bei der Erweiterung des Wohngebietes sind für die Erweiterung des ALDI-Marktes aber auch Auswirkungen auf den Kreuzungspunkt Glonner Straße / Aiblinger Straße nicht auszuschließen. Auf der Grundlage des jetzt in Bälde vorliegenden Gesamtverkehrskonzeptes ist zu prüfen, ob angesichts der Verkehrsentwicklung auch dort die ausreichende Leistungsfähigkeit gesichert und ob dafür eine gesonderter Leistungsfähigkeitsprüfung erforderlich ist.

Immissionen:

Bereits in den vorausgegangen Bebauungsplanverfahren wurden die Lärmbelastungen auf die umliegende Wohnbebauung untersucht. Lärmkonflikte ergaben sich dort aber vor allem gegenüber der Reinen Wohnbebauung an der Aiblinger Straße / Wendelsteinstraße. Das hat dann auch eine Lärmsanierung des ALDI-Marktes hinsichtlich der technischen Anlagen (Kühlung) erforderlich gemacht. Zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte (TA-Lärm) an den umliegenden Wohngebäuden wurde eine Lärmkontingent festgesetzt. Diese Emissionskontingente sind bei Sondergebieten (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO aufgrund § 11 BauNVO zulässig (zur Definition der Betriebsart) und müssen dort nicht in Form der Gliederung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) und den dort geltenden besonderen Anforderungen erfolgen.

Mit dem Drogeriemarkt entfällt auch ein Teil der Parkplätze. Jedoch erhöht sich zwangsläufig die Umschlagshäufigkeit auf den übrigen Parkplätzen. Durch ein Lärmgutachten ist deshalb

der Nachweis zu führen, dass die bisher schon festgesetzten Emissionskontingente ausreichend hoch bemessen sind, um den zusätzlichen Fahr- und Parklärm schadlos zu bewältigen.

Bewertung des Planungsinhalts:

Gebäudestandort und Bauhöhen sind städtebaulich unbedenklich. Mit einer Wandhöhe von 6 m wird zwar die Wandhöhe des bestehenden ALDI-Marktes (4 m) deutlich überschritten. Durch die Gebäudegestaltung mit einem Flachdach bleibt die Gesamthöhe aber (deutlich) hinter der Firsthöhe des Bestandsgebäudes zurück.

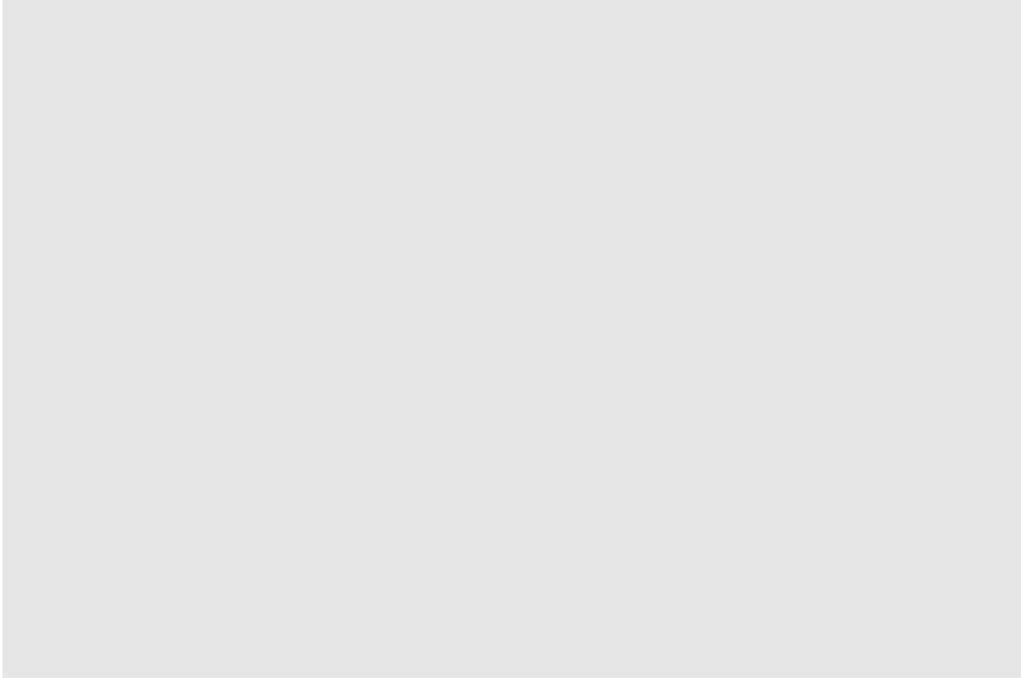
Für den Bau des Drogeriemarktes entfallen 27 Stellplätze der derzeit vorhandenen 121 Stellplätze. Dargestellt wird in den Antragsunterlagen eine Neuplanung der Freiflächen mit dann 98 Stellplätzen. Notwendig (Art. 47 BayBO) sind bei dann zusammen 2.000 m² Verkaufsfläche insgesamt 67 Stellplätze.



Geltungsbereich von Westen, digitales Stadtmodell (o.M.)

1.3 Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grafing bei München ist der Geltungsbereich als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans entspricht unverändert dieser Darstellung. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans wird nicht erforderlich.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Geltungsbereich des Bebauungsplans (o.M.)

1.4 Verkehr

Das Planungsgrundstück ist über eine Zufahrt von der Pfarrer-Aigner-Straße erschlossen, die unmittelbar in die Glonner Straße (Kreisstraße EBE 13) und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden ist.

1.5 Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Versorgung im Planungsgebiet mit Trink- und Löschwasser ist durch die vorhandenen Wasserleitungen gegeben. Bei Um- bzw. Neubauten (Ersatzbauten) ist zu prüfen ob der bestehende Wasserhausanschluss weiterhin verwendet werden kann, oder aufgrund neuer Lage oder anderer Gründe ein neuer Anschluss hergestellt werden muss.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist grundsätzlich über das bestehende Kanalnetz gewährleistet.

Das Gebiet wird von mit Strom versorgt.
Die Müllbeseitigung erfolgt durch den

1.6 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich oder unmittelbaren Nähebereich liegen keine amtlich kartierten Bau- oder Bodendenkmäler vor. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

2. Planungskonzept, Gegenstand der Änderung



rechtswirksamer Bebauungsplan "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel Glonner Straße (ALDI)"
(Stand 1. Änderung; o.M.)



Entwurf der 2. Änderung (o.M.)

Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans (Stand 1. Änderung). Mit Inkrafttreten der 2. Änderung wird der bisherige Plan vollständig ersetzt.

Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche im Geltungsbereich wird entsprechend der Planzeichnung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

bestimmt durch:

- die **Grundflächen GR** (§ 19 BauNVO) je überbaubare Grundstücksfläche (2.000 m² für den ALDI-Markt, 910 m² für den neuen Drogeriemarkt)
- die **maximal zulässige Wandhöhe WH** je überbaubare Grundstücksfläche (4 m Bestandsgebäude, 6 m Neubau; § 18 BauNVO) sowie die maximal zulässige **Zahl der Vollgeschosse** (jeweils I; § 20 BauNVO)

Bauweise

offene Bauweise (§ BauNVO).

Höhenlage, Bezugspunkte

Für jedes Baugrundstück im Geltungsbereich wird eine absolute Höhe als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe wird anhand des Bestandes bzw. der vorliegenden Objektplanung für den Neubau jeweils als absolute Höhe festgesetzt (in m. ü. NHN)

Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung zweier Bauräume, die den ALDI-Bestand im Osten sowie den geplanten Drogerie-Neubau im Südosten des Grundstücks jeweils knapp umfassen (§ 23 BauNVO).

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

Gebäudegestaltung

Die Bebauungsplanänderung enthält in Übernahme aus dem rechtswirksamen Plan eine Festsetzung zur Dachform des Bestandes (Satteldach) sowie zur Gestaltung des Neubaus mit begrüntem Flachdach sowie zu möglichen Dachaufbauten und zur Ausbildung von Solaranlagen auf den Dächern.

Verkehrsflächen

Die bestehenden Straßen werden unverändert als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Grünordnung

Festsetzung zur Durchgrünung der Baugrundstücke, zu versickerungsfähigen Belägen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Immissionsschutz

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Glonner Straße (ALDI)“ wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4095-03/B1/ch vom 03.06.2024 erstellt.

Es kommt zu folgenden Ergebnissen: Anhand von Plänen und Betriebsbeschreibungen wurden die Geräuschemissionen der zu erwartenden Geräuschquellen des ALDI-Marktes sowie des geplanten Drogeriemarktes prognostiziert und darauf basierend die Beurteilungs- und Maximalpegel an den maßgeblichen Immissionsorten für den Tag- und Nachtzeitraum (lauteste Nachtstunde) berechnet.

Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den sich aus den Emissionskontingenten ergebenden zulässigen Immissionskontingenten an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gebietes zeigt, dass diese Immissionskontingente tags und nachts eingehalten werden.

Eine Anpassung der Festsetzungen zur Emissionskontingentierung ist daher im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Um die zusätzlichen Bedarfe zu einem größtmöglichen Teil aus lokal gewonnenen, erneuerbaren Energien decken zu können, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der einfallenden Solarenergie auf neuen Dachflächen.

3. Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanaufstellung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB).

4. Eingriff / Betroffene Schutzgüter



Boden und Fläche

Für den Neubau des Drogeriemarktes werden überwiegend Flächen herangezogen, die durch die bestehende Stellplatzanlage bereits stark versiegelt sind. Durch das neue Gebäude und die Umgestaltung der Stellplatzanlage entfallen ca. 110 m² der stellplatzgliedern- den Grünflächen. Für den mit Flachdach geplanten Neubau (GR 910) wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Das Summenmaß der Versiegelung erreicht mit 0,8 GRZ den Orientierungswert gemäß BauNVO. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Fläche sind insgesamt gering.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsumgriff nicht vorhanden. Der Grundwasser-Flurabstand liegt deutlich unterhalb der Gründungssohle des Neubaus, der im Bereich heute bereits stark versiegelter Flächen errichtet wird. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt gering.

Klima / Luft

Der Planungsumgriff liegt am westlichen Rand des verdichteten Siedlungsraums. Durch den Neubau mit moderater Höhenentwicklung erfolgt keine grundlegende Beeinflussung der Frischluftzufuhr ins Stadtgebiet. Für das Schutzgut Klima / Luft hat der Änderungsbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Pflanzen / Tiere

Im Bereich der intensiv genutzten und hochgradig versiegelten Eingriffsfläche sind keine schützenswerten Tierarten zu besorgen. Der Bebauungsplan enthält den nachrichtlichen Hinweis auf die Einhaltung der gesetzlichen Verbotszeiträume bezüglich Fällungen und Abbrucharbeiten. Am künftigen Standort des Drogeriemarktes gehen sieben mittelkronige Bäume der Randeingrünung verloren. Im Bereich der Stellplätze werden von den kleinkronigen Bäumen unterschiedlicher Qualität und Erhaltungszustands 26 gefällt und durch 17 mittel- bis großkronige ersetzt. Zusätzlich kann durch die festgesetzte Dachbegrünung eine Minimierung des Eingriffs erreicht werden. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen / Tiere sind ebenfalls gering.

Landschaftsbild

Der Planungsumgriff liegt „in zweiter Reihe“ am Ortsrand. Durch das westlich vorgelagerte BHW und die Pfarrer-Aigner-Straße einerseits, die moderate Höhenentwicklung und eine unverändert deutliche Randeingrünung andererseits, bleiben die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild ebenfalls gering.

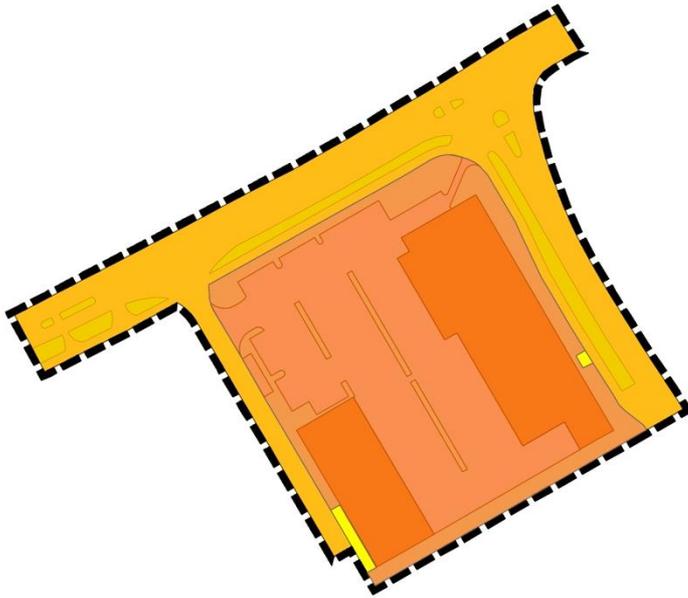
Kultur- und Sachgüter

Weder im Planungsgebiet noch im Umfeld sind Boden- oder Baudenkmäler verzeichnet. Es ist nicht auszuschließen, jedoch aufgrund des geringen Bodeneingriffs durch den nichtunterkellerten Neubau und der bereits vor Jahrzehnten erfolgten intensiven baulichen Nutzung im Bestand relativ unwahrscheinlich, dass beim Neubau Bodendenkmäler zu Tage treten. Auswirkungen der Planung auf denkmalpflegerische Belange sind wahrscheinlich gering.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen werden i. d. R. durch Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Bodenzerstörung, Bebauung und Versiegelung) hervorgerufen, wodurch gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/Tiere und Klima (Klein- und Lokalklima) ausgelöst werden. Wegen der insgesamt geringen Betroffenheit durch das Vorhaben sind besondere Wechselwirkungen im vorliegenden Fall nicht festzustellen.

5. Flächenbilanz und bauliche Nutzung



Bruttobauland (Geltungsbereich)	1,9702 ha	=	100,00 %
Sondergebiet inkl. zugehöriger Flächen für Ver- und Entsorgung 0,0077 ha	1,4301 ha	=	53,35 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,5401 ha	=	16,14 %

6. Realisierung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2 Erschließungskosten

Das Baugrundstück ist vollständig erschlossen. Ggf. werden bei Neubauten für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben.

7. Ersatz des rechtskräftigen Bebauungsplans

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel Glonner Straße (ALDI)" ersetzt den rechtswirksamen Bebauungsplan (einschließlich der 1. Änderung), der mit Rechtskraft der vorliegenden 2. Änderung vollständig außer Kraft tritt.

Grafring b. M., 25. November 2024

Germering, 25. November 2024

.....
Christian Bauer
Erster Bürgermeister

.....
Till Fischer
AKFU Architekten und Stadtplaner

