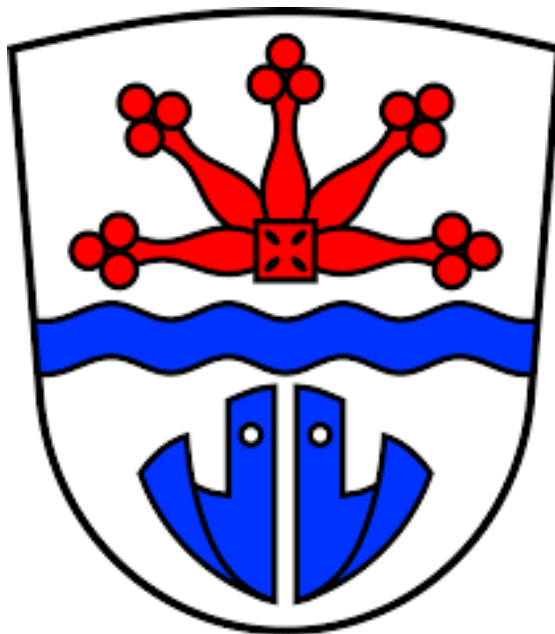


**BEGRÜNDUNG**  
**MIT**  
**UMWELTBERICHT**  
**ZUR**  
**15. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**  
**„GEWERBEGEBIET THALBACH“**  
**DER GEMEINDE WANG**  
**LANDKREIS FREISING**



In der Fassung vom 05.06.2024

Überblick:

Fläche:  
Genehmigungsbehörde für Flächennutzungspläne:

31,19 km<sup>2</sup>  
Landratsamt Freising

## 1. Vorbemerkung

a) Als vorbereitender Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan die Aufgabe, die bauliche und sonstige Entwicklung einer Kommune vorzubereiten und die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Kommune darzustellen. Er bündelt die gemeindlichen Zielvorstellungen, die sich in Ansprüchen an die Nutzung von Grund und Boden niederschlagen und hat damit eine weit über die bloße Steuerung der Bebauung hinausgehende Bedeutung. Die Gemeinde Wang besitzt einen vom Landratsamt Freising mit Bescheid vom 17.07.2006 genehmigten Flächennutzungsplan. Der Bereich des Planungsgebietes ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum größten Teil als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

b) Anlass zur Änderung der Planung

Durch den Siedlungsdruck im großen Verdichtungsraum München hat der ländliche Raum München als Wohn- und Gewerbestandort kontinuierlich an Bedeutung gewonnen. Aus regionalplanerischer Sicht liegt die Gemeinde Wang an der Entwicklungsachse München - Landshut von überregionaler Bedeutung und wird als allgemein ländlicher Raum eingestuft. Gerade im ländlichen Raum sollen ausreichende, gewerbliche Siedlungsflächen für ansiedlungswillige Gewerbetreibende dafür Rechnung tragen, dass eine nachhaltige Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der Raumentwicklung erreicht wird. Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht der Gemeinde Wang den Bereich der Teilflächen der Flurnummern 532 als GE zu erweitern. Ziel ist die Stärkung der örtlichen Entwicklung. Deshalb hat sich die Gemeinde Wang entschlossen, im Norden des bestehenden Gewerbegebietes das Gewerbegebiet weiterzuentwickeln.

Um eine nachhaltige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zu sichern, beabsichtigt die Gemeinde Wang daher die Entwicklung eines Gewerbegebietes für eine Gewerbehalle. Konkret schafft diese Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür. Eine Entwicklung im Bereich der bestehenden Baugebiete ist aufgrund der fehlenden Flächen nicht mehr möglich. Einer Zersiedlung und zusätzlichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch eine Entwicklung von gewerblichen Nutzungen auf bisher isolierten Flächen wird dadurch entgegengewirkt.

Die Gemeinde Wang erhofft sich, mit der vorliegenden Planung eine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Strukturen durchzuführen, die vorhandene Nachfrage nach der Fläche für eine Gewerbehalle zu befriedigen und für Anlieger zukunftsorientierte Entwicklungsräume zu schaffen.

Der Umgriff liegt im Norden des bereits vorhandenen Gewerbegebietes an der St 2085 „Mauerner Straße“. Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit dieser Darstellung steht der Flächennutzungsplan der Planung für eine Gewerbehalle entgegen. Um das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln zu können, ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern. Die Fläche wird als Gewerbegebiet dargestellt. Für den hier erfolgenden Eingriff ist ein Ausgleich zu leisten. Die notwendigen Maßnahmen werden im Umweltbericht behandelt.

Die 15. Flächennutzungsplanänderung wurde notwendig, um dieses Gebiet den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

c) Lage und Größe des Plangebiets

Die Gemeinde Wang ist eine ländlich geprägte Gemeinde im nördlichen oberbayerischen Landkreis Freising. Der Hauptort Wang liegt am Zusammenfluss von der Amper und der Isar. Die Gemeinde Wang gehört zu der Verwaltungsgemeinschaft Mauern.

Das weiträumige Gemeindegebiet reicht von der östlich gelegenen Volkmannsdorferau links der Isar über Zusammenfluss von Isar und Amper in westlicher Richtung bis zum Gemeindegebiet von Zolling.

Der Geltungsbereich befindet sich in dem Gemeindeteil Thalbach der Gemeinde Wang auf einem Teilbereich der Flurnummern 532 und 524/27, beide Gemarkung Wang. Der Geltungsbereich wird im Süden von einem Gewerbegebiet begrenzt und im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die St 2085 „Mauerner Straße“ begrenzt. Der Geltungsbereich ist ca. 0,70 ha groß.

d) Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt und unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung als Acker oder Grünland.

Die 15. Flächennutzungsplanänderung stellt zukünftig im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO dar, so dass die Voraussetzungen für die Errichtung einer Gewerbehalle geschaffen werden können.

**2. Aufbau der Änderung**

Die Flächen sind im Einzelnen:

Nr. 1: Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein Gewerbegebiet (GE)

Nr. 1a: Umwandlung einer Grünfläche in ein Gewerbegebiet (GE)

Flächenzusammenstellung der Flächennutzungsplanänderung:

Nr. 1: Gewerbegebiet (GE) 0,57 ha

Nr. 1a: Gewerbegebiet (GE) 0,13 ha

---

Gesamter Bereich der Änderung, Gegenstand des Verfahrens 0,70 ha

**3. Öffentliche Belange**

a) Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region sind im Regionalplan München (14) formuliert und im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP Bayern 2013), Teilfortschreibungen von 2018, 2019 und 2023, konkretisiert. Die für die Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung maßgeblichen raumwirksamen öffentlichen Investitionen sind im entsprechenden Teil des Landesentwicklungsprogramms regionsweise dargestellt. Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind. Die künftige Entwicklung der Region München soll unter dem Grundsatz der Nachhaltigkeit erfolgen, d.h. dass die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten und auch für nachfolgende Generationen gesichert werden.

b) Verkehrslage

Die verkehrstechnische Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die St 2085 „Mauerner Straße“.

c) Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung ist durch öffentliche Wasserversorgungsanlagen sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung wird über die öffentliche Entwässerungsanlage sichergestellt.

#### **4. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befindet sich im Änderungsgebiet selbst kein eingetragenes Bodendenkmal. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

#### **5. Natur- und Landschaft**

a) Lage und natürliche Gegebenheiten

Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich in Thalbach zwischen einem Gewerbegebiet im Süden und einem Mehrfamilienhaus und landwirtschaftlichem Anwesen im Norden und wird derzeit landwirtschaftlich als Acker und Blumenanbaufläche genutzt. Westlich verläuft die Mauerner Straße mit einem neu gebauten Radweg. Östlich befinden sich weitere Ackerflächen. Die Amper fließt im Südosten ca. 250 m entfernt. Auf der Fläche selbst befinden sich keine Gehölze, jedoch stockt entlang der nördlichen Grenze eine größere Hecke mit folgenden Arten: Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Hasel, Liguster, Hartriegel, Wolliger Schneeball. Die Höhe beträgt bis 10 m. Die Hecke gehört zum nördlichen Grundstück.

In näherer Umgebung befinden sich weitere wertvolle Gehölzstrukturen an den Hangkanten mit markanten Eichen bis 15 m Höhe.

Südlich sind ebenfalls Hecken vorhanden mit Birken, Hainbuchen, Pappeln und Weiden bis 12 m Höhe.

### Naturräumliche Grundlagen

Das Gebiet liegt angrenzend an die Amperauen. Naturräumlich gesehen liegt das Gelände im Übergang der Isar-Inn-Schotterplatten zum Tertiären Hügelland, die naturräumliche Haupteinheit ist das Donau-Isar-Hügelland.

### Boden und Geologie

Als Bodenart ist lehmiger Sand und sandig bis schluffiger Lehm vorherrschend. Bodentyp ist Pararendzina, Braunerde, Parabraunerde mit hohem bis mittlerem Basengehalt. Das Ausgangsgestein sind fluvioglaziale Schotter und Sande sowie Löß. Nach der geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1 : 500.000 liegen am Untersuchungsstandort Schotter des Alt- bis Mittelholozän sowie Ablagerungen im Auenbereich des Jungholozän vor. Die Böden können in Form von Lehmen, Sanden, Kiesen und zum Teil organischen Böden wie Torfen vorliegen.

### Klima

Die Hauptwindrichtung ist West-Ost, der Niederschlag beträgt etwa 780 mm/Jahr.

### Potenziell natürliche Vegetation

Die Potenzielle natürliche Vegetation wäre ein Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald.

## b) Vorgaben übergeordneter Planungen:

### Regionalplan München

Im Regionalplan München liegt der Bereich im Regionalen Grünzug und im Erholungsraum Ampertal, außerdem in einem überörtlichen und regionalem Biotopverbundsystem. Regionale Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in siedlungsnahen Bereichen

### Schutzgebiet:

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Ampertal im Landkreis Freising“ verläuft entlang der Grundstücksgrenze. Das Planungsgebiet lag ursprünglich im Landschaftsschutzgebiet, wurde aber mit der 6. Änderung der Verordnung des Landkreises Freising über das Landschaftsschutzgebiet „Ampertal im Landkreis Freising“ vom Landschaftsschutzgebiet entnommen und dafür an anderer Stelle (nordwestlich) eine größere Fläche neu hinzugenommen.

### FFH-Gebiet:

Das FFH-Gebiet Ampertal (Nr. 7635-301) ist 220 m entfernt.

## c) Geplante Änderungen

### Die Flächen sind im Einzelnen:

Nr. 1: Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein Gewerbegebiet (GE). Hier geht eine landwirtschaftliche Fläche verloren und wird versiegelt. Somit wird der Naturhaushalt insbesondere der Boden- und

Wasserhaushalt zerstört. Damit verbunden ist auch der Verlust einer Fläche für die Produktion von Lebensmitteln (0,57 ha)

Nr. 1a: Umwandlung einer Grünfläche in ein Gewerbegebiet (GE)  
Diese als Grünfläche im FNP eingetragene Fläche im gültigen FNP wurde bislang ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Somit geht hier ebenfalls eine Fläche für die Produktion von Lebensmitteln verloren. (0,13 ha)

d) Artenschutz

Durch Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich könnten Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden, die nach nationalen und europäischen Vorgaben gesetzlich geschützt sind.

Da das Vorkommen besonders geschützter Arten v.a. im faunistischen Bereich nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, sollte im Zuge der nachfolgenden Bauleit- oder Genehmigungsplanung eine genauere Untersuchung aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Vermeidung von Abwägungsfehlern durchgeführt werden.

Folgende Abschätzung und Wirkfaktoren können aufgrund der Habitatausstattung und Größe der Fläche genannt werden.

Pflanzen:

Prüfungsrelevante Pflanzenarten können aufgrund der Habitatausstattung im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen.

Tiere:

Für die allermeisten Tiergruppen sind auf der Fläche keine Lebensräume vorhanden.

Fledermäuse:

Für Fledermäuse sind auf der Fläche selbst keine geeigneten Quartiere in oder an Gebäuden oder in Baumhöhlen oder Nistkästen vorhanden. Jedoch können diese auf den angrenzenden Bäumen oder Gebäuden vorhanden sein. Die vorhandene Freifläche könnte von einigen Fledermausarten als Jagdrevier genutzt werden.

Reptilien: Sie könnten im Umfeld des Planungsraumes (südlich orientierte Hangkanten) vorkommen. Das Grundstück selber bietet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinen geeigneten Lebensraum.

Vögel:

Auf der Fläche selbst bietet sich kein wertvoller Lebensraum. In den angrenzenden Hecken kommen diverse Vogelarten vor. Bei den meisten Vogelarten ist davon auszugehen, dass deren Wirkungsempfindlichkeit projektspezifisch so gering ist, dass davon ausgegangen werden kann, dass die Maßnahme sich nicht negativ auf den Erhaltungszustand der Vogelarten auswirkt.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch den Baubetrieb entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Störungen durch Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen. Betroffen hiervon sind auch die Lebensräume im Umfeld des Geltungsbereiches.
- Der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört.
- Es besteht ein Kollisionsrisiko von Tieren mit Baustellenfahrzeugen.

#### Anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch die Anlage des geplanten Bauvorhabens entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Durch die geplante Bebauung werden Flächen dauerhaft versiegelt. Hierdurch geht dauerhaft Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren
- Die geplante Bebauung führt zu einer Verstärkung der Kulissenbildung durch die Bebauung, zu einer zusätzlichen Licht- und Lärmimmission in die Umgebung und einem zusätzlichen Kollisionsrisiko durch Fahrzeuge

#### Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

##### Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sollten durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der aufgeführten Vorkehrungen:

Vermeidung von Streulicht:

Auf eine nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes zu verzichten bzw. diese ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Maß zu beschränken.

Rodungen von angrenzenden Gehölzen müssen im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Um im allgemeinen Tötungen von Brutvögeln zu vermeiden, muss die Baufeldfreimachung im Winter außerhalb der ab dem 1. März beginnenden und bis zum 30. September andauernden Nist- und Brutzeit erfolgen.

Bei der Situierung der Baukörper sollte bzgl. des Biotopverbunds auch darauf geachtet werden, dass zur Hangkante (Amperleite) im Norden des Geltungsbereichs ein möglichst großer Abstand eingehalten wird. Dies ist auch aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich um Flugkorridore und Nahrungshabitate für Fledermäuse bewahren zu können.

Eingrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen, eine maßvolle Höhenentwicklung sowie ein reduzierter Versiegelungsgrad können Beeinträchtigungen des regionalen Grünzugs minimieren sowie den Verlust der Funktion des Biotopverbunds im Ampertal vermeiden.

Im Zuge der Genehmigungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Belange dann genauer abzu prüfen, insbesondere für Vögel und Fledermäuse.

e) Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft

Die Ausweisung des Gewerbegebietes bringt einen Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche von insgesamt ca. 0,7 ha mit sich. Auf der Fläche, auf der bisher Ackernutzung und Blumenanbau betrieben wurde, sind auch die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt aufgrund der geringen Größe der Fläche als gering einzustufen.

Es gehen Flächen für die Nahrungsmittelproduktion verloren, gleichzeitig werden durch die Versiegelung verbundene Funktionen für den Boden- und Naturhaushalt beeinträchtigt:

- Verhinderung der Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser, damit
- Verminderung von Grundwasserneubildung,
- Zerstörung von belebter Bodenschicht mit temporären und dauerhaften Lebensräumen für Bodenorganismen.

f) Veränderung des Landschaftsbildes

Es geht ein bisher noch freier Landschaftsbereich verloren und der Blick in die freie Landschaft wird durch die gewerbliche Bebauung beeinträchtigt. Dies betrifft auch den Spazier- und Radweg nach Wang.

g) Eingriff in den regionalen Grünzug

Es wird in den regionalen Grünzug, in den Erholungsraum Ampertal, außerdem in einem überörtlichen und regionalem Biotopverbundsystem eingegriffen. Regionale Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in siedlungsnahen Bereichen.

Es befinden sich jedoch auch das bereits bestehende, südlich angrenzende Gewerbegebiet und auch das nördlich angrenzende landwirtschaftliche Anwesen im regionalen Grünzug. Es handelt sich bei dem aktuell auszuweisenden kleinen Gewerbegebietsbereich dazwischen nur um eine kleine Fläche und eine Lückenschließung auf einer derzeit ökologisch wenig wertvollen Fläche. Östlich und westlich davon befindet sich eine weite unbebaute, freie Landschaft mit zahlreichen wertvollen Biotopen, die nicht angetastet werden. Der nördlich verlaufende Spazierweg sowie die Hangkante mit ihrem Gehölzbestand bleiben unberührt. Somit ist auch die Erholungsvorsorge weiter gewährleistet. Die geplante Halle wird eine Traufhöhe von ca. 8 m aufweisen, fügt sich also in die Umgebungsbebauung ein und bringt keine große Barrierewirkung des Luftaustausches mit sich. Eine wirkungsvolle



Eingrünung der Halle, vor allem in Richtung freie Landschaft im Osten wird über eine Freiflächengestaltungsplanung geregelt.

h) Alternative Planungsmöglichkeiten

Es stehen keine anderen Flächen in dieser Größe zur Verfügung.

**6. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Die Berechnung der Ausgleichsfläche erfolgt nach der Bayerischen Kompensationsverordnung:

a) Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten gem. Bayer. Kompensationsverordnung:

<u>Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume</u>	<u>Wertpunkte</u>	<u>Beeinträchtigungsfaktor</u>	<u>Kompensationsbedarf in Wertpunkten</u>
intensiv bewirtschafteter Acker ohne Segetalvegetation, = geringe Wertigkeit	3	0,8 (GRZ)	7000 qm x 3 x 0,8 = 16 800 WP

b) Ausgleichsmaßnahme:

Anlage eines Feuchtbiotops mit Tümpel, Verlandungsbereiche mit Röhricht, Staudenfluren und Gehölzpflanzungen (R123, Sonstige Wasserröhrichte)  
= hohe Wertigkeit (= WP 11)

auf ursprünglicher Ackerfläche (derzeit als Grünland genutzt) = geringe Wertigkeit (WP 3)

c) Kompensation in qm:

= Aufwertung um 8 Wertpunkte  
 $16\ 800\ \text{WP} : 8\ \text{WP} = 2\ 100\ \text{qm}$

**erforderliche Ausgleichsfläche = 2 100 qm**

geplante Nutzung:	Gewerbegebiet
Flurnummern:	Fl.Nr. 524/27, und Teilfläche von 532, Gemarkung Wang, Gemeinde Wang
Größe:	Ca. 0,7 ha
erwartete	Gewerbegebiet,

Grundflächenzahl:	Überwiegend Typ A hoher Versiegelungsgrad GRZ 0,8
Empfindlichkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Ackerfläche = Kategorie I, geringe Bedeutung, oberer Wert
Begründung:	Die Planungsfläche stellt eine intensiv genutzte Ackerfläche dar. Für Tiere und Pflanzen findet sich nicht viel Lebensraum auf der Ackerfläche. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Kleinklima sind durch die Versiegelung betroffen. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung verändert, da ein bisher noch freier Landschaftsbereich verloren geht.
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,6 nach Eingriffsregelung
Erwarteter Kompensationsbedarf:	Ca. 0,21 ha Berechnet nach Bayer. Kompensationsverordnung
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ausgleich auf Flurnummer 532, Gemarkung Wang
Empfehlung für die Kompensation:	Anlage eines Feuchtbiotops mit Tümpel, Verlandungsbereiche mit Röhricht, Staudenfluren und Anpflanzen von Ufergehölzen auf ehemaliger Acker- bzw. Wiesenfläche

d) Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche auf Flurnummer 532, Gemarkung Wang befindet sich im östlichen Teil des Flurstücks. Sie schließt an Gehölzbestände und weitere Feuchtbiotope an. Die Ausgleichsfläche ist spätestens nach Fertigstellung der Gebäude anzulegen. Sie ist dinglich zu sichern und an das Landesamt für Umwelt zu melden. Dies erfolgt über das Landratsamt Freising. Der entsprechende Notarvertrag zur dinglichen Sicherung der Ausgleichsfläche muss vor Feststellungsbeschluss vorliegen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten.

## 7. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1. Ziele und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

##### Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich in Thalbach zwischen einem Mehrfamilienhaus und landwirtschaftlichem Anwesen im Norden und einem Gewerbegebiet im Süden. Westlich

verläuft die Mauerner Straße mit einem neu gebauten Radweg. Östlich grenzen weitere Ackerflächen an.

Der Bereich der 15. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wang umfasst die Grundstücke. Fl.Nr. 524/27, und Teilfläche von 532, Gemarkung Wang. Der Änderungsbereich ist ca. 0,7 ha groß.

Das Planungsgebiet verfügt hinsichtlich seiner Anbindung an die „Mauerner Straße“ über eine verkehrstechnisch sehr günstige Anbindung.

Der Bereich des Planungsgebietes ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen

Die Fläche stellt derzeit überwiegend eine intensiv genutzte Ackerfläche dar. Es befinden sich keinerlei Gehölzbestände darauf

#### Art und Umfang des Vorhabens und Festsetzungen:

Nr. 1:	Gewerbegebiet (GE)	0,57 ha
Nr. 1a:	Gewerbegebiet (GE)	0,13 ha
Gesamter Bereich der Änderung, Gegenstand des Verfahrens		0,70 ha

#### 1. 2. Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das anstehende Änderungsverfahren ist neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. v. 03.11.2017) i.V.m. § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes v. 19.11.2021 anzuwenden. Die Berechnung der Ausgleichsfläche erfolgt mit der Bayer. Kompensationsverordnung.

Bezogen auf die neu entstehenden Immissionen wird das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen berücksichtigt.

Im Regionalplan München liegt der Bereich im Regionalen Grünzug und im Erholungsraum Ampertal, außerdem in einem überörtlichen und regionalem Biotopverbundsystem.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Ampertal im Landkreis Freising“ verläuft entlang der Grundstücksgrenze. Das Planungsgebiet lag ursprünglich im Landschaftsschutzgebiet, wurde aber mit der 6. Änderung der Verordnung des Landkreises Freising über das Landschaftsschutzgebiet „Ampertal im Landkreis Freising“ vom Landschaftsschutzgebiet entnommen und dafür an anderer Stelle (nordwestlich) eine größere Fläche neu hinzugenommen.

Das FFH-Gebiet Ampertal (Nr. 7635-301) ist 220 m entfernt.

#### 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

##### 2.1 Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen:

### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Anlagebedingte Auswirkungen:

Für die im unmittelbar angrenzenden Wohnbereich lebenden Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung sowohl in der Bauphase als auch betriebsbedingt Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Schadstoffe, Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) zu erwarten.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit erhöhtem Baulärm für Anwohner zu rechnen. Baustellenfahrzeuge innerhalb des Baugebietes sowie An- und Abfahrten werden für eine Zunahme des Verkehrslärmes und damit erhöhte Schadstoffwerte sorgen.

Während des Betriebes sind ebenfalls verstärkte Lärmwerte sowie erhöhte Schadstoffwerte zu erwarten.

Eine starke Vorbelastung ist durch die „Mauerner Straße“ jedoch bereits gegeben.

Erholungswert:

Entlang der Hangkante im Norden des Planungsgebiets verläuft ein Spazier- und Radweg nach Wang. Dieser ist von den Auswirkungen (Lärm, gestörtes Landschaftsbild) betroffen.

Aufgrund der stark befahrenen Mauerner Straße und dem vorhandenen Gewerbegebiet ist jedoch bereits eine große Vorbelastung gegeben.

Die durch das Gewerbegebiet hinzukommenden Auswirkungen für die angrenzende Wohnbevölkerung und der Spaziergänger wird dadurch nur von geringer Erheblichkeit sein.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Zu berücksichtigen ist zudem die Nähe des Landschaftsschutzgebietes „Ampertal im Landkreis Freising“, und dem FFH-Gebiet Nr. 7635-301.

Auf dem zu überplanendem Grundstück ist das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht in sehr hohem Maße betroffen, da auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung die Tier- und Pflanzenwelt hier nur begrenzt vorkommt. Die noch nicht überbauten Flächen des Planungsgebietes werden als Acker genutzt.

Stark eingeschränkt ist die Tierwelt bereits aufgrund der nahe befindlichen und stark befahrenen Straße und dem vorhandenen Gewerbegebiet.

Eine geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen im Umfeld ist aufgrund oben angeführter Wirkfaktoren jedoch zu erwarten.

### 2.1 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Der Boden im Bereich des geplanten Wohngebietes ist als Auenboden einzustufen.

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge, dass die Oberflächenwasserversickerung erheblich eingeschränkt wird. Altlasten sind keine bekannt.

Ergebnis:

Es erfolgt durch die Überbauung und damit dauerhafter Versiegelung ein Eingriff dahingehend, dass hier jegliches Bodengefüge zerstört wird. Der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften werden beeinträchtigt.

Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktionen und die Regelungsfunktionen im Wasser- und Stoffhaushalt werden gestört.

Somit leiten sich negative Umweltauswirkungen ab mit einem Kompensationserfordernis. Während der Baumaßnahmen können zusätzliche Bodenverdichtungen und Störungen des natürlichen Bodengefüges entstehen.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist in jedem Fall mit hoher Erheblichkeit zu bewerten.

## 2.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Im geplanten Baugebiet ist aufgrund der Nähe zur Amper ein erhöhter Grundwasserstand gegeben. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Grenze zum Überschwemmungsgebiet liegt außerhalb der Planungsfläche.

Es ist grundsätzlich mit Grund- und Schichtwasser zu rechnen

Durch die Versiegelung wird die Oberflächenwasserversickerung weiter dezimiert.

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes kann von einer mittleren Erheblichkeit von Umweltauswirkungen auf das Grundwasser gesprochen werden.

## 2.3 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle von Bebauung von freien Landschaftsräumen sind geringfügige Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung auf Grund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Hier tragen insbesondere größere Gebäudekomplexe zu einer Barrierewirkung des Luftaustausches bei.

Ergebnis:

Auf Grund der geringen Größe der geplanten Baufläche sind keine nennenswerten Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

## 2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche stellt derzeit überwiegend eine reine Ackerfläche dar. Entlang der nördlichen Grenze befindet sich eine Hecke. Außerdem kommen weiter östlich an den Terrassenkanten zum Ampertal weitere größere Heckenbestände vor, im Süden stocken ebenfalls Baumhecken bzw. kleinere Waldbereiche. Somit ist die Planungsfläche hier durchaus

auch mit reizvollen Gehölzstrukturen umgeben. Im Süden schließen allerdings weitere Gewerbegebiete an, so daß bereits eine große Vorbelastung gegeben ist.

Ergebnis:

Die gewerbliche Bebauung führt zu einem weiteren Verlust angrenzender Freiräume am Ortsrand und einer weiteren Einschränkung der Sichtbeziehung in die freie Landschaft. Aufgrund der Vorbelastung kann von nur von einer mittleren Beeinträchtigung gesprochen werden.

## 2.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen. Bodendenkmäler sind ebenfalls auf der Fläche nicht notiert.

Falls doch Bodendenkmäler vorhanden sind, sind sie gem. Art. 1 BayDschG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landsamts für Denkmalpflege Priorität.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Folgende Nebenbestimmungen gelten bei einer zulässigen Überplanung der Bodendenkmäler im Einzelvorhaben:

Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDschG bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der

Ausgrabung zu tragen. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen.

Ergebnis:

Wenn durch die Baugebietsausweisung kein archäologisches Bodendenkmal betroffen ist, ist für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter keine negative Auswirkung zu verzeichnen.

### 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Gewerbegebietsausweisung würde das Gebiet voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten, der Schutz des Wassers sowie das Kleinklima würden in seinem jetzigen Zustand erhalten bleiben. Beeinträchtigungen für die Vielfalt der Bodenstruktur, die auch derzeit aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung entstehen, bleiben erhalten.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

##### 4.1.1 Schutzgut Mensch

- Die Flächen sind einzugrünen um damit die optische Beeinträchtigung abzumildern (Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan)

##### 4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Eingrünung des Gebietes und Schaffung von Pufferstreifen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- Ausweisung einer externen Ausgleichsfläche

##### 4.1.3 Schutzgut Boden

- Vorgaben im weiteren Bauleitplanverfahren wie z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei den Stellplätzen

##### 4.1.4 Schutzgut Wasser

- Vorgaben im weiteren Bauleitplanverfahren wie z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei den Stellplätzen

##### 4.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung durch Grünflächen
- Festsetzungen für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche im weiteren Bauleitplanverfahren

#### 4.1.6 Schutzgut Klima/Luft

- Begrünungsmaßnahmen, dadurch etwas Verminderung der Aufheizung der Flächen

#### 4.2. Ausgleichsmaßnahmen

Die Thematik „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen“ wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung behandelt. Die Ermittlung des Kompensationsfaktors erfolgt auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung.

Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt ca. 0,21 ha.

Sie wird auf der Flurnummer 532 Gemarkung Wang ausgewiesen. Es handelt sich um eine Ackerfläche, die als Feuchtbiotop aufgewertet wird.

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

##### Standort

Es stehen derzeit keine anderen Planungsstandorte und Möglichkeiten in dieser Größenordnung zur Verfügung. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes ist hier naheliegend.

#### 6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft und der Ermittlung der Ausgleichsfläche wurde die Bayerische Kompensationsverordnung herangezogen.

Die Beschreibung lokalklimatischer Verhältnisse bezieht sich auf grundsätzliche und allgemeine Angaben.

#### 7. Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

#### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

##### Schutzgut Mensch

Die Ansiedelung des kleinen Gewerbegebietes bringt keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit auch ansteigenden Lärm und Luftschadstoffe für die angrenzenden Bereiche mit sich. Die Auswirkungen sind als gering zu sehen.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bereich der geplanten Bebauung ist die Tier- und Pflanzenwelt nicht übermäßig betroffen, da auch derzeit nur begrenzte Lebensräume vorhanden sind. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

##### Schutzgut Boden



Der Bau von Gewerbebauten führt zur massiven Versiegelung von Boden und damit zu einem Verlust der Funktion dieser Böden. Für das Schutzgut Boden ist aufgrund der Versiegelung eine hohe Erheblichkeit zu verzeichnen.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung und Überbauung unterbindet die Versickerung von Niederschlagswasser, dadurch erhöht sich der Oberflächenabfluss. Demzufolge geht auch die Speicherung von Niederschlagswasser verloren. Die Grundwasserneubildung verringert sich dadurch. Aufgrund der massiven Bebauung ist der Eingriff als mittel zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Der in diesem Bereich bisher freie Blick wird durch die Bebauung weiter beeinträchtigt. Die Auswirkungen sind aufgrund der Vorbelastung durch vorhandene gewerbliche Bebauung als mittel einzustufen.

Schutzgut Klima / Luft

Die Luftschadstoffe werden aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens nicht wesentlich zunehmen. Die Auswirkungen sind somit als geringe Beeinträchtigung zu sehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen.

Es befindet sich kein Bodendenkmal auf der Fläche.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) Priorität. Die Maßnahmen sind mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass trotz Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Schaffung eines Ausgleiches, geringfügig nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung nochmals zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch (Lärm, Erholung)	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	hoch
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Landschaft	mittel
Kultur- u. Sachgüter	keine

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Gemeinde Wang

---

Nandlstadt, den ..... 2024,

---

Markus Stoeber, Erster Bürgermeister  
Gemeinde Wang, den