

B E G R Ü N D U N G

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

D E C K B L A T T N R . 1 7

GEMEINDE

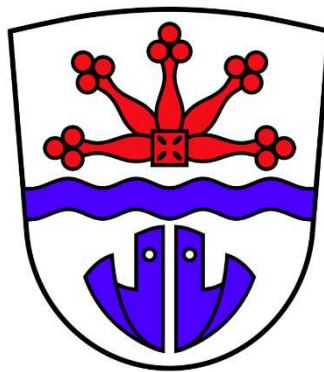
WANG

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

V G M a u e r n
Gemeinde Wang
Schlossplatz 2
85419 Mauern

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 29.07.2026 – Vorentwurf

Projekt Nr.: 26-1784_FNP/LP_D



INHALTSVERZEICHNIS

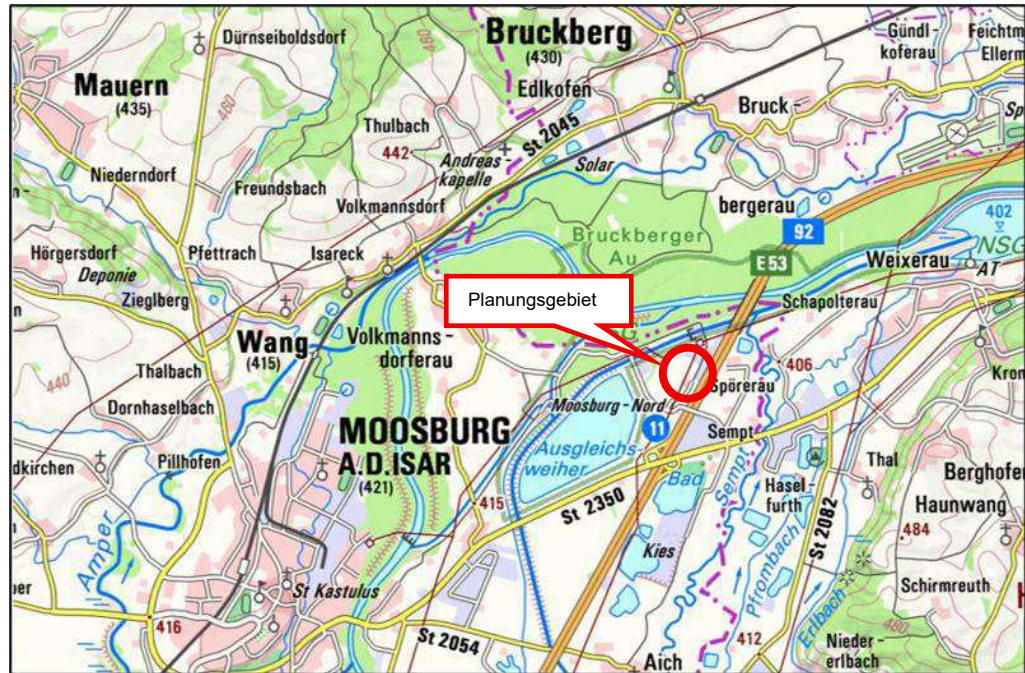
	SEITE
1 LAGE IM RAUM	5
2 INSTRUKTIONSGEBIET	6
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
3.1 Veranlassung	7
3.2 Bestand	8
3.3 Entwicklung	9
4 PLANUNGSVORGABEN	10
4.1 Landesentwicklungsprogramm	10
4.2 Regionalplan	12
4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm	12
4.4 Biotopkartierung Bayern Flachland	13
4.5 Artenschutzkartierung	13
4.6 Aussagen zum speziellen Artenschutz	13
4.7 Schutzgebiete	13
4.8 Sonstige Planungsvorgaben	13
4.9 Geländebeziehungen/ Topographie/ Geofahren	13
5 VER- UND ENTSORGUNG	13
5.1 Wasserversorgung	13
5.2 Abwasserbeseitigung	13
5.3 Grundwasser	14
5.4 Hochwasser	14
5.5 Energieversorgung	15
5.6 Telekommunikation	15
5.7 Abfallentsorgung	16
6 ALTLASTEN	17
7 DENKMALSCHUTZ	17
7.1 Bodendenkmäler	17
7.2 Baudenkmäler	18
8 VERKEHR	18
9 IMMISSIONSSCHUTZ	18
10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	20
10.1 Bestandsbeschreibung	20
10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	20
10.3 Umweltbericht	20
11 VERFAHRENSVERMERKE	21
12 VERWENDETE UNTERLAGEN	22

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Wang ist raumordnerisch der Region 14 – *München* zuzuordnen und liegt im Nordosten des Landkreises Freising. Sie besitzt keine zentralörtlichen Funktionen, ist aber an der Entwicklungsachse München – Landshut mit überregionaler Bedeutung gelegen. Sie liegt am östlichen Rand des Landkreises Freising. Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Wang.

Das Planungsgebiet selbst verortet sich im Osten der Gemeinde Wang.

Lage des Planungsgebietes



Quelle: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 17 „Spörerau-West“ erstreckt sich über die Grundstücke mit den Flurnummern (Fl.-Nrn.) 606, 607, 610/8 und 624/39 der Gemarkung Volkmannsdorferau.

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich

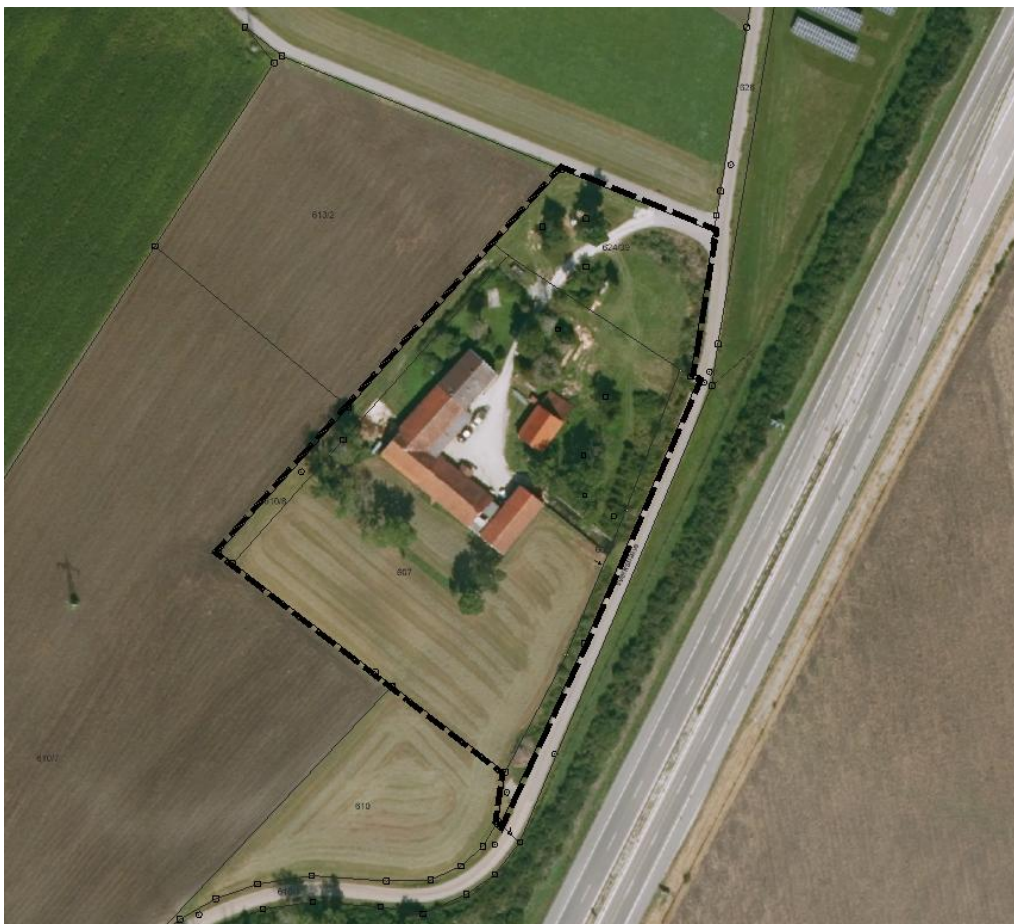


Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass des Vorhabens ist die Entwicklung eines industriell genutzten Standortes zu Betriebsverlagerung eines ortsansässigen Familienunternehmens der Fa. Forster-Transporte sowie der Fa. Forster Tiefbau aus dem Ortsteil Volkmannsdorf an den vorliegenden Standort im Bereich der „Spörerau-West“.

Bisher agiert das überregional tätige Unternehmen seit den Gründungszeiten am gewachsenen Standort im Ortsteil Volkmannsdorf heraus. Eine angemessene, wirtschaftliche Weiterführung und Weiterentwicklung des Unternehmens am bisherigen Standort ist jedoch nicht mehr gegeben. Der Betrieb ist hier längst an seinem Entwicklungsende angelangt und aufgrund der Lage am gewachsenen Ortsrand von Volkmannsdorf auch immissionsschutzrechtlich mit zunehmenden Problemen behaftet.

Um die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung zu gewährleisten, ist das Unternehmen mit den beiden Tätigkeitsfeldern der Fa. Forster-Transporte und der Fa. Forster-Tiefbau daher auf einen leistungsfähigen Betriebsstandort angewiesen, an dem die sehr emissionsträchtigen Tätigkeitsfelder durch die Tiefbauleistungen, des Fuhr- und Transportunternehmens sowie der Bagger- und Abbrucharbeiten logistisch und wirtschaftlich vereinbar sind. Ein wesentlicher Aspekt ist hierbei insbesondere, dass das Unternehmen aufgrund des hohen Anteils eines Schwerlastverkehrs (z.T. auch nachts) und der erforderlichen Brecheranlage zur Aufbereitung der Abbruchmaterialien, auf eine Lage angewiesen ist, die immissionsschutzrechtlich keine Einschränkungen hervorrufen.

Durch die mittlerweile weit über das Gemeindegebiet gehende überregionale Tätigkeit, ist das Unternehmen zudem auf eine leistungsfähige Infrastruktur angewiesen, die sich insbesondere auf eine kurze Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz in der Region erstrecken muss. Das Tätigkeitsfeld erstreckt sich dabei vom Landkreis Freising bis zur Flughafenregion, dem Landkreis Erding sowie bis in den Großraum München und erfordert daher kurze Wege zu Bundesautobahn BAB A 92 sowie zum Verkehrsnetz der Bundesstraße B 11.

Ziel des Unternehmens ist daher eine schrittweise Verlagerung des gegenwärtigen Betriebsstandortes vom Ortsteil Volkmannsdorf in die Spörerau. Dabei ist es aus betriebswirtschaftlichen Gründen notwendig, mittelfristig den gesamten Betriebsstandort zu verlagern, einschließlich dazugehöriger Büro- und Verwaltungsnutzungen.

Im Ergebnis verbleibt daher nach umfangreicher Standortsuche im Vorfeld dieses Verfahrens nur eine Lage im Außenbereich, hier der Standort einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle.

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich gegenwärtig zwei alternative Gewerbestandorte. Dabei handelt es sich einerseits um den bestehenden „Gewerbepark Spörerau“. Dieser Standort ist für eine Gewerbe- und Industrienutzung ausgelegt und zwischenzeitlich vollständig bebaut. Flächenkapazitäten stehen hier nicht mehr zur Verfügung.

Der weitere Standort befindet sich am südlichen Rand des Ortsteiles Sixthaselbach. Hierbei handelt es sich um das „Gewerbegebiet Dobelfeld“. Dieser Standort ist ausschließlich auf eine Gewerbenutzung ausgerichtet und beinhaltet in Teilen auch die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen. Dieser Standort ist aktuell in der Entwicklung.

Beide Standorte sind jedoch aufgrund fehlender Kapazitäten bzw. aufgrund der zulässigen Nutzungen für eine Betriebsansiedlung der Unternehmungen der Fa. Forster nicht geeignet, da immissionsschutzrechtliche Anforderungen die Betriebsanforderungen nicht abdecken bzw. die erforderlichen Tätigkeiten des Unternehmens nicht ermöglichen.

Im Ergebnis ist es daher notwendig, innerhalb des Gemeindegebietes auf einen geeigneten Standort im Außenbereich zurückzugreifen

3.2 Bestand

Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich in der „Spörerau“, westlich der Bundesautobahn A 92. Derzeit stellt sich das Gelände als bestehende Hofstelle und landwirtschaftliche Nutzflächen dar.

Auch die verbleibenden angrenzenden Flächen unterliegen größtenteils einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Geographisch befindet sich die Spörerau innerhalb des Gemeindegebietes in östlicher Randlage. Dieser Bereich ist einerseits intensiv landwirtschaftlich geprägt durch Hofstellen in Außenbereichslagen, Weilern sowie landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerflächen. Zudem befinden sich Hochspannungsfreileitungen und mehrere PV-Freiflächenanlagen sowie die Trasse der BAB A 92, die insgesamt bereits eine erkennbare Vorbelastung darstellen. Im Süden endet dieser Gemeindegebietsbereich am Gewerbepark Spörerau sowie der Bundesstraße 11. Westlich daran anschließend liegt der vorhandene Ausgleichsweiher entlang des Werkkanals und begrenzt die Gemeindegebietsfläche von Wand zur Stadt Moosburg.

Im Weiteren befinden sich in Richtung Osten zur Gemeinde Eching entlang der Bundesstraße weitere umfangreiche Gewerbenutzungen, die den gesamten Bereich hier ebenfalls vorbelasten.

Die verkehrliche Erschließung der Hofstelle erfolgt sowohl aus Richtung Wang als auch von der Bundesstraße B11 /Staatsstraße St2350 /Autobahn A92 kommend über die Uppenbornwerkstraße und von dieser abzweigend über die parallel zur Autobahn verlaufenden Werkstraße.

Am Grundstück der Hofstelle respektive innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Gebäude und Hallen, welche sich größtenteils zur U-Form verbunden um den Innenhof anordnen. Ein einzelstehendes Gebäude im Osten ordnet sich dem zusammenhängenden Gebäudekomplex gegenüber. Dieses ist als Baudenkmal dokumentiert. Die Bestandsgebäude weisen allesamt Satteldachkonstruktionen auf.

Nordöstlich um die Hofstelle ordnen sich hauptsächlich Gartenstrukturen an, welche sich in struktureichere und strukturärmere Bereiche aufgliedern lassen. Insgesamt befinden sich innerhalb des Planungsgebietes mehrere teils mit Baum-/Strauchpflanzungen oder Einzelgehölzen überstandene Grünbereiche.

Die gesamte Hofstelle – insbesondere die vorhandenen Gebäude (mit Ausnahme des Baudenkmals) weisen eine etwas in die Jahre gekommene Bausubstanz auf.

Im Südosten trennen linearen Gehölzstrukturen die Hofstelle von der öffentlichen Erschließungsstraße (Werkstraße), welche am nördlichen Rand als gesonderte Stichstraße zu einem etwas weitergelegenen Einzelgehöft führt.

Im Norden und Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Auf den landwirtschaftlichen Flächen im Nordosten haben sich im Laufe der letzten Jahre zahlreiche Freiflächenphotovoltaikanlagen (derzeit insgesamt 7 Anlagenflächen) angesiedelt.

In etwa 100m Entfernung liegt südlich der „Gewerbepark Spörerau“.

3.3 Entwicklung

Um die betrieblichen Anforderungen des Antragsstellers abzusichern und die gesetzlichen Voraussetzungen zu erfüllen, ist die Ausweisung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO vorgesehen.

Der Eigentümer beabsichtigt dabei die charakteristische ländliche Struktur der Hofstelle weitgehend zu erhalten und um erforderliche Gebäude und Hallen vornehmlich im westlichen, rückwertigen Bereich maßvoll zu ergänzen.

Zur Erschließung des Betriebsstandortes ist eine zusätzliche, Zufahrt im Südwesten vorgesehen (Zufahrt 2) über welche die maßgebliche Anfahrt mittels Schwerlastverkehr erfolgen soll.

Das Gelände ist nahezu eben. Um das Planungsgebiet möglichst in das Landschaftsbild einzufügen, ist beabsichtigt, die zur Offen-Landschaft weisende Flanke im Südwesten mit einer dichten Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen zu versehen. Vorhandene Gehölzstrukturen entlang der Werkstraße sowie innenliegend werden, soweit betriebliche Anforderungen ermöglichen, erhalten.

Es ist vorgesehen, durch die verbindliche Vorgabe von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen bei der Ausbildung der privaten Verkehrsflächen den Versiegelungsgrad am Standort in einem angemessenen Verhältnis zu halten und im Ergebnis hierdurch einen ökologischen Beitrag zu leisten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über mehrere offene Regenrückhaltebecken in Form von natürlichen Mulden mit anschließender Versickerung.

Im Ergebnis wird durch das vorliegende Konzept eine dem Standort angepasste und verträgliche Entwicklung ermöglicht, die sich städtebaulich in das Umfeld integrieren lässt. Die Wahl ist dabei auf einen bereits vorbelasteten Standort gefallen. Dieser ist durch die Trasse der BAB A 92, einer Hochspannungsfreileitungstrasse sowie umfangreichen Sondernutzungsfläche für PV-Freiflächenanlagen bereits belastet. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe im Süden in einem Abstand von lediglich 100 m der Gewerbepark Spörerau.

Im Einzelnen werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz
- Überprüfung, Würdigung und Integration der Belange des Immissionsschutzes
- Sicherstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Integration der Industriegebietsflächen in das Umfeld durch Erhalt vorhandener Gehölzbestände und entsprechende Neupflanzungsmaßnahmen
- Prüfung der Belange des Umweltschutzes

Neben den vorstehend aufgeführten Betriebsschwerpunkten soll eine eingeschränkte wohnliche Nutzung in Form von Betriebsinhaber / -leiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Mitarbeiterwohnungen vorgesehen werden.

Vorhandene Baustrukturen der bisher landwirtschaftlichen Hofstelle sollen dabei im Charakter weiter beibehalten werden und um erforderliche Hallen im westlichen, rückwertigen Bereich ergänzt werden.

Um die betrieblichen Anforderungen abzusichern und die gesetzlichen Voraussetzungen zu erfüllen, ist die Ausweisung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO vorgesehen.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet das Planungsgebiet nach den Gebietskategorien dem *Allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Konkret ist Folgendes zielbezogen anzumerken:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die geplante Nutzung ist in eine bestehende Hofstelle integriert. Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 16 der Begründung und die Festsetzungen im Grünordnungsplan wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die Industriegebietsfläche stellt sich als Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle dar. Die Fläche liegt klar im Außenbereich. Aufgrund der geplanten Flächennutzung handelt es sich bei dem Vorhaben jedoch um einen Fall, in dem eine Ausnahme des LEP Ziels 3.2 als sinnvoll betrachtet werden muss. Ein vergleichbares Potential der Innenentwicklung steht auch aufgrund immissionsrechtlicher Vorgaben nicht zur Verfügung. Auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 Veranlassung wird hingewiesen.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Es handelt sich um einen nicht angebundenen Standort. Die Wahl des Standorts wird wie oben genannt mangels Alternativstandorte sowie aufgrund der Vorbelastung dennoch als geeignet erachtet.

5.1 **Wirtschaftsstruktur**

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft werden durch die Umsetzung der Planung verbessert. Hierzu wird auf den Inhalt unter Ziffer 3.3 der Begründung verwiesen.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit und fehlender Alternativstandorte sowie besonderer Anforderungen an den Immissionsschutz, kann im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden. Weitere Ausführungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen finden sich auch unter der Ziffer 3.1 Veranlassung der Begründung.

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Die Gemeinde Wang unterstreicht mit der vorliegenden Planung ihren ernsthaften Willen den angeführten Belangen bestmöglich Rechnung zu tragen. Zusätzlich ist eine Vorbelastung durch die angrenzende Autobahn gegeben, die eine Entwicklung an der Stelle rechtfertigt.

Der Gemeinde ist dabei bemüht, die angestrebte industrielle Entwicklung so gut es geht mit der umgebenden ländlichen Prägung in Einklang zu bringen. Dies wird u. a. in Form von Gehölzpflanzungen zum Ausdruck gebracht.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region 14 – München ordnet die Gemeinde Wang nach der Raumstruktur dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Im Kontext der vorliegenden Bauleitplanung ist insbesondere nachstehende Themenkomplex für den Geltungsbereich von Bedeutung:

Regionaler Grünzug

Die Funktionen des Regionalen Grünzugs hinsichtlich der Freiraumsicherung, der landschaftlichen Gliederung sowie der Erholungs- und Klimafunktionen werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die bereits vorhandene bauliche Prägung des Gebietes werden keine zusätzlichen Zerschneidungswirkungen oder wesentlichen Einschränkungen der Freiraumvernetzung verursacht.

Weitere Grundsätze und Zielsetzungen des Regionalplanes sind für das Planungsgebiet nicht von Relevanz.

4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Planungsgebiet wird dem Naturraum 051 „Münchener Ebene“ zugerechnet.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1994) das Naturraumziel 178-051-A Münchener Ebene formuliert.

- 4.4 Biotopkartierung Bayern Flachland
Gemäß Biotopkartierung Flachland befinden sich im Planungsbereich und in der näheren Umgebung keine amtlich kartierten Biotope.
- 4.5 Artenschutzkartierung
Derzeit wird eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden zum Entwurfsverfahren ergänzt.
- 4.6 Aussagen zum speziellen Artenschutz
Derzeit wird eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden zum Entwurfsverfahren ergänzt.
- 4.7 Schutzgebiete
Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.
- 4.8 Sonstige Planungsvorgaben
Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.
- 4.9 Geländeverhältnisse/ Topographie/ Geogefahren
Das Gelände ist weitgehend eben und liegt auf ca. 407 m ü. NHN.
Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.
- 5 VER- UND ENTSORGUNG
- 5.1 Wasserversorgung
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Wasserzweckverband Isar-Vils und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.
- 5.2 Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.
Schmutzwasserbeseitigung
Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Ortskanalisation angebunden. Die Reinigung des Schmutzwassers erfolgt anschließend in der gemeindlichen Kläranlage.
Niederschlagswasserbeseitigung
Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung innerhalb des Planungsgebietes.
Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.
Hinweise:
Grundsätzlich hat die Grundstücksentwässerung nach *DIN 1986-100* in Verbindung mit *DIN EN 752* und *DIN EN 12056* zu erfolgen.
Bei den erforderlichen Geländemodellierungen ist darauf zu achten, dass diese so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zu Lasten Dritter abgeleitet wird.

5.3 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Bauvorhaben sind gegen Schichtwasser zu sichern.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim Landratsamt Freising – Abteilung Wasserrecht bzw. Wasserwirtschaftsamt München anzuzeigen.

5.4 Hochwasser

Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind weder Oberflächengewässer noch Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* sind im Planungsgebiet keine wassersensiblen Bereiche vorhanden.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Sonstiges

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit keine kritische Infrastruktur. Künftig wird aller Voraussicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung einer Trafo-Station ermöglicht. In Anbetracht der getroffenen Maßnahmen ist auch hier eine Gefahr auszuschließen.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Wie in den vorstehenden Punkten beschrieben ist keine Hochwassergefahr für den Standort zu erwarten. Besondere Risiken für Menschen oder Sachwerte sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenso nicht zu erwarten.

Da die Planungen zudem kein Wasserschutzgebiet betreffen, ist bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres zu veranlassen.

5.5 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Sondergebietes wird durch die *Stadtwerke München* gewährleistet.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Verkabelung der Gebäudeanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Dazu wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

5.6 Telekommunikation

Deutsche Telekom

Für die Bereitstellung eventuell erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der *Deutschen Telekom Technik GmbH* so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der *Bauherren-Hotline – 0800 33 01903* – angezeigt werden. Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

Als Voraussetzung für eine unterirdische Versorgung gilt es sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

5.7 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr wird über den Landkreis Freising geregelt. Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden.

Bezüglich des im Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfalls wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen.

Hinweise:

Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hingewiesen. Der Müll kann nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn

- die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
- die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze selbst einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
- Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
- Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
- die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

6 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind.

Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Freising und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Material darf auf Grund der Vorbelastungen der Umgebung bis zu einem maximalen Zuordnungswert von Z 1.1 wieder eingebaut werden. Bei beabsichtigter Verfüllung von Aushub mit höheren Zuordnungswerten ist Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt München zu halten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Freising und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Für die Niederschlagswasserbehandlung ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.

7 DENKMALSCHUTZ

7.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale.

Hinweise:

Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich weitere, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan befindet sich ein Baudenkmal D-1-78-155-20 „Ehem. Getreidekasten“. Dieses soll bestehen bleiben.

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-1-78-155-20	Ehem. Getreidekasten, Blockbau mit Satteldach, verschaltem Umgang und Außentreppe, im Innern mit Rötelmalereien, Türsturz bez. 1695, Ende 18. Jh. an dieser Stelle aufgebaut, gemauertes Erdgeschoss als Stall und Remise ausgebaut, 2. Hälfte 19. Jh.

8 VERKEHR

Örtlicher / Überörtlicher Straßenverkehr

Das geplante Industriegebiet ist über die *Werkstraße* erreichbar.

Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch Buslinien repräsentiert. Hierzu gehören die Buslinien 501, 680, 681, 682, 682V, 683; 683V, 684, 685, 687 (MVV). Das geplante Industriegebiet wird dabei nicht angefahren.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen als auch die vom geplanten Vorhaben ausgehenden Immissionen betrachtet.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Ansiedlung eines Transport- und Abbruchunternehmens einschließlich einer Brecheranlage und anfallenden Schwerlastverkehr planungsrechtlich ermöglicht. Die immissionsschutzfachliche Beurteilung bezieht sich daher auf konkret vorgesehene Betriebsabläufe. Eine Ansiedlung weiterer Industriebetriebe wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ist sicherzustellen, dass die vom Vorhaben ausgehenden Geräuschemissionen an den maßgeblichen Immissionsorten die schalltechnischen Anforderungen der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einhalten. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens – soweit erforderlich – im nachfolgenden immissionsschutz- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

Im Zuge des vorliegenden Verfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Gegenstand der Untersuchung sind die vorgesehenen Betriebsabläufe ein-

schließlich des Betriebs der Brecheranlage, der Fahrbewegungen sowie der Be- und Entladevorgänge und deren Auswirkungen auf die maßgeblichen Immissionsorte. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und bilden die Grundlage für die immissionsschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens.

Im Rahmen der immissionsschutzfachlichen Beurteilung werden neben den Geräuschemissionen auch potenzielle Staubemissionen, insbesondere aus dem Betrieb der Brecheranlage sowie aus Fahr- und Umschlagvorgängen, betrachtet.

Verkehrslärm

Der Geltungsbereich liegt direkt westlich der Autobahn A92. Vorbelastungen durch Verkehrslärm sind daher grundsätzlich vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen der geplanten industriellen Nutzung sind jedoch nicht zu erwarten.

Weitere Erschließungsflächen in der Umgebung besitzen nur untergeordnete Funktionen und haben bezüglich des Verkehrslärmes keine Auswirkungen.

Die Verkehrserschließung sowie die Zu- und Ausfahrten erfolgen ausschließlich über die bestehende Werkstraße. Zusätzliche Verkehrsbelastungen innerhalb benachbarter Ortslagen sind daher nicht zu erwarten.

Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im näheren und weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

Gewerbelärm

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird ein Transport- und Abbruchunternehmen einschließlich einer Brecheranlage planungsrechtlich ermöglicht. Die damit verbundenen gewerblichen Nutzungen können grundsätzlich mit Schallimmissionen verbunden sein.

Eine abschließende schalltechnische Beurteilung der konkreten Auswirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft erfolgt im weiteren Verfahren durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten. Dieses berücksichtigt die geplanten Betriebsabläufe einschließlich u.a. des Betriebs der Brecheranlage, der Fahrbewegungen sowie der Be- und Entladevorgänge.

Auf Grundlage der derzeit vorliegenden Erkenntnisse bestehen keine Hinweise darauf, dass durch das Vorhaben unüberwindbare immissionsschutzrechtliche Konflikte entstehen. Die Einhaltung der maßgeblichen Anforderungen der DIN 18005 sowie der TA Lärm wird im Rahmen der Bauleitplanung sowie der nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen sein.

Gegebenenfalls erforderliche Schutz- und Minderungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren gutachterlich ermittelt und bei der Planung berücksichtigt.

Sonstige Immissionen

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, insbesondere durch Düngungs-, Ernte- und Bodenbearbeitungsmaßnahmen sowie den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen, zu erwarten. Diese Immissionen sind ortsüblich und von den künftigen Nutzungen grundsätzlich hinzunehmen.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich außerdem Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Von diesen gehen im Regelbetrieb keine erheblichen Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffimmissionen aus. Erhebliche Beeinträchtigungen des Plangebiets oder der vorgesehenen Nutzung sind daher nicht zu erwarten.

10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

10.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der Naturraum-Einheit 051 – *Münchner Ebene*. Diese wiederum ist Teil der Naturraum-Haupteinheit D65 – *Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten*.

Gelände / Topographie

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt auf ca. 407 m ü. NHN.

Boden

Innerhalb des Geltungsbereichs beträgt die Ackerzahl 53. Im Vergleich dazu: die Ackerzahlen im Landkreis Freising liegen im Durchschnitt bei 54. Es handelt sich im Planungsbereich nach der Bodenschätzung um Böden mittlerer Bonität.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 ist im Gebiet *fast ausschließlich humusreiche Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)*, *gering verbreitet mit flacher Flussmergeldecke* ausgebildet.

Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet wird derzeit zum einen intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt und stellt sich zum anderen als bestehende Hofstelle mit Gehölzbeständen (Obstbäume, Hecken u.ä.) dar.

Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen ein Ausgleichserfordernis abzuleiten, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

Der erforderliche Kompensationsbedarf und die daraus resultierenden Ausgleichsflächen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 119 „Spörerau-West“ ermittelt und bereitgestellt. Auf die dort getroffenen Aussagen wird verwiesen.

10.3 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

In diesem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung des Deckblattes und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Wang zum Deckblatt Nr. 17 verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

11 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Änderung durch Deckblatt Nr. 17 wurde am _____. gefasst.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB der Zeitraum vom _____. bis einschließlich _____. festgelegt.

Die Öffentliche Auslegung für die Änderung durch Deckblatt Nr. 17 in der Fassung vom _____. gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom _____. bis _____. durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am _____. .

In allen nicht angesprochenen Belangen bleiben der rechtswirksame Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Wang mit den Deckblättern Nr. 01 bis 16 unberührt.

12 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 84) m.W.v. 02.04.2026

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

BUNDESFERNSTRASSEGESETZ [FStrG] in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN – REGIONALPLAN MÜNCHEN:

<https://www.region-muenchen.com/>