

B E G R Ü N D U N G

Z U M V O R H A B E N B E Z O G E N E N
B E B A U U N G S P L A N M I T G R Ü N O R D N U N G S P L A N

N R . 1 1 9 S P Ö R E R A U - W E S T

GEMEINDE

WANG

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Mauern
Gemeinde Wang
Schlossplatz 2
85419 Mauern

1. Bürgermeister

VORHABENSTRÄGER:

Forster-Transporte
Untere Hauptstraße 17a
85368 Volkmannsdorf

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.: 26-1785_VEP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	8
3.1	Veranlassung	8
3.2	Bestand	9
3.3	Entwicklung	11
4	RAHMENBEDINGUNGEN	12
4.1	Rechtsverhältnisse	12
4.2	Umweltprüfung	12
4.3	Planungsvorgaben	13
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm	13
4.3.2	Regionalplan	14
4.3.3	Flächennutzungsplan	15
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	15
4.3.5	Biotopkartierung	15
4.3.6	Artenschutzkartierung	15
4.3.7	Schutzgebiete	15
4.3.8	Sonstige Planungsvorgaben	15
4.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz	15
4.5	Wasserhaushalt	16
4.5.1	Grundwasser	16
4.5.2	Hochwasser	16
4.6	Altlasten	17
4.7	Denkmalschutz	17
4.7.1	Bodendenkmäler	17
4.7.2	Baudenkmäler	18
5	KLIMASCHUTZ	19
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	20
7	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN	21
7.1	Vorbemerkung	21
7.2	Nutzungskonzept	21
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	21
7.4	Örtliche Bauvorschriften	22
7.5	Innere Verkehrserschließung	22
7.6	Grünflächen	22
7.7	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	22
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	23
8.1	Verkehr	23
8.1.1	Bahnanlagen	23
8.1.2	Straßenverkehr	23
8.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	23
8.1.4	Geh- und Radwege	23
8.2	Abfallentsorgung	23
8.3	Wasserwirtschaft	24
8.3.1	Wasserversorgung	24
8.3.2	Abwasserbeseitigung	24
8.4	Energieversorgung	24
8.5	Telekommunikation	25
9	BRANDSCHUTZ	26
10	IMMISSIONSSCHUTZ	27
10.1	Verkehrslärm	27
10.2	Sport- und Freizeitlärm	27
10.3	Gewerbelärm	28
10.4	Sonstige Immissionen	28
11	FLÄCHENBILANZ	29

12	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	29
13	VERANLASSUNG.....	30
14	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES	30
14.1	Naturräumliche Lage.....	30
14.2	Potentielle natürliche Vegetation.....	30
14.3	Reale Vegetation.....	30
14.4	Biotopausstattung	30
14.5	Boden.....	30
14.6	Wasser.....	31
14.7	Klima/ Luft	31
14.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung	31
15	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	31
16	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	32
16.1	Verkehrsflächen	32
16.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	32
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	33
17.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	33
17.1.1	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	33
17.1.2	Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter	34
17.1.3	Ermittlung der Eingriffsschwere	35
17.1.4	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs	35
17.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen	36
17.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	37
18	QUELLEN	38

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Wang liegt am östlichen Rand des Landkreises Freising. Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Wang.

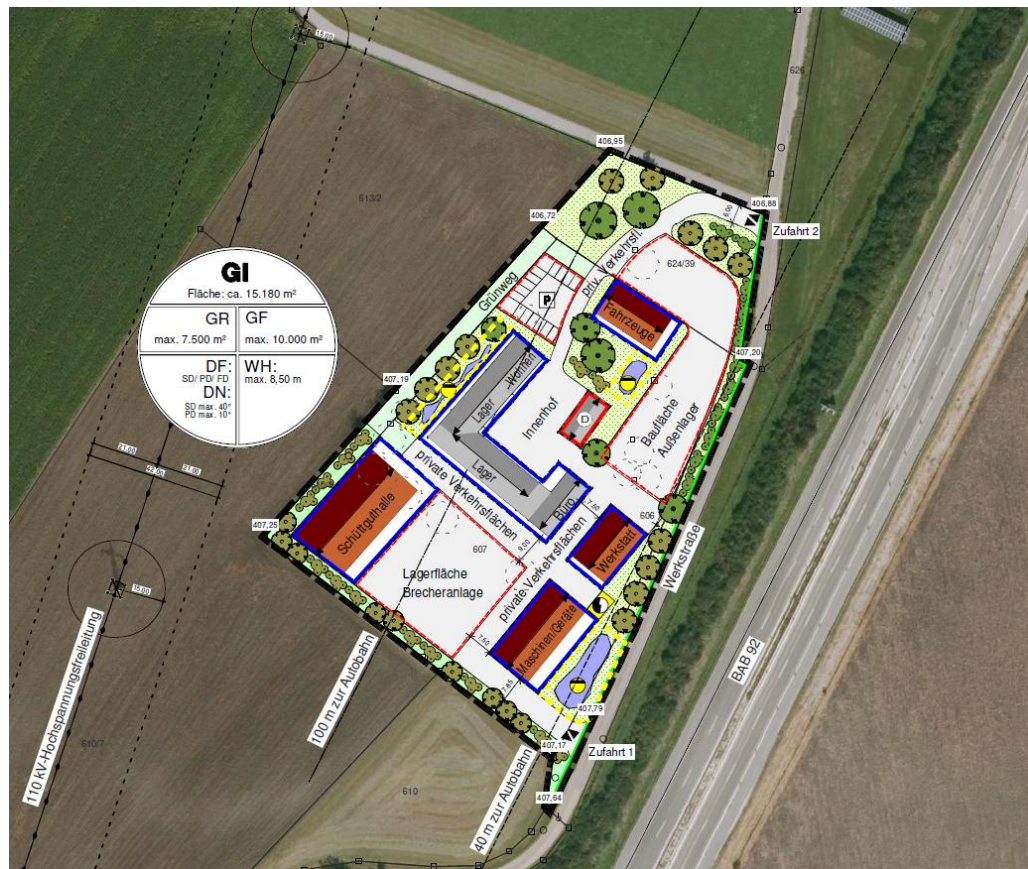
Der Planungsbereich selbst ist im Osten der Gemeinde Wang angesiedelt.

Übersichtskarte



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

Ausschnitt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 119 „Spörerau-West“



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 119 „Spörerau-West“ erstreckt sich über die Grundstücke mit den Flurnummern (Fl.-Nrn.) 606, 607, 610/8 und 624/39 der Gemarkung Volkmannsdorferau.

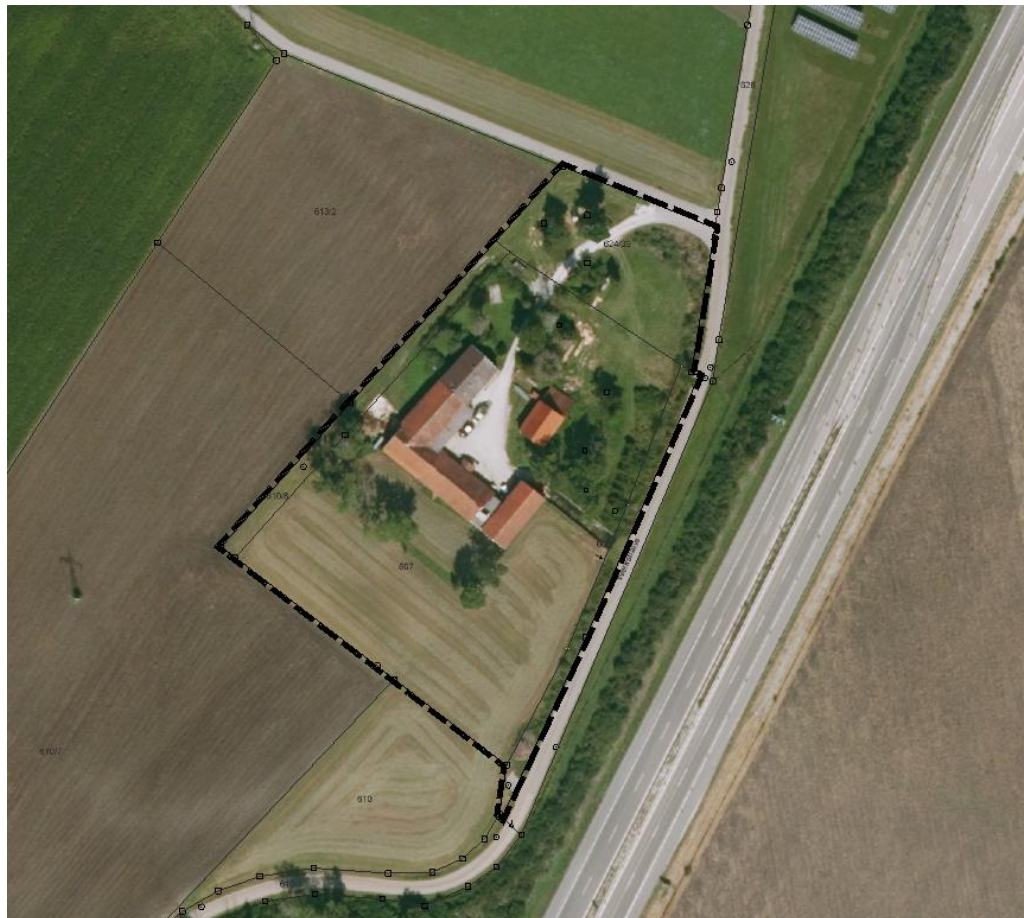


Abbildung: Lage des Geltungsbereiches. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

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 Landkreises 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“.



Blick von Südwesten auf das geplante Industriegebiet. Rechts ist die bestehende Hofstelle sichtbar.



Blick von Nordwesten auf bestehende Gebäudestrukturen (hofabgewandte Seite) der Hofstelle.



Obstgehölze nordwestliche der bestehenden und künftigen Zufahrt (Zufahrt 2). Im Hintergrund auto-bahnbegleitende Gehölzstrukturen.



Blick von Nordosten in Richtung Hofstelle auf das vorhandene Baudenkmal. Im linken Bildrand vorhandene Gehölzstrukturen am südlichen Rand des Geltungsbereiches.

Aufnahmen: KomPlan; April 2026.



Bestandsplan. Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

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 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Aufgrund der Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen im Flächennutzungsplan ist dessen Anpassung auf die aktuellen Planungsabsichten erforderlich. Im Parallelverfahren wird daher die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durchgeführt. Im Detail wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 4.3.3 *Flächennutzungsplan/Landschaftsplan* verwiesen.

4.2 Umweltprüfung

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.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 119 „Spörerau-West“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren. Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 119 „Spörerau-West“ aufmerksam gemacht, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

4.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

4.3.1 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.

4.3.2 **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:

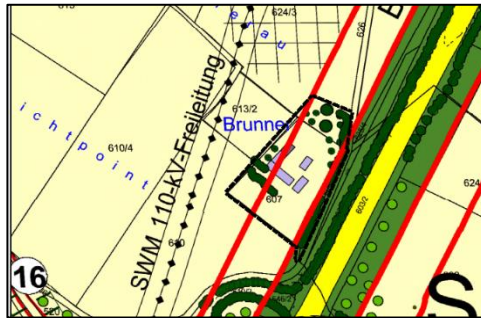
Regionaler Grünzug

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.

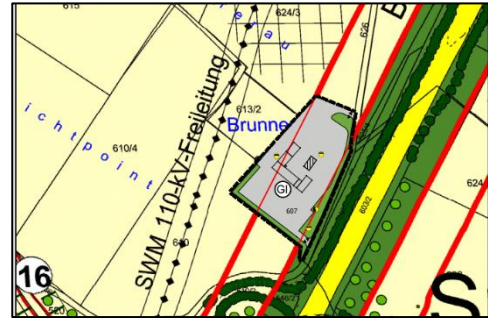
Weitere Grundsätze und Zielsetzungen des Regionalplanes sind für das Planungsgebiet nicht von Relevanz.

4.3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wang besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (FNP/LP) von 2020. Darin ist der vorliegende Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



FNP – Bestand



FNP – 17. Änderung

Abbildung: Ausschnitt des rechtskräftigen FNP/LP mit Darstellung der 17. Änderung (Industriegebiet) der Gemeinde Wang. Quelle: Gemeinde Wang; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung hin zu einem Industriegebiet, ist nunmehr eine Änderung des rechtskräftigen, vorbereitenden Bauleitplanes notwendig.

Die Fortschreibung durch die 17. Änderung erfolgt parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 119 „Spörerau-West“.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Planungsgebiet wird dem Naturraum 051 „Münchner 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.

4.3.5 Biotopkartierung

Gemäß Biotopkartierung Flachland befinden sich im Planungsbereich und in der näheren Umgebung keine amtlich kartierten Biotope.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Derzeit wird eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden zum Entwurfsverfahren ergänzt.

4.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Derzeit wird eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden zum Entwurfsverfahren ergänzt.

4.5 Wasserhaushalt

4.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

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.

4.5.2 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.

4.6 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.

4.7 Denkmalschutz

4.7.1 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.

4.7.2 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.

5 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Jahr 2045 soll Deutschland treibhausneutral sein.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Gemeinde Wang ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen aktiv am Klimaschutz. Diese können direkt bei der Gemeinde erfragt werden.

Aktiver Klimaschutz spiegelt sich auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes wider. Durch Bestimmungen zur Randeingrünung wird die Entstehung von Wärmeinseln vermieden und Maßnahmen im Hinblick auf eine Klimawandelanpassung getroffen.

Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut bzw. als aufgeständerte Modulkonstruktionen bei Gebäuden mit Flachdach möglich.

TEIL B) BEBAUUNGSPLAN

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel des Vorhabens ist die Verlagerung eines ortsansässigen Betriebes der Baubranche zugehörig für Tiefbau, Transport sowie Bagger- und Abbruchbetrieb, auf eine bestehende Hofstelle im Außenbereich. Dadurch soll dem Unternehmen eine langfristige Sicherung und Weiterentwicklung ermöglicht werden, die aufgrund der anfallenden Betriebsarbeiten und der gesamten Tätigkeiten, insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen am bisherigen Standort nicht mehr realisierbar ist.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Standortes erfolgt über die vorhandene Werkstraße, welche parallel zur Bundesautobahn A 92 verläuft. Von dort kann der Standort zum einen im Nordosten über bereits bestehende Zufahrt (Zufahrt 2), zum anderen über eine neu zu errichtende Zufahrt an der südöstlichen Ecke (Zufahrt 1) angefahren werden, wobei anfallender Schwerlastverkehr ausschließlich über die Zufahrt 1 erfolgen soll.

Das künftige Betriebsgelände wird funktional gegliedert, sodass im Kern der bisherigen Hofstruktur insbesondere betriebsinterne Büro- und Lagerflächen sowie Wohnnutzungen vorgesehen sind, wohingegen für den Betrieb erforderliche Maschinenhallen, Werkzeughallen und Schüttguthallen sowie Lager- und Aufstellflächen für die Brecheranlage im westlichen Bereich neu angesiedelt werden.

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.

Um das Planungsgebiet so gut es geht 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. Entsprechende grünordnerische Maßnahmen sind der Ziffer 16 dieser Begründung zu entnehmen.

Im Ergebnis wird durch das vorliegende Konzept eine dem Standort angepasste und verträgliche Entwicklung ermöglicht, die sich städtebaulich in das Umfeld integrieren lässt.

Auf die Wahrung des Ortsbildes durch die Aufrechterhaltung einer möglichst kleinstrukturierten Gewerbenutzung, wird dabei besonders hingewirkt. Städtebauliche Zielsetzung ist die Aufrechterhaltung der bestehenden Hofstruktur, trotz Umnutzung hin zu einem gewerblichen Betriebsstandort.

7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Neuausweisung von Sondergebietsflächen innerhalb der Gemeinde Wang.

Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

7.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist auf ein Industriegebiet entsprechend § 9 BauNVO ausgerichtet.

Zulässige Nutzungen sind ausschließlich

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Betriebstankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Mitarbeiterwohnungen.

Diese unterstreichen den notwendigen Bedarf am vorliegenden Standort und sind im Kontext mit einem vorhandenen Betriebe zu sehen, der nun entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten erhält. Im Ergebnis hat der immissionsträchtige Betrieb am geplanten Standort eine Expansionsperspektive.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition einer Grundfläche (GR) von max. 7.500 m² und einer Geschossfläche (GF) von max. 10.000 m² geregelt.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Betriebsgebäude und sonstige bauliche Anlagen bis zu 8,50 m zugelassen.

Baustruktur

Das gewählte Baukonzept ist durch die notwendigen baulichen Erfordernisse und landschaftlichen Gegebenheiten geprägt, an denen sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In vorliegender Situation wurde zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten eine detaillierte Baugrenze vorgegeben. Eine spezielle Bauweise wurde nicht für erforderlich erachtet.

Die Regelung der Abstandsflächen erfolgt durch die Bayerische Bauordnung. Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln somit die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für die angestrebten Nutzungen wider.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, Einfriedungen, Stützmauern und die Gestaltung des Geländes, Nutzung erneuerbarer Energien sowie Werbeanlagen.

Vor allem die Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

7.5 Innere Verkehrserschließung

Die verkehrlichen Erschließung des Standortes erfolgt zum einen im Nordosten über eine bestehende Zufahrt (Zufahrt 2), zum anderen über eine neu zu errichtende Zufahrt ist an der südöstlichen Ecke (Zufahrt 1). Das heißt, dass sowohl die Einfahrt ins Planungsgebiet, wie auch die Ausfahrt aus dem Planungsgebiet nur über die beiden genannten Zufahrten 1 und 2 erfolgen.

Im Hinblick auf die Straßenbreite ist auszuführen, dass die inneren Erschließungsstraßen eine Ausbaubreite von 6,00 m bis 9,00 m besitzen

7.6 Grünflächen

Die Grünflächen umschließen sie das Industriegebiet in den Randbereichen. Die Grünflächen beinhalten Pflanzgebote sowie Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers.

7.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die privaten Grünflächen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und biotopvernetzendes Element. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanz- und Artenschutzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung thematisiert.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in den Grünflächen ist nicht gestattet.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Bahnanlagen

Die Gemeinde Wang selbst besitzt keinen Bahnanschluss jedoch verläuft die Bahnstrecke *Freising – Landshut* durch das Gemeindegebiet.

8.1.2 Straßenverkehr

Das geplante Industriegebiet ist über die *Werkstraße* erreichbar.

8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

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.

8.1.4 Geh- und Radwege

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich, auf der Werkstraße, sind Rad- und Fernradwege wie der „Isarradweg“ oder „D-Route 11 (Ostsee-Oberbayern)“ ausgewiesen.

8.2 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.

8.3 Wasserwirtschaft

8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Wasserzweckverband Isar-Vils und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

8.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich geschieht im Trennsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche 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.

8.4 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.

8.5 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.

9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der *DIN 14090* sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die Werksfeuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

Hinweise:

In Abstimmung mit der Gemeinde als zuständiger Planungsträger sind die Belange des Brandschutzes grundsätzlich zu Lasten des Vorhabenträgers zu tragen. Eine detaillierte Abstimmung hierüber hat im Zuge der Einzelgenehmigung zu erfolgen.

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AII-MBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten. Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden). Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet. DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW- Arbeitsblatt W 400-1). Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013. Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

10 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 einschließlich 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.

10.1 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.

10.2 Sport- und Freizeitlärm

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

10.3 Gewerbelärm

Im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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.

10.4 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.

11 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE ca. in m ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0	15.180
abzgl. nicht überbaubarer Grundstücksflächen	32,9	4.990
abzgl. privater Verkehrsflächen	18,3	2.783
abzgl. betrieblicher Flächen (Stellplätze, Lagerflächen)	23,7	3.609
Nettobaufläche	25,1	3.798

12 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücke richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

13 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

14 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

14.1 Naturräumliche Lage

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*.

14.2 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Im Nordwesten des Planungsgebiet würde sich ein Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerlen im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald etablieren. Südwestlich würde ein Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald entstehen.

14.3 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im April 2026 statt.

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.

14.4 Biotopausstattung

Es sind keine, im Sinne des Naturschutzes, wertigen Flächen vorhanden.

14.5 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.

14.6 Wasser

Permanent und auch nur temporär wasserführende Oberflächengewässer fehlen. Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* befinden sich keine Überschwemmungsgebiete. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Für Details wird auf die Ziffer 4.5.2 *Hochwasser* hingewiesen.

14.7 Klima/ Luft

Der Geltungsbereich wird von landwirtschaftlicher Nutzung dominiert. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Frischlufttransportwege setzen Talräume in der Hauptwindrichtung von (Süd-)Westen nach (Nord-)Osten voraus. Diese Konstellation ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die beabsichtigte Bebauung ist in diesem Zusammenhang daher nicht als kaltluftstauende Barriere zu betrachten.

Mit einer Inversionsgefährdung und dadurch einhergehender höherer Schadstoffbelastung ist ebenfalls kaum zu rechnen.

14.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Landschaftsausschnitt ist landwirtschaftlich geprägt. Die großflächig bewirtschafteten Ackerflächen werden nur vereinzelt durch Gehölzstrukturen sowie die umliegenden Weiler gegliedert. Insgesamt zeigt sich der Landschaftsraum jedoch als eher strukturarm und ausgeräumt.

Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild zudem durch die östlich verlaufende Autobahn A92 und im Norden durch bestehende Freiflächenphotovoltaikanlagen.

Grundsätzlich bietet der Landschaftsraum Potenzial für die Naherholung. Durch die vorhandenen ausgewiesenen Radwegeverbindungen ist das Gebiet für und Radfahrer erschlossen und erlebbar.

15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das künftige Industriegebiet wird durch Hecken und Einzelbäume eingegrünt und dadurch visuell in den Landschaftsausschnitt integriert.

Im Detail sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Erhaltung vorhandener Gehölze soweit möglich
- Umfassende Pflanzgebote in Form von Einzelgehölzen, Baum-/ Strauchgruppen
- Die Anlage naturnah gestalteter Mulden ermöglicht die Versickerung des Niederschlagswassers am Standort und damit seinen Verbleib im natürlichen Wasserkreislauf.

16 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

16.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

16.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Wasseraufnahmefähig herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten und/ oder mit Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, 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.

17.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen; Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten (WP). Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in WP der geplanten Ausgleichsfläche in WP entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in WP unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

17.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Teilbereiche des Planungsgebietes, in die nicht eingegriffen wird, bleiben unberücksichtigt, da für sie kein Kompensationsbedarf entsteht.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume in folgende Teilbereiche entsprechend BayKompV eingestuft:

- G11 Grünland, intensiv genutzt, 3 WP
- P21 Privatgärten, strukturarm, 5 WP
- P22 Privatgärten, strukturreich, 7 WP
- X132 Einzelgehöft inkl. Fahrsilos, 1 WP
- V12 Verkehrsfläche befestigt, geschottert oder mit wassergeb. Decke, 1 WP

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter den Ziffern 2.4.2.1 und 2.4.3.1 zu entnehmen.

In der folgenden Abbildung werden die Eingriffsbereiche anschaulich aufgezeigt:



- G11 Grünland, intensiv (WP | 6.971 m²)
- P21 Garten, strukturarm (5WP | 1.048 m²)
- P22 Garten, strukturreich (7WP | 2.940 m²)
- V132 Einzelgehöft (1WP | 925 m²)
- V12 Verkehrsflächen (1WP | 328 m²)

17.1.2 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

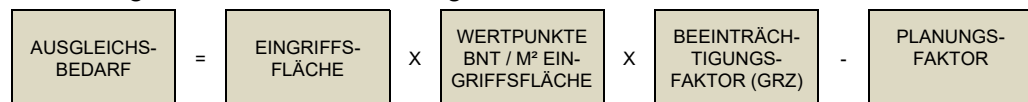
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen von Industriegebietsflächen bedingt. Aufgrund der Nutzung einer bestehenden Hofstelle und der Begrünung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

17.1.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung und die im Gebiet ausgewiesenen Grünflächen fallen darunter.

Im vorliegenden Fall wurde statt einer GRZ eine Grundfläche (GR) festgesetzt. In Betracht dessen wird die zulässige GR ins Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes gesetzt. Die GR beträgt 7.500 m² und entspricht hierbei der durch eine Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 15.180 m². Beide ins Verhältnis gesetzt ergeben im Ergebnis nun einen Beeinträchtigungsfaktor von 0,49.

17.1.4 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20 % reduziert werden.

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von 8,5 % wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindest-Pflanzqualitäten 1 %
- Negativliste Bepflanzung 1 %
- Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen 1 %
- versickerungsfähige Beläge 1 %
- Sockellose Zäune mit Bodenfreiheit von mind. 15 cm 1 %
- Insektenfreundliche Beleuchtung inkl. Abschaltzeiten 1 %
- Vogelsichere Glasflächen 1 %
- Naturnahe Wasserrückhaltung auf Grundstücksflächen (Sickermulden) 1 %
- Maßnahmen Baumschutz (Integration Bestandsbäume) 0,5 %

Einzelbäume, die nicht erhalten werden können, werden 1:1 durch Neupflanzungen ersetzt und werden daher nicht in der Bilanzierung flächenmäßig nicht berücksichtigt.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP) BNT		EINGRIFFS-FLÄCHE (m²)		BEEINTRÄCHTIGUNGSFAKTOR
Grünland G11	3	x	6.971	x	0,49
Garten stukturreich P22	7	x	2.940	x	0,49
Garten strukturarm P21	5	x	1.048	x	0,49
Einzelgehöft X132	1	x	925	x	0,49
Weg befestigt V12	1	x	328	x	0,49

	AUSGLEICHSBEDARF (WP)		PLANUNGSFAKTOR (%)		AUSGLEICHSBEDARF (WP)
=	10.248	-	8,5	=	9.377
=	10.085	-	8,5	=	9.228
=	2.568	-	8,5	=	2.350
=	454	-	8,5	=	416
=	161	-	8,5	=	148
	Summe			=	21.519

17.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die Ausgleichsflächen zur Kompensation des vorstehend berechneten Ausgleichsbedarfs in Höhe von 21.519 WP werden zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.

17.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenaufforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Ergänzende Hinweise zur Mahd:
 - Es sind jährlich wechselnde Brachestreifen (ca. 10% der Fläche) bei jedem Mähgang zu belassen.
 - Ideal ist eine Mahd von innen nach außen unter Verwendung eines Messer-mähwerkes.
 - Beim Auftreten von Problempflanzen wie Indisches Springkraut, Goldrute, Stumpfbültriger Ampfer oder Ackerkratzdistel kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Das Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Sicherung der Kompensationsflächen

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Freising, an erster Rangstelle zu sichern. Die dauerhafte Pflege ist mit einer Reallast gem. § 1105 BGB zu sichern. Es wird um Übermittlung des Antrags auf Eintragungsbe-willigung sowie eines Abdrucks der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Sicherung der Ausgleichsfläche zugunsten des Freistaates Bayern) an die UNB gebeten.

VERWENDETE UNTERLAGEN

18 QUELLEN

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/>