

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 118 EHEMALIGE BAUMSCHULE

GEMEINDE

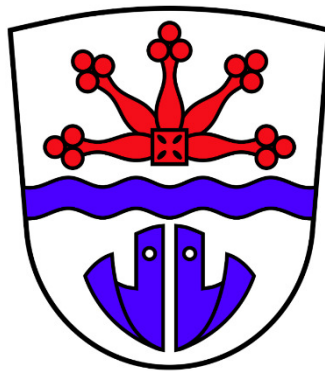
WANG

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: 09.09.2026 - Vorentwurf

Projekt Nr.: 26-1783_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM.....	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	7
3.1	Veranlassung	7
3.2	Bestand.....	7
3.3	Entwicklung.....	8
4	VERFAHRENSVERMERKE	9
5	RAHMENBEDINGUNGEN	10
5.1	Rechtsverhältnisse.....	10
5.2	Umweltprüfung.....	10
5.3	Planungsvorgaben	11
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm	11
5.3.2	Regionalplan.....	12
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	12
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	13
5.3.5	Biotopkartierung.....	13
5.3.6	Artenschutzkartierung	13
5.3.7	Schutzgebiete	13
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben	13
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	14
6	BESTANDSERFASSUNG	14
6.1	Naturräumliche Lage.....	14
6.2	Vegetation.....	14
6.2.1	Potentielle natürliche Vegetation	14
6.2.2	Reale Vegetation	15
6.3	Biotopausstattung	15
6.4	Gelände- und Untergrundverhältnisse	15
6.4.1	Topographie.....	15
6.4.2	Geogefahren.....	15
6.4.3	Boden	15
6.4.4	Altlasten.....	15
6.5	Wasserhaushalt	15
6.5.1	Grundwasser	15
6.5.2	Oberflächengewässer	16
6.5.3	Hochwasser.....	16
6.6	Klima und Luft	16
6.7	Landschaftsbild und Erholungseignung	17
6.8	Denkmalschutz	17
6.8.1	Bodendenkmäler.....	17
6.8.2	Baudenkmäler.....	18
7	KLIMASCHUTZ.....	18

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	19
9	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	20
9.1	Nutzungskonzept	20
9.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	20
9.3	Örtliche Bauvorschriften.....	21
9.4	Verkehrsflächen	21
9.5	Grünflächen	21
10	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	22
10.1	Verkehr	22
10.1.1	Bahnanlagen.....	22
10.1.2	Straßenverkehr	22
10.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	22
10.1.4	Geh- und Radwege.....	22
10.2	Abfallentsorgung	22
10.3	Wasserwirtschaft.....	22
10.3.1	Wasserversorgung.....	22
10.3.2	Abwasserbeseitigung.....	22
10.4	Energieversorgung.....	23
10.5	Telekommunikation	24

11	BRANDSCHUTZ	26
12	IMMISSIONSSCHUTZ	27
12.1	Verkehrsimmissionen	27
12.2	Gewerbliche Immissionen	27
12.3	Landwirtschaftliche Immissionen.....	27
12.4	Sport- und Freizeitimmissionen.....	27
13	FLÄCHENBILANZ	28
14	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	28

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	29
16	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	29
16.1	Verkehrsflächen	29
16.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	29
16.3	Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen.....	30
	16.3.1 Öffentliche Grünflächen	30
	16.3.2 Pflanzgebote	30
	16.3.3 Artenschutzmaßnahmen	30
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	30
17.1	Bestandserfassung und Bewertung.....	31
17.2	Ermittlung der Eingriffsschwere.....	31
17.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors.....	32
17.4	Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept	32
17.5	Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen	32

VERWENDETE UNTERLAGEN

18	QUELLEN	34
----	---------------	----

EINFÜHRUNG

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.

Das Planungsgebiet selbst liegt im westlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Sixthaselbach im nördlichen Bereich in Richtung Hagsdorf und liegt westlich der Hagsdorfer Straße.

Lage des Planungsgebietes



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 118 „Ehemalige Baumschule“ befinden sich die Flurnummern 425/5 TF, 607 TF, 607/3, 607/4, 607/5, 607/6 und 606/5, Gemarkung Inzkofen.

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 6.278 m².

Luftbildausschnitt mit Flurkarte und Geltungsbereich



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Wang im Ortsteil Sixthaselbach auf Teilflächen der Baumschule. Es soll ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Aufgrund der Fortführung wohnlicher Nutzungen direkt angrenzend an die bestehenden Wohnsiedlungsflächen „Sixthaselbach Nord“ lässt sich dies als sinnvolle städtebauliche sowie landesplanerische Weiterentwicklung beurteilen.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der anhaltend großen Nachfrage an Bauplätzen im Gemeindegebiet notwendig und dringend geboten. Es besteht weiterhin Handlungsbedarf an der Entwicklung von kostengünstigem Bauland in Form von Einzel- sowie Doppelhäusern und Wohnungen, vordringlich für die eigene Bevölkerung, damit nachkommende Generationen eine Ansiedlung bzw. ein Verbleib in der eigenen Gemeinde ermöglicht werden kann.

Durch die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden.

In dem Baugebiet ist daher eine Entwicklung in Form von Einzel- und/oder Doppelhäusern für klassische Baugrundstücke geplant. Zusätzlich soll ein Mehrfamilienhaus den Bedarf an Wohnungen zusätzlich abdecken und zusätzlichen Wohnraum für Miet- oder Teileigentum geschaffen werden.

Infrastrukturell lässt sich die Entwicklung problemlos an die vorhandene Verkehrerschließung im Ortsteil anbinden.

Durch die gleichzeitige Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wang im Parallelverfahren als Deckblatt Nr. 16, sollen für die Erweiterung der Wohnbauflächen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

3.2 Bestand

Der vorliegende Planungsbereich stellt sich als ehemalige Baumschule dar, die bereits gerodet wurde und jetzt brach liegt. Im Nordosten sind Gehölzbestände entlang des Haselbaches vorhanden, die vollständig erhalten werden. Die Flächen schließen an die Hagsdorfer Straße an. Der Privatweg im Süden ist bereits vorhanden und asphaltiert.



Blick von Osten auf das Planungsgebiet. Im Hintergrund der vorhandene Gehölzbestand am Haselbach.



Blick über das Planungsgebiet von Südosten. Vorhandener Privatweg im Vordergrund.



Blick von Süden auf das Planungsgebiet.



Blick über das Planungsgebiet von Nordwesten

Quelle: Aufnahmen Mai 2026, KomPlan.

3.3 Entwicklung

Der Geltungsbereich des Entwicklungsgebietes kann durch seine Lage direkt an den vorhandenen Ortsrand angebunden werden. Grundsätzlich kann hierdurch für die Entwicklung das landesplanerisch erforderliche Anbindegebot gewahrt werden. Der Standort grenzt somit direkt an vorhandene Siedlungsflächen an.

Die verkehrliche Erschließung ist dabei aus Richtung Osten über die Hagsdorfer Straße geplant. Im Planungsgebiet erfolgt diese über eine neugeplante Stichstraße mit Wendevorrichtung und dem Ausbau eines Privat Weges im Süden.

Die bauliche Entwicklung selbst sieht eine Ausweisung für insgesamt bis zu 11 Baugrundstücke vor. Auf den südlich gelegenen Grundstücken sind dabei Einzelhäuser mit je 2 Wohnungen oder Doppelhäuser mit 1 Wohnung je Haushälfte zulässig. Die Gebäude der mittleren Grundstücksreihe sind als Doppelhäuser mit 1 Wohnung je Haushälfte auszubilden und das nördliche Grundstück als ein Mehrfamilienhaus mit max. 4 Wohnungen.

Die öffentliche Erschließungsstraße wird eine Ausbaubreite von 6,00 m aufweisen. Der Privatweg eine Breite von 4,50 m. An der Hagsdorfer Straße wird der bereits bestehende Geh- und Radweg mit einer Breite von 3,0 m, entlang des Planungsgebietes fortgeführt.

Durch die integrierte Grünordnung in Form von Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem Grund sowie durch entsprechende Hausgartennutzungen, soll das Planungsgebiet bestmöglich durch- und eingegrünt werden. In die nördlichen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung bzw. zur Integration öffentlicher Rückhaltemaßnahmen wird durch das Planungsgebiet nicht eingegriffen. Lediglich ein Teilstück des Haselbaches wird durch den Bau des Geh- und Radweges überbaut. Der entsprechende Teil wird verrohrt. Der Bach quert, im nord-östlichen Bereich des Planungsgebietes, die Hagsdorfer Straße und verläuft östlich der Hagsdorfer Straße weiter in Richtung Ortsmitte.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 118 „Ehemalige Baumschule“ wurde am _____. gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 118 „Ehemalige Baumschule“ in der Fassung vom _____. wurde in der Zeit vom _____. bis _____. das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit wurde durch die Gemeinde Wang in der Sitzung am _____. vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom _____. bis _____. durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden wurde durch die Gemeinde Wang in der Sitzung am _____. vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 118 „Ehemalige Baumschule“ in der Fassung vom _____. gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom _____. bis _____. durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am _____..

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange werden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Industrie- und Handelskammer
- Landratsamt Freising:
 - Abteilung Bauleitplanung
 - Abteilung Immissionsschutz,
 - Abteilung Naturschutz,
 - Abteilung Kreisarchäologie
 - Abteilung Altlasten
 - Abteilung Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat,
 - Abteilung Gesundheitsamt,
 - Abteilung Straßenverkehrsbehörde
 - Abteilung Abgrabung
 - Abteilung Ortsplanung
 - Abteilung Tiefbau
- Regierung von Oberbayern:
 - Höhere Landesplanung,
- Regionaler Planungsverband Region 14 München,
- Wasserwirtschaftsamt München,
- Wasserzweckverband Baumgartner Gruppe

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 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, wobei im Parallelverfahren auch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wang über Deckblatt Nr. 16 erfolgt.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

5.2 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 Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 118 „Ehemalige Baumschule“ und des Deckblattes Nr. 16 zum Flächennutzungsplan und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 118 „Ehemalige Baumschule“ verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

5.3 Planungsvorgaben

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 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 konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein. Das LEP mit Stand vom 01.06.2023 ordnet die Gemeinde Wang nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Der Gemeinde Wang ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten 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.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Eine innere Durchgrünung und äußere Eingrünung ist geplant. Es sind auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 14 und des *städtebaulichen Konzeptes* unter Ziffer 8 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

Es sind keine ausreichenden innerörtlichen Potenziale für Wohnbauflächen entsprechend dem Bedarf in der Gemeinde Wang vorhanden. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 der Begründung 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 angebundenen Standort, da sich im Süden und Osten weitere Siedlungsflächen anschließen

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.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Böden mit einer Ackerzahl von 55, die somit leicht über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Freising (54) liegen. Dies bedeutet eine Inanspruchnahme leicht überdurchschnittlicher Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit. Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit und fehlender Alternativstandorte kann jedoch im vorliegenden Fall den landchaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden.

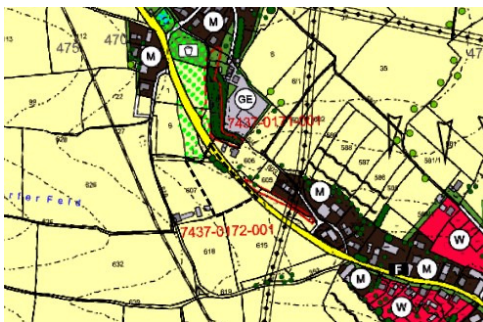
5.3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Wang liegt in der Region 14 – München. Die Gemeinde wird dem *allgemeinen ländlichen Raum* zugeordnet.

5.3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2006 der Gemeinde Wang weist den Planungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich aus.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 16 im Parallelverfahren geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 8 BauNVO.



Ausschnitt FNP/ LP – Bestand



Ausschnitt FNP/ LP – Fortschreibung

Quelle: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Gemeinde Wang; verändert KomPlan; die Darstellungen sind nicht maßstäblich.

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich selbst werden keine konkreten Aussagen im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Freising, Stand 2001, getroffen.

Östlich des Planungsgebietes, jenseits der *Hagsdorfer Straße*, und im Nordosten des Planungsgebietes verläuft der *Haselbach*. Das ABSP formuliert zu den kleinen Seitenbächen der *Amper*, zu denen der *Haselbach* gehört, das allgemeine Ziel, naturnahe Gewässer- und Auenlebensräume zur Unterstützung der regional wirksamen Verbundfunktionen wiederherzustellen.

Nach Austritt aus dem Siedlungsbereich Sixthaselbachs sieht das ABSP für den *Haselbach* eine Reaktivierung des für Bachauen typischen Arten- und Lebensraumspektrums vor, insbesondere die Verbesserung der ökologischen Wechselwirkungen zwischen dem Gewässer und der Aue.

Trockenstandorte spielen in dem betroffenen Landschaftsausschnitt keine Rolle.

5.3.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland (www.lfu.bayern.de) befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

5.3.6 Artenschutzkartierung

Mögliche Artnachweise für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld werden zum nächsten Verfahrensschritt nachgereicht.

5.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Aktuell stellt sich das Areal innerhalb des Geltungsbereiches als bereits gerodete Baumschule dar.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Allerdings ist das Planungsgebiet und dessen unmittelbares Umfeld als Lebensraum für Feldvogelarten wie Goldammer und Rebhuhn nicht geeignet, da das Planungsgebiet bis vor kurzem als Baumschule genutzt wurde.

Ein Vorkommen der relevanten bodenbrütenden Art der Feldflur, der Feldlerche, innerhalb des Geltungsbereiches kann aufgrund der Kulissenwirkung durch die angrenzenden Nutzungen (restliche bestehende Baumschule im Westen, bestehende Bebauung im Südwesten, Süden und Nordosten, Gehölzbestände im Norden, die erhalten werden) als unwahrscheinlich beurteilt werden. Als Lebensraum für die Feldlerche erscheint die westlich anschließende großflächige freie Feldflur besser geeignet.

Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen von Brutvögeln werden Gehölzfällungen sowie das Abschieben des Oberbodens im Offenland ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Hauptbrutzeit europäischer Vogelarten und dient der Vermeidung der Zerstörung von Nestern sowie der Verletzung oder Tötung von Individuen.

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass (unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

6 BESTANDSERFASSUNG

6.1 Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Ortschaft Wang OT Sixthaselbach vollständig in der Gruppe 06 (*Unterbayerisches Hügelland*) der naturräumlichen Haupteinheiten, ist darin der naturräumlichen Haupteinheit 062 – *Donau-Isar-Hügelland* zugeordnet und innerhalb dieser Einheit wiederum der gleichnamigen Untereinheit 062 A *Donau-Isar-Hügelland*.

6.2 Vegetation

6.2.1 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.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich ein *Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald*

6.2.2 Reale Vegetation

Der Geltungsbereich wurde fast ausschließlich als Baumschule genutzt. Die Baumschulgehölze wurden bereits gerodet. Im Norden sind bachbegleitende Gehölze vorhanden, die vollständig erhalten bleiben.

6.3 Biotopausstattung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein amtlich kartiertes Biotop. Östlich des Geltungsbereiches im Bereich des *Haselbaches* befindet sich mit der Biotopnummer 7437-0172-001 folgendes amtlich kartierte Biotop „Bachbegleitender Gehölzsaum in Sixthaselbach“.

Sonstige unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

6.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

6.4.1 Topographie

Das Gelände weist eine nach Südwesten nach Nordosten abfallende leichte Hanglage auf. Die Höhenlage reicht dabei von ca. 458 m ü. NHN bis ca. 465 m ü. NHN.

6.4.2 Geogefahren

Im Planungsbereich befinden sich keine Geogefahren oder Wasserschutzgebiete.

6.4.3 Boden

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Lehm mit einer Ackerzahl von 55, die somit geringfügig über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Freising (54) liegt. Dies bedeutet eine Inanspruchnahme geringfügig überdurchschnittlicher Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit.

6.4.4 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind der Gemeinde Wang nicht bekannt.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

6.5 Wasserhaushalt

6.5.1 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.

6.5.2 Oberflächengewässer

Im Nordosten verläuft ein Teilstück des Haselbach, der nach kurzer Strecke die Hagsdorfer Straße quert und dann östlich des Geltungsbereiches verläuft.

6.5.3 Hochwasser

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* sind zwar keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen, jedoch ist im Nordosten ein wassersensibler Bereiche vorhanden.

Wassersensible Gebiete 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.

6.6 Klima und Luft

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 700 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat.

Die großräumigen Windverhältnisse werden überwiegend von west- bis südwestlichen Winden dominiert, die feuchte atlantische Luftmassen mit sich bringen. Bei zeitweise östlichem Windeinfluss überwiegen trockene kontinentale Luftmassen.

Kleinklimatisch bedeutsame Frischluftbahnen sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden, das Planungsgebiet besitzt durch die Lage im Außenbereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion, eine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes ist jedoch nicht gegeben.

Der Geltungsbereich erfüllt als kaltluftproduzierender Bereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Kaltlufttransportwege sind aber nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler, genügend Kaltluftproduktionsflächen, nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluft sammelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

Frischlufttransportwege setzen Talräume in der Hauptwindrichtung von (Süd-)Westen nach (Nord-)Osten voraus. Diese Konstellation ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

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

6.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Der Naturraum Donau-Isar-Hügelland stellt sich insgesamt als Landschaft mit sanft geschwungenen Hügelzügen im Wechsel mit asymmetrischen Tälern mit flachen süd- und südostexponierten Hängen dar. In der bisweilen kleinstrukturierten Landschaft sind Grünlandstandorte auf die Täler und Waldbereiche auf die Kuppen beschränkt, die Hänge werden ackerbaulich genutzt. Vielerorts sind die landwirtschaftlichen Flächen und Forste sehr strukturarm.

Der Raum um Sixthaselbach ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Gehölzstrukturen finden sich meist nur entlang von Straßen, Wegen und entlang des Haselbaches. Zusammenhängende Waldbereiche umgeben Sixthaselbach in einiger Entfernung.

Wie bereits unter Ziffer 14.1 Reale Vegetation erwähnt stellt sich der Planungsbereich selbst als ehemalige Baumschule und an drei Seiten eingerahmt vom Siedlungskörper der Ortschaft Sixthaselbach dar. Es besteht weder eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung noch eine besondere kulturhistorische Bedeutung des Landschaftsausschnittes.

6.8 Denkmalschutz

6.8.1 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 ist ca. 580 m südöstlich u. a. nachstehendes Bodendenkmal registriert:

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-1-7537-0387	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Sixtus von Sixthaselbach und ihrer Vorgängerbauten.

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.

6.8.2 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 Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert.

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist ca. 580 m südöstlich u. a. nachstehendes Baudenkmal registriert, zu dem keine unmittelbare Sichtbeziehung besteht:

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-1-78-155-13	Kath. Filialkirche St. Sixtus, spätgotischer Saalbau mit polygonalem Chorschluss und Flankenturm, 15. Jh.; mit Ausstattung.

7 KLIMASCHUTZ

Die Gemeinde Wang misst der Energiewende und dem Klimaschutz große Bedeutung zu. Die Bekämpfung des globalen Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert. So sollen u.a. die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2050 um 80 - 95 % gesenkt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, muss jede einzelne Kommune dieser Vision nachstreben, eine klare Strategie verfolgen und die entsprechenden Maßnahmen ergreifen. Denn in den Kommunen wird zum einen 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. Aus diesem Grund kommt den Kommunen bei der Umsetzung der Energiewende eine herausragende Rolle zu.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutz-Ziele bei:

- Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung)
- Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut.
- In den örtlichen Bauvorschriften werden keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärme Gewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung wird grundsätzlich empfohlen.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das vorliegende Konzept basiert zunächst darauf, den konkreten Bedarf an Bauflächen entsprechend der wohnlichen Anforderungen zu ermöglichen.

Beabsichtigt ist mit der vorliegenden Planung eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung am vorliegenden Standort zu ermöglichen und im Ergebnis durch die geplante Wohnnutzung, den Standort attraktiv zu gestalten.

Die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt in der offenen Bauweise, wobei 3 Grundstücke im Süden für Einzel- oder Doppelhäuser, 3 Grundstücke im mittleren Bereich für Doppelhäuser und einem Grundstück im Norden des Geltungsbereiches für ein Mehrfamilienhaus zu Tragen kommt. Die Grundstücksgrößen liegen dabei zwischen ca. 280 m² für Doppelhaushälften und ca. 600 m² für Einzelhäuser. Die Fläche für das Mehrfamilienhaus liegt bei etwa 825 m².

Im Ergebnis ist es die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde am Standort eine verträgliche Entwicklung zu ermöglichen, die sich problemlos in das Umfeld integrieren lässt. Dies sollte durch die Fortführung der am Ortsrand im Bestand vorhandenen Baustrukturen erfolgen.

Die geplante bauliche Entwicklung erfolgt dabei zum einen beiderseits der geplanten nördlichen Verkehrserschließung und endet im Westen an der Wendevorrichtung, sowie zum anderen im Süden des Geltungsbereiches über einen Privat Weg.

Begleitet wird das Konzept mit entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen. Siehe hierzu Ziffer 16 dieser Begründung.

Die formulierten Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude und des Geländes gewährleisten eine Orientierung an der Bestandsbebauung im Ort und dessen dörflichen Charakter und passen sich somit auch auf das Landschaftsbild an.

Im Ergebnis ist mit dieser Planung eine maximal verträgliche Entwicklung an diesen Standort aufgezeigt.

9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß der gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

9.1 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist auf ein Allgemeines Wohngebiet ausgerichtet.

Die für unzulässig erklärten Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde im jeweiligen Gebietstyp keine geeigneten Entwicklungen dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. Insgesamt soll der vorherrschende dörfliche Charakter gewahrt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Die jeweils getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Baustruktur

Das gewählte Bebauungskonzept ist durch die vorhandenen topografischen Gegebenheiten geprägt, an denen sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen gesteuert.

Die beabsichtigte Bebauung nimmt hierbei die Höhen der umliegenden bereits vorhandenen Bebauung auf und ist damit auch dem Orts- und Landschaftsbild zuträglich.

9.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben. Diese wurden dabei so gewählt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Gebäude sowie der jeweilige Brandschutz gewährleistet sind.

9.3 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Als Dachformen sind Satteldach und auch höhenversetztes Satteldach beim Bautyp A zulässig. Beim Bautyp B sind Satteldach, höhengestaffeltes Satteldach, Pultdach, Walmdach sowie Zeltdach zugelassen. An Dachdeckungen sind Ziegel- und Betondachsteine erlaubt, bei Pultdach auch Blechdeckung in Kupfer, Titanzink, Edelstahl oder Gründach. Dies soll auch moderne Wohnbauten ermöglichen.

Alternative Energien

Die Gemeinde möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen, indem Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen werden. Hingegen werden aufgeständerte Modulkonstruktionen, mit Ausnahme auf Flachdächern, aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind alle gängigen Zaunarten bis zu einer Höhe von 1,20 m möglich. Maßgebend ist hierbei das fertige Gelände. Sockel sind unzulässig.

Gestaltung des Geländes

Das Planungsgebiet weist eine leicht hängige Topografie auf. Aufgrund dessen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1 m zulässig. Diese sind so auszuführen, dass die Veränderungen bei wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil Dritter führen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m ab fertigem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden. Bei aneinanderstoßenden Grundstücksgrenzen sind deshalb auch etwaige Geländeunterschiede aufeinander abzustimmen.

Auf die Ziffer 8 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

9.4 Verkehrsflächen

Das Allgemeine Wohngebiet wird hauptsächlich über zwei Stichstraßen erschlossen, wobei die nördliche über eine Wendemöglichkeit verfügt. Die Ausbaubreite beträgt 6,0 m im Norden und 4,50 m im Süden. Parzelle 2 wird direkt über eine private Zufahrt an die Hagsdorfer Straße angebunden. Im Osten ist entlang der Hagsdorfer Straße ein 3,0 m breiter Geh- und Radweg vorgesehen, der den im Süden anschließenden Geh- und Radweg fortführt.

9.5 Grünflächen

Eine öffentliche Grünfläche ist im Norden vorgesehen.

Aussagen zu den Pflanzmaßnahmen und Grünflächen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

10.1 Verkehr

10.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

10.1.2 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von der Hagsdorfer Straße. Diese schließt nach Norden verlaufend an die FS28 und nach Süden verlaufend an die FS35 an.

10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ortschaft Sixthaselbach ist an das Busliniennetz der *Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)* angebunden. Den Anschluss stellt die Linie 684 her. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Hagsdorfer Straße in ca. 250 m Entfernung nordwestlich des Geltungsbereiches.

10.1.4 Geh- und Radwege

Sixthaselbach ist über die *Hagsdorfer Straße* an das übergeordnete Geh- und Radwegenetz bzw. den übergeordneten Radweg München-Regensburg-Prag angebunden.

10.2 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Abfuhrunternehmen. Aufgrund geltender Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist. Auf den einzelnen Bauparzellen sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Die Anlieger der Stichstraße im Südwesten des Geltungsbereiches müssen, solange die spätere äußere Ringstraße bei einer zukünftigen Erweiterung nicht hergestellt ist, den Müll an eine geeignete Müllsammelstelle an der inneren Ringstraße bringen.

Der Wertstoffhof der Gemeinde Wang befindet sich in Volkmannsdorf am Bauhof, in der Unteren Hauptstraße 17.

10.3 Wasserwirtschaft

10.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann über einen Anschluss an die Wasserversorgungsanlagen des Wasserzweckverbandes Hörgertshausener Gruppe sichergestellt werden.

10.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt im Trennsystem. Hierzu wird im Planungsgebiet eine neue Regenwasser- und Schmutzwasserhaltung in der Trasse der Erschließungsstraße gebaut, an die jeweils sowohl die öffentliche Verkehrsfläche wie auch die privaten Grundstücksflächen angebunden werden. Der Anschluss an das bestehende Kanalnetz erfolgt im Bereich der *Hagsdorfer Straße* an den Kreuzungspunkten mit den öffentlichen Verkehrsflächen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt wie vorstehend beschrieben mit Weiterleitung in das bestehende Kanalsystem in der *Hagsdorfer Straße* und weiter zur gemeindlichen Kläranlage (Bergen).

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Rückhaltung bzw. Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist in Form einer dezentralen Rückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Geplant ist dabei bereits im Zuge der Baugebieterschließung auf den jeweiligen Grundstücksflächen dezentrale Rückhalteeinrichtungen in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolensystem zu errichten.

Das anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen wird ebenfalls in einer dezentralen Rückhalteeinrichtung bereitgestellt. Das Niederschlagswasser wird entsprechend gesammelt und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Dieses wird anschließend in das Entwässerungssystem im Ortsteil abgeleitet.

Im Zuge der Erschließungsplanung sowie deren angegliederten Einzelbaugenehmigungen ist ein Nachweis der Puffereinrichtungen zu liefern.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Aufgrund der Geländeneigungen kann es wie beschrieben zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

10.4 Energieversorgung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Gemeinde Wang beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen.

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärme-gewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

Elektrizität

Die elektrische Versorgung des Wohngebietes wird durch die *SWM Services GmbH, Stadtwaldstraße 74, 85368 Moosburg* gewährleistet.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel; bei der Errichtung der Bauten sind daher entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bittet die Bayernwerk Netz GmbH, bei der Erweiterung des Baugebietes eine entsprechende Fläche von ca. 15 - 20 m² für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort befindet sich nordwestlich des Regenrückhaltebeckens an der Erschließungsstraße und ist dem Planeintrag zu entnehmen.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Weitere Versorgungseinrichtungen (Ethylenpipeline)

Es sind keine weiteren Versorgungseinrichtungen vorhanden.

Allgemeine 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.

10.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der 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 AG, T-Com, TI NL/ PTI22Süd,
Siemensstraße 20, 84030 Landshut*

so früh wie möglich, mindestens 3 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.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- dass 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.
- dass die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dass 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.
- dass dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit Telekom Deutschland GmbH unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- dass in allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinweis:

Die Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur kann außerhalb des Plangebietes auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

Das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der *Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen*, ist zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

11 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 gemeindliche Feuerwehr 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

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Art. 31 BayBO)

Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind nach der Technische Regel: RAST 06 („Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“) so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIIIMBI 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 Trinkwasser-versorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden

Zu berücksichtigen ist weiterhin, 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 Bauung 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.

12 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

12.1 Verkehrsimmissionen

Der Planungsbereich wird nicht unmittelbar von überörtlichen Hauptverkehrsstraßen tangiert.

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

12.2 Gewerbliche Immissionen

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden.

12.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden.

Durch die beabsichtigten geschlossenen Gehölzpflanzungen zwischen der Wohnbebauung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden jedoch Staubemissionen weitestgehend vermieden.

Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

12.4 Sport- und Freizeitimmissionen

Sport- und Freizeitanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

13 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,00 %	6.278
abzgl. Erschließungsflächen	18,45 %	1.158
— Öffentliche Verkehrsfläche		499
— Privat Weg		350
— öffentlicher Geh- und Radweg		309
abzgl. öffentliche Grünflächen	11,31 %	710
— Ortsrandeingrünung/ öffentliche Rückhaltemaßnahmen		433
— Straßenbegleitgrün		277
Nettobaufäche gesamt		
— Parzelle 1	315 m ²	
— Parzelle 2	321 m ²	
— Parzelle 3	308 m ²	
— Parzelle 4	328 m ²	
— Parzelle 5	308 m ²	
— Parzelle 6	328 m ²	
— Parzelle 7	510 m ²	
— Parzelle 8	397 m ²	
— Parzelle 9	390 m ²	
— Parzelle 10	380 m ²	
— Parzelle 11	825 m ²	
	70,24 %	4.410

14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren 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

15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz zu leisten.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird ein Mosaik aus Grünflächen und Baum-/ Strauchgruppen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Durchgrünung des Wohngebietes mittels Festsetzung von Durchgrünung mit standortgerechtem Pflanzmaterial.
- Maßnahmen zur Verbesserung des Artenschutzes.

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 als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

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

16.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

16.3.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche ist als Extensivwiese zur Ortsrandeingrünung bzw. zur Integration öffentlicher Rückhaltemaßnahmen vorgesehen.

16.3.2 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote an den vorgesehenen Standorten gemäß Plandarstellung, sollen ebenfalls dazu dienen, das Wohngebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Zusätzlich stellen auch sie einen wichtigen Lebensraum u. a. für Vögel dar.

Ein Abweichen vom festgesetzten Standort ist möglich, um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen.

16.3.3 Artenschutzmaßnahmen

Um den Artenschutz, insbesondere Insekten, zu fördern, sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel im Außenbereich zu verwenden.

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.

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. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

17.1 Bestandserfassung und Bewertung

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben in nachfolgender Tabelle unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

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.

Für Teilbereiche des Planungsgebietes, die bereits versiegelt sind und daher Wert 0 gemäß Biotopwertliste aufweisen, entsteht kein Kompensationsbedarf.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (strukturarme Ackerflächen, Verkehrsflächen befestigt, Grünflächen entlang von Verkehrsflächen) mit 3 WP (Wertpunkte) eingestuft, was der Bestandskategorie I (geringer Wert) des bisherigen Leitfadens entspricht.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.4.2.1 und 2.4.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die umseitige Abbildung verwiesen, welche die Eingriffsbereiche anschaulich aufzeigt.

Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzgutes 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.

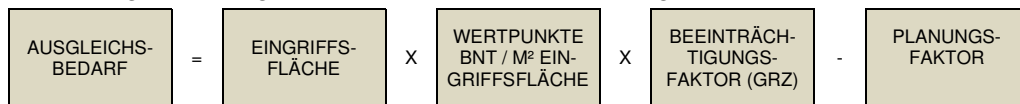
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen von Wohnbauflächen bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der Begrünung der privaten Grundstücksflächen (siehe Ziffer 17.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst gering gehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

17.2 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 fällt darunter.

Wie unter der Ziffer 17.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

17.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors



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 11,5% für das Allgemeine Wohngebiet mit der GRZ von 0,35 bzw. 0,4 wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

Baumpflanzung je 300 m ² angefangener Grundstücksfläche (heimisch, keine Zierformen)	2,5%
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindest-Pflanzqualitäten	1,0%
Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen (Breite mind. 5 m)	5,0%
versickerungsfähige Beläge	1,0%
Sockellose Zäune	1,0%
Insektenfreundliche Beleuchtung	1,0%
Summe	11,5%

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

AUSGANGSNUTZUNG BNT		WERT-PUNKTE (WP)		EINGRIFFS-FLÄCHE (m²)		GRZ
B 52 Baumschule		3	x	5.290	x	0,4

=	AUSGLEICHSBE-DARF (WP)	-	PLANUNGSFAKTOR (%)	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
	6.348		11,5		5.618
	Summe		5.618		

17.4 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept

Das vorstehend ermittelte Ausgleichserfordernis von in der Summe 5.618 WP wird außerhalb des Geltungsbereiches zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.

17.5 Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausführungen zu diesem Punkt erfolgen zum Entwurfsverfahren.

17.6 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.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Meldung an das Ökoflächenkataster:
Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Gemeinde Wang an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Die Meldung ist daher zeitnah durchzuführen. Das Landratsamt Freising, Abteilung 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. Die angegebenen Zeiträume für die Zielerreichung sind nur dann angemessen, wenn die Vorgaben zur Herstellung und Pflege vollständig beachtet und umgesetzt werden.

VERWENDETE UNTERLAGEN

18 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2001): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Freising. 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

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

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

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN: <https://www.region-muenchen.com/>