

Gemeinde

Langenpreising

Lkr. Erding

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Nr. 38

Gewerbegebiet Hinterholzhausen

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Kastrup

QS: Martin

Aktenzeichen

LAP 2-22

Plandatum

16.09.2025 (Entwurf)
28.02.2023 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	3
2.2	Begründung zum Bedarf neuer Siedlungsflächen	4
2.3	Regionalplan	5
2.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	6
2.5	Bauplanungsrechtliche Situation	6
2.6	Städtebaulicher Rahmenplan	7
3.	Plangebiet	8
3.1	Lage	8
3.2	Nutzungen	8
3.3	Eigentumsverhältnisse	9
3.4	Erschließung	9
3.5	Emissionen	9
3.6	Flora/ Fauna	10
3.7	Boden	10
3.8	Denkmäler	10
3.9	Wasser	11
4.	Planinhalte	12
4.1	Bauliche Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	13
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
4.5	Bauliche Gestaltung	14
4.6	Verkehr und Erschließung	14
4.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	17
4.8	Klimaschutz, Klimaanpassung	21
4.9	Immissionsschutz	22
4.10	Altlasten, Bodenschutz	22
4.11	Flächenbilanz	22
5.	Alternativen	23
6.	Verwirklichung der Planung	23
6.1	Bodenordnung	23
6.2	Kosten für die Gemeinde	23
6.3	Hinweise zur Umsetzung	24

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Langenpreising hat am 14.06.2022 beschlossen, einen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand von Hinterholzhausen aufzustellen.

Ein vor Ort ansässiger Handwerksbetrieb (Glaserei), dessen Betriebsgelände derzeit mitten im Ort liegt, möchte sich erweitern. Dies ist am bestehenden Standort nicht möglich. Der Eigentümer möchte daher ein Grundstück, das in unmittelbarer Nachbarschaft zu seinem Wohngrundstück liegt, als neuen Standort für seinen Betrieb nutzen. Das Grundstück hat eine ausreichende Größe für das geplante neue Betriebsgebäude und durch die Nähe zum Wohngrundstück entstehen Vorteile in der Betriebsführung und –aufsicht.

Die Gemeinde steht dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber, da sie bestehende Betriebe in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung unterstützen möchte. Mit der Bebauungsplanung bekräftigt der Gemeinderat sein Ziel, Langenpreising auch langfristig nicht nur zu einem reinen Wohnstandort zu entwickeln, sondern auch nach seinen Möglichkeiten Rahmenbedingungen für den Erhalt und das Entstehen von Arbeitsplätzen in der Gemeinde zu schaffen.

Wegen eines fehlenden Anschlusses an die kommunale Kläranlage muss die Abwasserentsorgung des Betriebs über eine – schon bestehende, in ihrer Kapazität ausreichende – Kleinkläranlage auf dem Wohngrundstück des Betriebseigners erfolgen. Voraussetzung für die Nutzung ist, dass vom Gewerbe kein gewerbliches Abwasser entsprechend Anhang 41 der AbwV eingeleitet wird. Um dies dauerhaft zu gewährleisten, überführt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Hinterholzhausen“ in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Hinterholzhausen gem. § 12 BauGB. Dies gibt ihr die Möglichkeit, das zu realisierende Vorhaben, insbesondere im Hinblick auf die anfallenden Abwässer, im Plan so konkret festzulegen, dass die abwassertechnischen Voraussetzungen für die Einleitung in eine Kleinkläranlage erfüllt werden.

Neben der zulässigen Nutzung soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan unter Berücksichtigung einer guten Grundstücksnutzbarkeit für den gewerblichen Nutzer die notwendige städtebauliche und gestalterische Integration der Bebauung in den landschaftlich geprägten Ortsrand sicherstellen. Darüber hinaus soll er die Flächen und Maßnahmen für die für den Eingriff erforderliche Kompensation sichern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Langenpreising ist gem. LEP Bayern, Stand 01.01.2020, Teil des allgemeinen ländlichen Raums.

Das gegenständliche Vorhaben entspricht dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms hinsichtlich der Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

...

er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5)

(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. (3.3)

Die Zersiedelung der Landschaft wird vermieden, das Anbindegebot durch die Anlagerung der Gewerbefläche direkt an die bestehende Ortslage befolgt.

Vollumfänglich wird das Vorhaben dem Grundsatz zur Wirtschaftsstruktur gerecht:

(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. (5.1)

2.2 Begründung zum Bedarf neuer Siedlungsflächen

Da das LEP Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, das erfordert, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden, nicht erfüllt wird, erfolgt nachfolgend eine Begründung zum Bedarf neuer Siedlungsflächen.

Strukturdaten der Gemeinde

Langenpreising ist ein nicht-zentraler Ort im Osten des Landkreises Erding. Die Gemeinde hatte mit Stand 30.06.2021 **362** sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB¹). Im Zeitraum von 2011 bis 2021 stieg die Zahl der Beschäftigten von 188 auf 362, nahm also um 174 Beschäftigte zu. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 92,6 %. Die Gemeinde gehört damit zu den Gemeinden, deren Wachstum deutlich über dem des Landkreises liegt (44,0 %). Die Arbeitsplatzdichte (Anteil SVB am Arbeitsort an 1.000 Einwohnern) ist gleichwohl im Landkreisvergleich niedrig. Mit 127 SVB je 1.000 Einwohner liegt Langenpreising deutlich unter dem Durchschnittswert des Landkreises (324 SVB je 1.000 Einwohner) und an siebtletzter Stelle aller Landkreisgemeinden.

Es überrascht daher nicht, dass Langenpreising mit einer Einwohnerzahl von 2.854 (Stand 31.12.2021) eine Auspendlergemeinde ist, also aufgrund fehlender Arbeitsplätze ein hoher Anteil der arbeitenden Bevölkerung nicht in der Wohngemeinde arbeitet, sondern auspendelt (2021: 1.275 Auspendler).

Vor diesem Hintergrund dieser Zahlen ist es der Gemeinde ein Anliegen, die Zahl der Arbeitsplätze im Ort zu erhalten und nach Möglichkeit sogar weiter zu erhöhen und damit das Missverhältnis von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungszahl abzumildern. Sie steht damit auch im Einklang mit dem Ziel B VI Z 2.3 des Regionalplans München, Stand 01.04.2019.

Bestehende Flächenpotenziale

¹ Es handelt sich hier um die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Arbeitsort. Dies sind am Arbeitsort wohnende sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus alle Einpendler, also die Anzahl der Arbeitsplätze vor Ort.

Flächenpotenziale für gewerbliche Nutzungen sind in Hinterholzhausen nicht vorhanden.

Im Hauptort Langenpreising sind zwar innerhalb des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet südlich Isarkanal“ und Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet Straßacker“ noch unbebaute Parzellen, diese dienen jedoch als Reserveflächen ansässiger Betriebe oder stehen kommen für den Bauwerber nicht in Betracht.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine dem gegenständlichen Vorhaben vergleichbare bauliche Entwicklung zulassen würden, sind ebenfalls nicht vorhanden.

Für eine weitere Gewerbefläche, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt ist (Erweiterung Gewerbegebiet Straßacker), wurde noch kein Bebauungsplan aufgestellt, so dass sie kurzfristig nicht zur Verfügung steht. Die Gemeinde knüpft die Baureifmachung dieser Flächen an eine größere Nachfrage, die im Moment nicht besteht.

Selbst im Falle, dass die Gemeinde dieses Gewerbegebiet entwickeln würde, würde dies die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans nicht ersetzen, da es hier speziell um eine Betriebsverlagerung und -erweiterung auf einem dem Wohnstandort angrenzenden Grundstück geht, die für den Betreiber mit kurzen Wegen und Synergien in den Arbeitsabläufen verbunden ist. Auch aus wirtschaftlichen Gründen ist der Vorhabenträger auf die Nutzung von in seinem Eigentum befindlichen Grundstücken in Hinterholzhausen angewiesen.

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs von rd. 3.795 m² und der Arrondierung eines bereits durch großvolumige landwirtschaftliche Gebäude vorgeprägten Bereichs hält die Gemeinde die Bauleitplanung für vertretbar.

Gewerbeflächenbedarf

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine Angebotsplanung, sondern um die Befriedigung einer konkreten Flächennachfrage eines ortsansässigen Handwerksbetriebs mit Erweiterungsbedarf. Der Bedarf ist insofern evident.

2.3 Regionalplan

Das Vorhaben erfüllt die folgenden Ziele und Grundsätze des Regionalplans München, Stand 01.04.2019:

Kapitel B II Siedlung und Freiraum

Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemein gültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.

Kapitel B VI Wirtschaft und Dienstleistungen

G 2.1 In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.

G 2.2 Insbesondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden.

Z 2.3 Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen.

G 2.4 Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wiederhergestellt

werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.

2.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Der im südlichen Teil des Plangebiets verlaufende Hinterholzhausener Graben ist ein Gewässer dritter Ordnung. Ein Überschwemmungsgebiet für den Graben wurde ermittelt, dessen Festsetzung ist jedoch bisher ebenso wenig erfolgt wie eine vorläufige Sicherung.

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. Bau- und Bodendenkmäler) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

2.5 Bauplanungsrechtliche Situation

Die Fläche ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Die Klarstellung- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 20.03.2012, die die Gemeinde für diesen Bereich aufgestellt hatte, wurde vom Bayerischen Verwaltungsgeschichtshof mit Urteil vom 18.09.2015 für unwirksam erklärt.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde war die Fläche, wie der gesamte Ortsteil Hinterholzhausen als Fläche für die Landwirtschaft mit Bestandsgehölzen dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde daher den Flächennutzungsplan im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans geändert. Diese Änderung, in der Fassung vom 10.12.2024, wurde mit Bescheid des Landratsamts Erding vom 10.01.2025, AZ.: BLP-2023-805 genehmigt.

Die 19. Flächennutzungsplanänderung stellt im Geltungsbereich nun „Gewerbegebiet“ für den Bereich des Baugrundstücks und im Übrigen „Gewässer“, „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

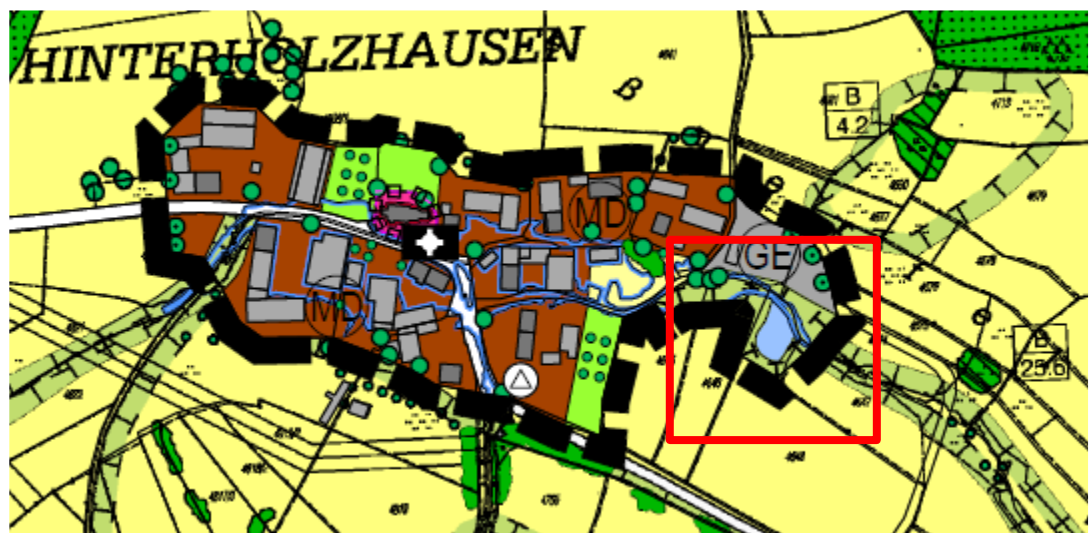


Abb. 1 Ausschnitt aus der genehmigten 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit Lage des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

2.6 Städtebaulicher Rahmenplan

Zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung hat die Gemeinde 2021 durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München einen städtebaulichen Rahmenplan für den Ortsteil Hinterholzhausen erarbeiten lassen. Ziel der Rahmenplanung war es, auf Grundlage der bestehenden Nutzungsstruktur sowie Restriktionen und Bindungen, die sich aus dem Relief, den wasserwirtschaftlichen Verhältnissen sowie erhaltenswerten Gehölzbeständen ergeben, Flächen für eine künftige moderate bauliche Entwicklung des Ortsteils zu identifizieren.

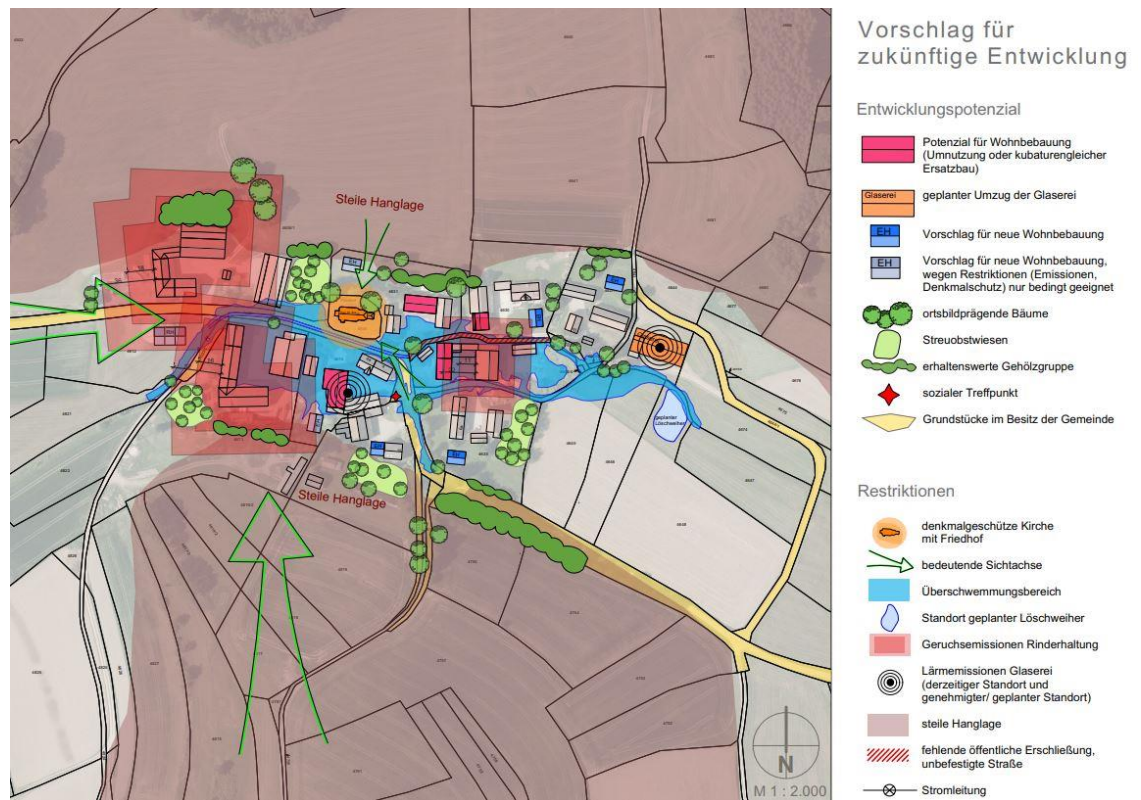


Abb. 2 Entwicklungspotentiale und Restriktionen, ohne Maßstab, Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Stand 12.10.2021

2.7 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.²

² Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke: 4627/1 Teilfläche, 4643 Teilfläche, 4644/1 Teilfläche, 4644/2 und 4674 Teilfläche, alle Gemarkung Langenpreising.



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 20.10.2022

Das Plangebiet liegt in Hinterholzhausen, in der Gemeinde Langenpreising im Landkreis Erding. Es hat eine Größe von rd. 3.951 m². Es liegt an einem gleichmäßig geneigten Südhang. Die Höhendifferenz im Gebiet beträgt rd. 3,0 m (niedrigster Punkt bei ca. 444,5 m über NHN, höchster Punkt bei ca. 447,5 m über NHN).

Das Plangebiet ist im Osten durch einen von der Landwirtschaft genutzten Weg und im Süden vom Hinterholzhausener Graben begrenzt. Im Westen liegt die Bebauung von Hinterholzhausen, im Norden schließen sich landwirtschaftliche Fluren an.

3.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt und ist von Zufahrten durchzogen. Das vorhandene Nebengebäude am westlichen Rand steht leer. Auf dem westlichen Nachbargrundstück befindet sich eine Hofstelle mit Wohngebäude und landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude. Es findet keine Tierhaltung statt.

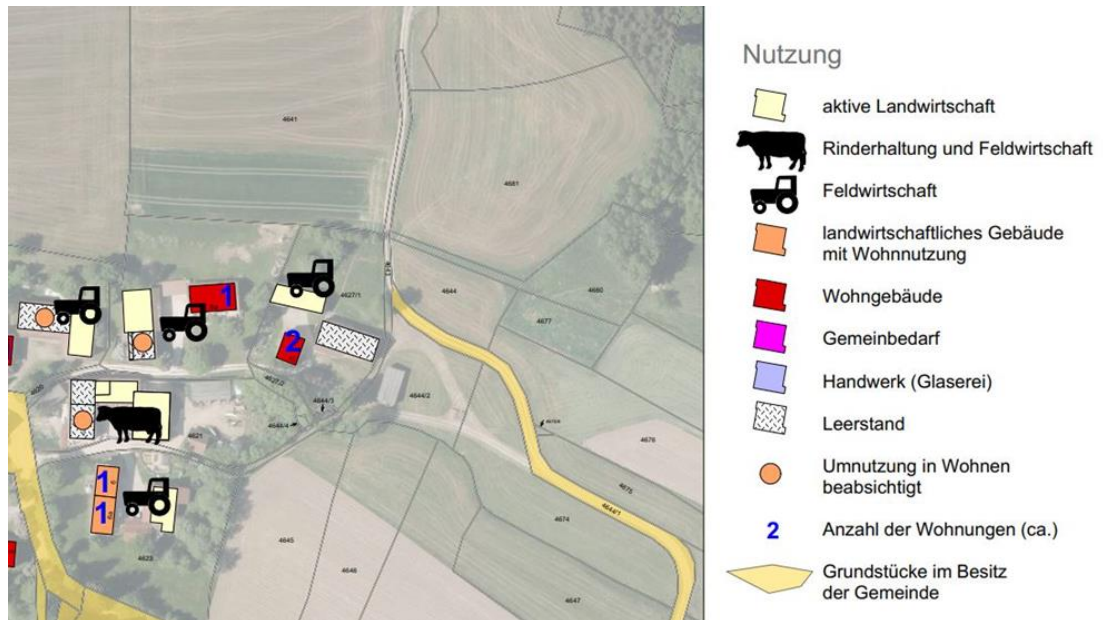


Abb. 4: Bestehende Nutzung, ohne Maßstab, Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Stand 12.10.2021

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind im Eigentum des Vorhabenträgers.

3.4 Erschließung

Die äußere Erschließung für den motorisierten Individualverkehr sowie auch den Fuß- und Radverkehr erfolgt über das Grundstück Fl.Nr. 4644/1. Ein ÖPNV-Anschluss besteht nicht.

Eine Wasserversorgungsleitung sowie eine Stromleitung und Telekommunikationslinie verlaufen bis auf das Grundstück Fl.Nr. 4627/1, das ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers ist. Von dort aus kann eine Weiterleitung (über das Grundstück Fl.Nr. 4643) bis auf das Grundstück des Vorhabens erfolgen.

Ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde besteht für das Plangebiet wie auch für den gesamten Ortsteil Hinterholzhausen nicht. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine bestehende Kleinkläranlage des Vorhabenträgers auf dem Grundstück des Fl. Nr. 4627/1 (siehe hierzu Kap. 4.6.3). Die Zuleitung des Abwassers erfolgt ebenfalls über das Grundstück Fl.Nr. 4643.

Eine Nutzung dieses Flurstücks für die Verlegung von Leitungen ist möglich, da der Vorhabenträger als Eigentümer der östlich und westlich zum Wegegrundstück angrenzenden Grundstücke auch Eigentümer der Wegefläche ist.

3.5 Emissionen

Im Plangebiet selbst gibt es keine innergebietslichen Emittenten, Geruchsimmissionen können aus dem rd. 100 m westlich liegenden Stallgebäude mit Rinderhaltung auf das Plangebiet einwirken.

Das Umfeld des Plangebiets ist von landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohngebäuden geprägt. Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund des Gebietscharakters

„Dorfgebiet“ keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen der Bestands- und der Neunutzung entstehen.

3.6 Flora/ Fauna

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland. Im Süden, am Bachlauf stehen einzelne Gehölze.

3.7 Boden

3.7.1 Versickerungsfähigkeit

Auf Grund des Bodentyps (Gleye) ist von einem hohen Grundwasserstand auszugehen. Im Plangebiet ist zudem aufgrund der topografischen Verhältnisse und der Lage am Hang bzw. Hangfuß mit Schicht- und Hangwasser und mit wild abfließendem Oberflächenwasser (verursacht durch starke Niederschläge) zu rechnen. Es wurde daher auf ein nicht zu niedriges Niveau des Erdgeschossfußbodens geachtet. Der Vorhabenträger hat zudem auf eine Sicherung seines Baukörpers gegen abfließendes Niederschlagswasser zu achten.

Ein vom Vorhabenträger durchgeführter Sickertest hat einen mittleren Versickerungsbeiwert von $4,6E-05$ m/s und einen Versickerungsbeiwert für Oberboden von $1,0E-06$ m/s ergeben. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist damit möglich. Für die Dimensionierung von Versickerungsmulden ist der Versickerungsbeiwert für Oberboden von $1,0E-06$ m/s maßgeblich.

3.8 Denkmäler

3.8.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Das Bodendenkmal D-1-7538-0404: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche Hl. Kreuzauffindung in Hinterholzhausen und ihres Vorgängerbaus liegt in deutlicher Entfernung vom Geltungsbereich.



Abb. 5: Bau- und Bodendenkmal, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 21.10.2022

Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDschG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landesamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

3.8.2 Baudenkmäler

In rd. 200 m Entfernung westlich vom Plangebiet befindet sich das Baudenkmal D-1-77-126-5: Kath. Filialkirche Kreuzerhöhung, einheitlicher, barocker Saalbau mit eingezogenem halbrundem Chor, Frühwerk von Johann Baptist Lethner, 1753, neugotischer Westturm mit Spitzhelm, 1875; mit Ausstattung. Aufgrund der Entfernung sind Beeinträchtigungen des Denkmals nicht zu besorgen.

3.9 Wasser

3.9.1 Grundwasser

Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Fließgewässer, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

3.9.2 Hochwasserschutz

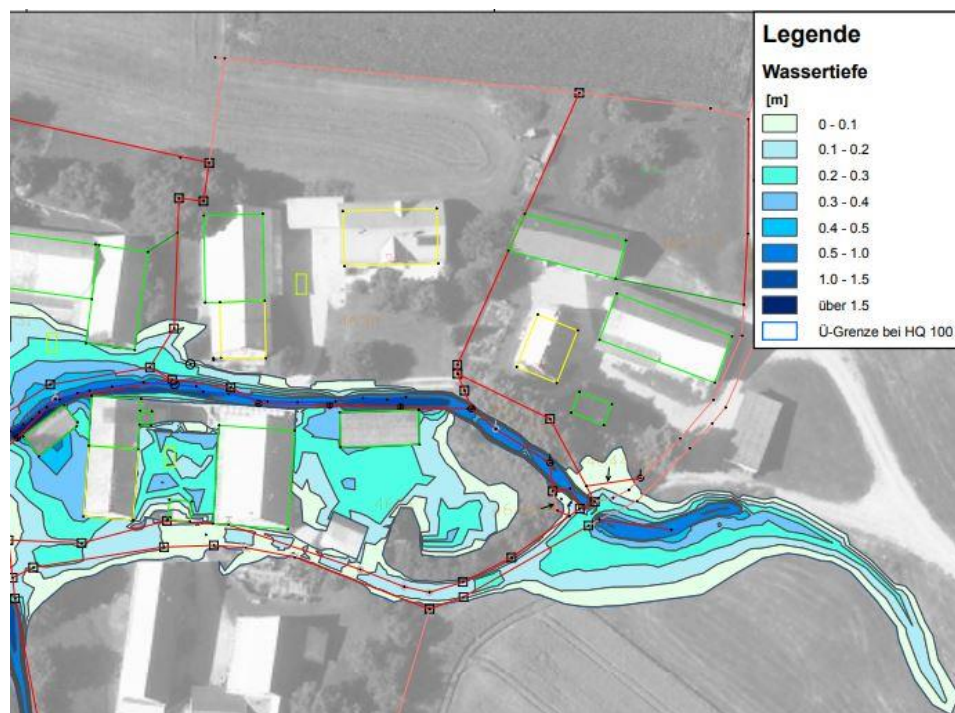


Abb. 6 Überschwemmungsbereiche im Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: SKI GmbH + Co.KG, Stand 23.02.2011

Für den Hinterholzhausener Graben wurde im Jahr 2011 durch das Ingenieurbüro SKI der Überschwemmungsbereich (HQ 100) berechnet. Demnach ist das Plangebiet nur im äußersten südlichen Bereich, der nicht für eine Bebauung vorgesehen ist, von Überschwemmungen geringer Höhe betroffen

4. Planinhalte

4.1 Bauliche Nutzung

Als bauliche Nutzung sind ausschließlich zulässig:

- die Errichtung und der Betrieb eines Glasereibetriebs, in dem kein gewerbliches Abwasser entsprechend Anhang 41 der AbwV anfällt, mit Werkstatt, Lager, Sozial- und Büroräumen.
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- die für den Betrieb erforderlichen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.

Die Gemeinde ermöglicht damit dem Vorhabenträger die Umsetzung seines Vorhabens wie im Vorhaben- und Erschließungsplan beschrieben.

Dass kein Abwasser entsprechend Anhang 41 anfällt, ergibt sich aus dem Betrieb der Glaserei. Es werden ausschließlich Zuschnitte von Floatglas, Gussglas, Verbundglas sowie sonstigen Glasarten durchgeführt. Weiterhin werden Gläser aller Art gelagert und beispielsweise in Fenster und Türen eingebaut und auch Glasreparaturen durchgeführt.

Es werden keine Gläser hergestellt. Spezielle Glasschleif- und Bohrarbeiten, bei denen z. B. eine Kühlung mit Wasser erforderlich werden könnte, werden extern vergeben und nicht im Betrieb durchgeführt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Wandhöhe sowie die maximal zulässige Firsthöhe festgelegt.

Mit der Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl von 0,32 wird eine dem Standort am Ortsrand angemessene Überbauung des Baugrundstücks ermöglicht. Es kann damit das Hauptgebäude, das im V+E-Plan mit einer Grundfläche von 640 m² angegeben ist, umgesetzt werden. Zusätzlich wird ein Spielraum von rd. 30 m² für eventuelle Modifizierungen des Baukörpers gewährt. Als Baugrundstück zur Ermittlung der GRZ gilt dabei die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teile der Grundstücke Fl.Nr. 4644/2 und 4674, soweit sie nicht als private Grünfläche oder Wasserfläche festgesetzt sind.

In Verbindung mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 wird die Gesamtversiegelung des Grundstücks verbindlich geregelt. Dieser im Vergleich zur GRZ für die Hauptanlagen relativ hohe Wert ist erforderlich, um die für den Betriebsablauf erforderlichen Zufahrts- und Rangierflächen zu ermöglichen.

Die festgesetzte maximale Wand- und Firsthöhe begrenzt die Gebäudehöhe und damit die visuelle Wirkung des Baukörpers. Dies ist der Gemeinde aufgrund der Ortsrandlage wichtig. Gleichzeitig sollen aber auch die betrieblichen Anforderungen des Vorhabenträgers berücksichtigt werden.

Durch die festgesetzte Wandhöhe von 6,5 m kann entweder ein eingeschossiges Gebäude mit überhoher Raumhöhe, wie es für den Betrieb der Glaserei erforderlich ist, entstehen. Möglich sind aber im Prinzip auch ein zweigeschossiges Gebäude ohne überhohe Räume oder eine Mischform (eingeschossiger Gebäudetrakt mit Werkstatt bzw. Produktionshalle und zweigeschossiger Gebäudetrakt mit Büro und Wohnung).

Die maximale Firsthöhe stellt sicher, dass Gebäude insgesamt nicht höher als 8,5 m über OK Erdgeschossrohfußboden werden.

Sowohl die max. zulässige Wand- als auch Firsthöhe beinhalten einen kleinen Spielraum für eventuelle Modifikationen am Baukörper.

Insgesamt ermöglichen die höhenbezogenen Festsetzungen ein Gebäude, das in der Kubatur den im Ort anzutreffenden landwirtschaftlichen Hofstellen (Stallgebäude) entspricht. Die Bebauung fügt sich somit gut in die bauliche Struktur des Ortes ein.

Die nah am natürlichen Gelände auf der Südseite des Gebäudes festgelegte maximale Oberkante Erdgeschossrohfußboden auf 446,0 m über NHN (Bezugssystem DHHN 2016) verhindert zudem, dass sich die Wandhöhen durch Ausnutzung der Hangneigung erhöhen, wenn der Erdgeschossfußboden deutlich über dem natürlichen Gelände realisiert würde. Im Gegenteil, die Festsetzung führt dazu, dass der Erdgeschossfußboden im nördlichen Teil des Gebiets unter Gelände liegt, dass das Gebäude also in den Hang „eingegraben“ wird. Aus betrieblicher Sicht steht dem nichts entgegen, da die Zufahrt und Anlieferung zum Gebäude von Süden bzw. Osten her erfolgt.

Auf die Notwendigkeit einer Sicherung des Gebäudes vor Starkregen wird hingewiesen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Im Gebiet ist ausschließlich offene Bauweise zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind in Form und Lage am geplanten Bauvorhaben orientiert, lassen dem Vorhabenträger jedoch noch Spielraum. Die Lagefestlegung für den Baukörper ist notwendig, da zum einen Abstand des Baukörpers zum Bach eingehalten werden muss und zum anderen noch genügend Flächen für eine Ortsrandeingrünung nördlich des Baukörpers frei bleiben sollen.

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO) von 0,2 H in Gewerbegebieten, mindestens aber 3 m.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Mit Blick auf Flexibilität für den Vorhabenträger verzichtet die Gemeinde auf eine flächenscharfe Festsetzung von Standorten für Stellplätze und Garagen. Sie beschränkt jedoch hochbauliche Anlagen zur Stellplatzunterbringung – Garagen und Carports – auf den Bauraum. Nur offene Stellplätze sind auch außerhalb des Bauraums zulässig, auch diese allerdings nicht innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und

Sträuchern sowie der privaten Grünfläche. Diese Flächen sind auch für sonstige Nebenanlagen tabu.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 23.10.2020 enthält keine Richtzahlen für gewerbliche Nutzungen. Der Stellplatzbedarf ist daher anhand der Richtzahlen gemäß Anlage zur Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu ermitteln und im Bauantrag nachzuweisen.

Außer offenen Stellplätzen sind auch sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb des Bauraums zulässig. Um zu verhindern, dass eine Vielzahl von Nebenanlagen zur einer deutlichen Zunahme der baulichen Verdichtung führt, ist deren Größe jedoch auf eine Gesamtfläche von 50 m² beschränkt.

Zur kleinräumigen Versickerung von Niederschlagswasser sind offene Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

4.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Gemeinde Langenpreising. Sie dienen zur Wahrung eines ansprechenden Gesamteindrucks des Ortsbildes und sind angesichts der Ortsrandlage des Baugebietes von hoher Bedeutung. Die Gestaltungsfestsetzungen bilden einen Rahmen, der den Anforderungen des öffentlichen Wohls Rechnung trägt, gleichzeitig aber dem Vorhabensträger Gestaltungsspielraum belässt.

Die Festsetzung der Dachform, der Hauptfirstrichtung, der maximalen Dachneigung sowie das Verbot von Dachaufbauten, Quergiebeln und Dacheinschnitten stellt eine geordnete, ruhige Dachlandschaft sicher. Der Gemeinde ist dies ein besonderes Anliegen, weil bei einem Baukörper in der hier realisierbaren Größenordnung dem Ortsbild abträgliche Bauausführungen nicht ausgeschlossen werden können.

Die parallel zum Hang festgesetzte Hauptfirstrichtung stellt sicher, dass sich das Gebäude gut in das Relief einfügt.

Die Festsetzungen zu zulässigen Dach- und Fassadenmaterialien- und -farben sowie zu Dachüberständen und Solaranlagen auf Dachflächen sollen eine der örtlichen Baukultur entsprechende Baukörpergestaltung sicherstellen und dem Ortsbild abträgliche Gestaltungselemente verhindern.

Grundsätzlich soll dem Gewerbebetrieb auch eine Außenwerbung ermöglicht werden, mit Blick auf die sensible Ortsrandlage wird diese jedoch in der Größe begrenzt. Zudem wird Lichtwerbung, also Werbung, bei der die Werbeanlage oder auch einzelne Elemente davon elektrisch beleuchtet sind, ausgeschlossen.

4.6 Verkehr und Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße auf Fl.Nr. 4644/1, die als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet ist. Sie ist für die Erschließung des Gewerbebetriebs (Glaserei) hinreichend dimensioniert.

Die Breite der geschotterten Fahrgasse von rd. 3,5 m erlaubt problemlos das Befahren durch ein Fahrzeug. Bereits heute nutzen schwere, landwirtschaftliche Fahrzeuge den Weg. Bei Mitnutzung der Bankette auf dem rd. 5,5 m breiten Flurstück ist auch

ein Begegnen von Pkw und, bei langsamer Fahrweise, auch das Begegnen von Pkw und Lkw möglich. Dieser Begegnungsfall ist jedoch nur selten zu erwarten, der Vorhabenträger rechnet mit einer Lkw-An- und -Abfahrt pro Tag. Eine Befestigung (Asphaltierung) der Straße wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt vom Vorhabenträger nicht für erforderlich gehalten.

Da im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens Anschlüsse von Zufahrten an die Erschließungsstraße vorgenommen werden müssen, die vom Vorhabenträger herzustellen sind, ist die Erschließungsstraße im Bereich des Baugrundstücks mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Sie ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Grundstücksinterne Verkehrsflächen sind nicht festgesetzt. Dies ist nicht erforderlich, da lediglich ein Betrieb erschlossen werden soll. Aufgrund von Grundstücksgröße, -zuschnitt und künftiger Bebauung ist ein Wenden von Lkw nur schwer möglich. Eine Umfahrung des Betriebsgebäudes an der westlichen Seite ist jedoch möglich und macht ein Wenden überflüssig.

Eine gesonderte Erschließung für den Fuß- und Radverkehr ist wegen des sehr geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

4.6.2 Brandschutz

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind daher nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird hingewiesen.

Feuerwehrfahrzeuge müssen nicht wenden. Sie können ebenso wie Lkw das Gebäude auf der westlichen Seite umfahren.

4.6.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Es liegt eine Wasserversorgungsleitung bis zum Grundstück Fl.Nr. 4627/1. Das Grundstück Fl.Nr. 4644/2 kann (über das Grundstück Fl.Nr. 4643) an diese Leitung angeschlossen werden.

Hinterholzhausen ist nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung aus dem Plangebiet (für die Wohnung wie auch die gewerbliche Nutzung) muss daher über eine Kleinkläranlage erfolgen.

Auf dem Wohngrundstück des Vorhabenträgers (Fl.Nr. 4627/1) ist eine Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung mit einer Ausbaugröße von 8 EW (Kläranlagentyp SBR, AKS Klärsysteme e.K.) vorhanden. Aktuell fällt häusliches Abwasser aus bestehenden Wohngebäude von 3 EW an. Es besteht derzeit also noch eine Anschlussmöglichkeit für 5 EW an die Kleinkläranlage. Dies ist ausreichend für die entstehende Wohnung sowie die erwartete Anzahl der Beschäftigten des Glasereibetriebs.

Gewerbliches Abwasser entsprechend Anhang 41 der AbwV fällt im Betrieb nicht an. Es werden ausschließlich Zuschnitte von Floatglas, Gussglas, Verbundglas sowie sonstigen Glasarten durchgeführt. Weiterhin werden Gläser aller Art gelagert und beispielsweise in Fenster und Türen eingebaut und auch Glasreparaturen durchgeführt.

Es werden keine Gläser hergestellt. Spezielle Glasschleif- und Bohrarbeiten, bei de-

nen z. B. eine Kühlung mit Wasser erforderlich werden könnte, werden extern vergeben und nicht im Betrieb durchgeführt.

Das Grundstück Fl.Nr. 4644/2 kann (über das Grundstück Fl.Nr. 4643) an diese Kläranlage angeschlossen werden.

4.6.4 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Unverschmutztes, gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, soll direkt auf dem Grundstück versickert werden. Freiflächen stehen dafür in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Der vom Vorhabenträger durchgeführte Sickertest hat für Oberboden, der für die Dimensionierung von Versickerungsmulden maßgeblich ist, einen Versickerungsbeiwert von $1 \text{ E-}06 \text{ m/s}$ ergeben. Vorsorglich und auf der sicheren Seite liegend wurden die Sickermulden für das Dach und die befestigte Hoffläche mit einem Durchlässigkeitsbeiwert $k_f = 1 \text{ E-}5 \text{ m/s}$ bemessen (unter Berücksichtigung der Bestimmungen der NWFreiV und der TRENGW).

Die ermittelten Sickermulden sind in ihrer Ausdehnung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Hinweis dargestellt. Der detaillierte Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.6.5 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Es besteht ein Anschluss des Grundstücks Fl.Nr. 4627/1 an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Stromversorgungsinfrastruktur. Ein Anschluss des Plangebiets an diese Leitungen ist nach Auskunft des Vorhabenträgers möglich.

Gasleitungen sind nicht vorhanden. Die Wärme- und Kälteversorgung erfolgt voraussichtlich über Wärmepumpe oder Holzpellets. Die Orientierung großer Dachflächen nach Süden ermöglicht zudem den wirtschaftlichen Einsatz von Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen.

4.6.6 *Abfallbeseitigung*

Hinsichtlich der Abfallentsorgung, für die der Landkreis zuständig ist, gilt die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Für die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist der Vorhabenträger in Eigenverantwortung zuständig.

Der Fachbereich 13, Abfallwirtschaft, im Landratsamt Erding weist darauf hin, dass eine ortsnahe Befahrung und damit auch Leerung kommunaler Abfallbehältnisse durch Abfallsammelfahrzeuge bei Vorliegen der Voraussetzungen bei der Zufahrt und einer geeigneten Wendemöglichkeit denkbar ist. Grundsätzlich sind Abholunternehmen nicht verpflichtet hierbei Privatgrundstücke zu überfahren. Dies ist jedoch möglich, wenn dies der Wunsch der betroffenen Grundstückseigentümer und des Abholunternehmers ist und Grundstückseigentümer Abholunternehmen von der Haftung für

Schäden freistellen, die durch das Befahren ihrer Grundstücke zum Zweck der Durchführung der Abfallentsorgung entstehen, solange diese nicht grob fahrlässig oder absichtlich herbeigeführt wurden.

Können Grundstücke nicht angefahren werden, so sind die Tonnen an der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche, die die Sammelfahrzeuge erreichen können, zur Leerung bereitzustellen.

4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die schützenswerten Einzelgehölze des gesamten Ortsteils Hinterholzhausen wurden im Zuge der in den Jahren 2020 und 2021 ausgearbeiteten Rahmenplanung mittels Begehung bestimmt und entsprechend ihres aus dem Luftbild ersichtlichen Kronenumfangs in den Rahmenplan übernommen. Im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes stehen im Südwesten, nördlich des Bachlaufs, eine Kastanie und eine Weide. Beide Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Die im Westen befindliche Linde ragt lediglich mit ihrem Kronenbereich in das Plangebiet hinein. Sie soll ebenfalls erhalten werden.



Abb. 7 Blick von Süden nach Nordosten auf das Plangebiet und die Gehölze beidseits des Bachlaufs, mitte-links die Linde, rechts der im weiteren Verlauf gehölzlose Bach; Quelle: Planungsverband; Aufgenommen am 30.06.2020

Laubgehölze erfüllen eine Vielzahl wichtiger Funktionen. So sind sie im Sommer natürliche Schattenspender und sorgen für ein günstiges Kleinklima, während sie in der dunklen Jahreszeit durch den Abwurf ihrer Blätter Licht durchlassen. Laubbäume sind Lebensraum und Nahrung für viele Tierarten und leisten ihren Beitrag zum Natur- und Artenschutz. Darüber hinaus verhindern sie in Hanglagen den Bodenabtrag und fördern die Versickerung durch verzögerte Abgabe des Wassers an den Boden und damit ins Grundwasser.

Durch den geplanten Bau der neuen Glaserei wird an dieser Stelle in Hinterholzhausen ein neuer Ortsrand gebildet. Es ist Ziel der Gemeinde, dass sich das Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügt. Das ist umso wichtiger, da das Grundstück mit

einer Gesamt-GRZ von 0,8 (80%) versiegelt werden darf. Zur Ortsrandeingrünung und zur Auflockerung dieser baulichen Strukturen sind daher zwischen der nördlich verlaufenden Zufahrtsstraße und dem neuen Gebäude drei Strauchgruppen und insgesamt drei Bäume zu pflanzen. Im Süden sind entlang des Bachlaufs zwei weitere Bäume und im Bereich der Ausgleichsfläche vier Sträucher zu pflanzen. Damit wird das neue Gebäude locker umrahmt und gleichzeitig der Bachlauf aufgewertet sowie dessen Ufer stabilisiert.

Ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellt, tragen diese Festsetzungen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt. Die Pflanzgebote werden durch eine Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, wird die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

Aus Gründen des Bodenschutzes sind Abgrabungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

4.7.2 Hinterholzhausener Graben



Der Hinterholzhausener Graben, ein Gewässer dritter Ordnung, entspringt knappe 1,5 km weiter nordöstlich in der Nähe von Laufenau. Rund 1,5 km weiter westlich wird er zum Hofer Bach, der bei Wartenberg in die Strogen mündet. Der Graben ist permanent wasserführend.

Beim Boden in der Nähe des Bachlaufs handelt es sich gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern im Maßstab 1:25.000 um Gley (Bodentyp 76b) oder andere grundwasserbeeinflusste Böden aus Schluff bis Lehm, selten aus Ton.

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Grabens durch die neue Bebauung auszuschließen, wird der auch Uferbereich durch eine Grünfläche, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist, geschützt.

Abb. 8 Blick vom Süden des Plangebietes nach Osten auf den Bachlauf; Quelle: Planungsverband; Aufgenommen am 06.06.2020

4.7.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren

artenschutzrechtlichen Hindernissen führt. Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (BNatSchG, BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben betroffen sein können.

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland. Teilweise verläuft durch das Gebiet ein geschotterter Feldweg. Im Süden verläuft weiterhin ein zweiter, leicht geschotterter Wiesenfeldweg. Im Westen besteht ein Garagengebäude, das abgerissen werden soll (vgl. Abb. 9).



Abb. 9 Blick vom Süden des Plangebietes nach Nordosten auf die abzureißende Garage und den leicht geschotterten Wiesenfeldweg; Quelle: Planungsverband; Aufgenommen am 06.06.2020

Der vorliegende Bebauungsplan erhöht das Maß der baulichen Nutzung stark. Auf Grund der bisher landwirtschaftlichen Nutzung und dem Mangel an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist jedoch das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten unwahrscheinlich. Das Plangebiet wird vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt.

Es ist nicht davon auszugehen, dass eine allmähliche Entwicklung des Plangebietes zu erheblichen Störungen der betreffenden Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten führt, welche den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Bei der schrittweisen Entwicklung einzelner Grundstücke kann die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden, so dass kein Verbotstatbestand in Bezug auf die Entnahme, Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorliegt. Die ökologischen Funktionen der Flächen im Plangebiet können – insbesondere für europäische Vogelarten – durch die geplanten Pflanzmaßnahmen, weiterhin erfüllt werden.

Arteninformationen des Landesamtes für Umwelt

Das Landesamt für Umwelt stellt auf seiner Webseite Arteninformationen zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des Landkreises Erding als räumlich niedrigste Ebene sowie unter Fokus auf die im Plangebiet vorhandenen zwei Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Feuchtlebensräume“ kann das

potentielle Artenvorkommen im Plangebiet auf zwei Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr), rund 100 Vogelarten, zwei Lurcharten (Gelbbauchunke, Europäischer Laubfrosch) sowie den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Schmetterlinge) eingegrenzt werden.

Das Vorkommen der Lurche und der Schmetterlingsarten kann, auf Grund fehlender Habitate, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Für die Mehrheit der aufgeführten Vogelarten ist der Erhaltungszustand günstig. Verschiedene (stark) gefährdete oder vom Aussterben bedrohte Arten können im Plangebiet ebenfalls auf Grund fehlender Habitate ausgeschlossen werden. Auf Grund der Ortsrandlage und der vertikalen Strukturen im Umfeld ist auch nicht von einer Beeinträchtigung der Feldlerche (und damit anderer Bodenbrüter) auszugehen. Zu vertikalen Hindernissen hält die Feldlerche einen Abstand von, je nach Literaturstelle, >50 m (Einzelbäume, Gebäude), >120 m (Baumreihen, Feldgehölze, Siedlungen, Hochspannungsfreileitungen), >160 m (geschlossene Gehölzkulisse) [Dreesmann 1995, Altemüller & Reich 1997, von Blotzheim 1985].

Bei den Fledermäusen ist der Erhaltungszustand beim Großen Mausohr gut. Die Breitflügelfledermaus wird in der Roten Liste Bayern und in der Roten Liste Deutschland als gefährdet geführt.

Die Artenschutzkartierung im Fin-Web listet für den Ortsteil Hinterholzhausen und die nähere Umgebung die Sichtung des Neuntöters (im Jahr 2007), des Großen Mausohrs (1991, 2013, 2014), einer Langohrfledermaus (2014) und verschiedener Schmetterlinge und Laubheuschrecken (1986) auf.

Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen:

- Gehölzrodungen sowie Abbruch der Garage außerhalb der Brutzeit
- Erhalt der Ufergehölze am Hinterholzhausener Graben und Pflanzung neuer Ufergehölze
- Freihalten des 5-m-Abstands zum Gewässer von hochbaulichen Anlagen

Nördlich der Weide steht ein abgestorbener Baum, der aus Gründen der Verkehrssicherheit vermutlich gefällt werden muss. Die Entfernung von Gehölzen hat in der brutfreien Zeit (von 1. Oktober bis Ende Februar) zu erfolgen und diese sind vor der Fällung/ Rodung auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzten Nestern zu prüfen. Auch der Abbruch des Garagengebäudes hat in Zeiten zu erfolgen, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Um mögliche Winterquartiere von Fledermäusen nicht zu übersehen, sollte vor dem Abriss eine sachgerechte Bewertung durch eine Fachperson stattfinden. Für Fragen zum Artenschutz berät auch die Untere Naturschutzbehörde.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollten daher Maßnahmen gegen Vogelschlag (z.B. Vogelschutzfolie, Tönung) getroffen werden.

Eine weitergehende Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten wird als nicht zwingend notwendig erachtet. Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richt-

linie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Auf Grund der Vermeidungsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass sich bei Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Konflikte ergeben.

4.7.4 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die Berechnung des Naturschutzfachlichen Ausgleichs und die Beschreibung der Maßnahmen finden sich im Umweltbericht zum gegenständlichen Bebauungsplan.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, dadurch Minderung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien	West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch gute Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie

(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Pflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

4.9 Immissionsschutz

Aufgrund der Nutzungsstruktur ist die bauliche Umgebung des Plangebiets als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO einzustufen. Daraus ergibt sich ein im Vergleich zu Wohngebieten verringerter Schutzanspruch vor Lärm- und Geruchsimmissionen.

Zugleich ist festzuhalten, dass der Vorhabenträger bereits heute seinen Glasereibetrieb in der Ortsmitte von Hinterholzhausen betreibt und Immissionskonflikte daraus der Gemeinde nicht bekannt sind.

Gleichwohl ist für die im Geltungsbereich zur Ausführung kommende gewerbliche Nutzung zum jeweiligen Bauantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnischer Nachweis (Gutachten) vorzulegen, der an den maßgeblichen Immissionsorten die Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes sowie eines Dorf- / Mischgebietes nachweist. Ausnahmen davon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.

4.10 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Sollten dennoch bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

4.11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 3.951 m². Davon sind im Einzelnen:

	Fläche in m ²	Anteil
Baufläche für den Glasereibetrieb	2.092	52,9%
davon		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	187	
Private Grünflächen	1.126	28,5%
Wasserflächen	27	0,7%
Öffentliche Verkehrsflächen	551	13,9%
Sonstige Flächen	155	3,9%

5. Alternativen

Im Plangebiet möchte sich ein bereits seit mehreren Jahren in Hinterholzhausen Nr. 4 (Fl. Nr. 4614) ansässiger Betrieb ansiedeln, dessen bisher an einem innerörtlichen Standort angemietete Flächen nun vom Eigentümer selbst benötigt werden. Als Ersatzstandort kommen zur Vermeidung von Schäden nur Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebiets in Betracht.

Da der Eigentümer mit seiner Familie in Nr. 10 Hinterholzhausen wohnt und Eigentümer der benachbarten Grundstücke Fl. Nr. 4644/ und 4674 ist, ist für ihn die Nutzung dieser Grundstücke für den Neubau seiner Glaserei naheliegend und auch notwendig. Denn aus wirtschaftlichen Gründen ist ein Erwerb von Flächen für die Betriebsverlagerung für den Eigentümer keine Alternative, d.h. somit kommen weder andere Standorte in Hinterholzhausen noch andere Standorte innerhalb der Gemeinde, z. B. im Gewerbegebiet ‚Strassacker‘, in Betracht. Auch kann der Eigentümer nur so weiterhin die ständige Erreichbarkeit vor Ort sicherstellen.

6. Verwirklichung der Planung

6.1 Bodenordnung

Da sich das Plangebiet im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

Eine Realisierung der Baumaßnahme ist in den nächsten Jahren zu erwarten.

6.2 Kosten für die Gemeinde

Kosten für die Gemeinde entstehen nicht. Eine zu einem späteren Zeitpunkt evtl. erforderliche Befestigung der öffentlichen Erschließungsstraße ist vom Vorhabenträger zu tragen. Eine entsprechende Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Die Kosten für die Wasserversorgung werden entsprechend der gemeindlichen Satzung abgerechnet.

6.3 Hinweise zur Umsetzung

Der Wasserzweckverband Bergleener Gruppe weist darauf hin, dass jedes Grundstück mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen ist. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.

Gemeinde

Langenpreising, den

.....
Josef Straßer, Erster Bürgermeister