

Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet „Großer Anger“ Deckblatt 1

VORENTWURF

Begründung

Regierungsbezirk **Oberbayern**

Landkreis **Freising**

Gemeinde Langenbach
vertreten durch
Susanne Hoyer, 1. Bürgermeisterin

Bahnhofstraße 6
85416 Langenbach
Telefon 08761 . 7420-17
Telefax 08761 . 7420-40
bauamt@gemeinde-langenbach.de

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

P A P I E R E R S T R A S S E 1 6 8 4 0 3 4 L A N D S H U T
T e l . 0 8 7 1 / 2 7 3 9 3 6
e - m a i l : k e r l i n g - l i n k e @ t - o n l i n e . d e



Bearbeitung Dipl. Ing. Marion Linke
B. eng. Theresa Heß

Landshut, den 09. Mai 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Größe des Planungsgebiets	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Vorgaben der Landesplanung – LEP 2020 –.....	3
2.2	Vorgaben der Regionalplanung	4
2.3	Weitere übergeordnete Planungsvorgaben	4
3.	Grundzüge der Planung und Zielsetzung	5
3.1	Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	5
3.2	Städtebauliche Aspekte	6
3.3.	Grünordnung	7
4.	Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele	8
4.1	Verkehr.....	8
4.2	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	10
4.3	Ver- und Entsorgung	11
4.4	Immissionsschutz.....	11
4.5	Altlasten.....	11
4.6	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	12
4.7	Denkmalpflege	12
5.	Nachrichtliche Übernahmen	12
6.	Flächenbilanz	13
■	Rechtsgrundlagen	14

Anlagen

-
- zu textliche Festsetzung Punkt 0.2.5 Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblatt 1..... 15
Artenliste für Gehölzpflanzungen
 - **Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet „Großer Anger“ Deckblatt 1 mit
- Skizze Bestandssituation
-
- M 1 : 1.000

1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Langenbach liegt 31 km Luftlinie nordwestlich von München im Landkreis Freising. Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortseingang Langenbachs an der St 2350, der ehemaligen Bundesstraße B 11. Das Planungsgebiet umfasst nur eine Teilfläche im bestehenden Baugebiet „Großer Anger“, siehe rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 11.04.2013. Der Siedlungsbereich von Langenbach beginnt unmittelbar nördlich der St 2350 und zieht sich zunächst mit großflächigen Wohngebieten im Bachtal nach Norden.

Der Geltungsbereich des Deckblatts 1 stellt sich als Teil des Baugebietes „Großer Anger“ dar und entspricht dem Umgriff des festgesetzten Sondergebietes SO 2. Hier besteht ein Lebensmittel-Vollsortimenter der Firma REWE. Im Westen liegt ein untergeordneter Teil von dessen zugehörigen Stellplätzen im Geltungsbereich. Im Norden – außerhalb des SO 2 - befinden sich großflächig Stellplätze für den REWE-Markt. Die Randeingrünung mit Gehölzen wurde plankonform im Süden und Osten hergestellt. Das Gewerbegebiet setzt sich nach Westen hin fort. Der Langenbach fließt im Süden außerhalb. Im Osten grenzen an den bebauten Bereich Ausgleichs- und Retentionsflächen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes an.

Die Erschließung erfolgt über die Staatsstraße St 2350, die im Norden vorbeiführt. Eine Vollkreuzung mit Ampelanlage sowie Rechts- und Linksabbiegerspuren bestehen. Auch eine attraktive fußläufige Erschließung von der Ortsmitte her ist gewährleistet. Hierfür wurde eine Fußgängerunterführung unter der St 2350 geplant und vor 10 Jahren umgesetzt. Der Rad- und Fußweg mündet in den Parkplatz für den REWE-Markt. Dieser Bereich ist als Sondergebiet SO 1 definiert. Zusätzlich ist eine Fußgängerquerung über die Staatsstraße St 2350 mit Ampelschaltung vorhanden.

Die **wesentlichen Planänderungen** im Deckblatt 1 umfassen nachstehende Punkte. Die geänderten textlichen Festsetzungen sind hierbei in blauer Schrift im Gesamtplan „Großer Anger“ kenntlich gemacht. Die vorliegende Begründung bezieht sich dagegen ausschließlich auf das Deckblatt 1:

- Vergrößerung des sog. „Baufensters“ (= Umgriff der Baugrenzen) von 2.411 m² auf 2.713 m², die zulässige Nutzung bleibt hierbei, wie bisher, als Zweckbestimmung Einzelhandel Lebensmittel-Vollsortimenter definiert; die **Vergrößerung des „Baufensters“ erfolgt nach Westen um 302 m²**,
- Anhebung der zulässigen **Verkaufsfläche auf 1.600 m²** von zuvor 1.200 m² (Mehrunge um 400 m²),
- Erhöhung der zulässigen **Geschossflächenzahl GFZ auf 0,8**; diese lag bisher bei 0,6,
- Zulässigkeit der sog. **GRZ II** (= Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) **bis 0,84** im Sondergebiet SO 2 (bisher maximal 0,8),
- Reduzierung der Stellplätze innerhalb des Deckblatts 1 von 13 auf drei PKW-Stellplätze im Nordwesten (Verringerung um 10 Stellplätze, laut Bauantrag Bescheid AZ 00072-13 vom 19.04.2013 bzw. der Tekturgenehmigung AZ 00676-13 vom 02.09.2013 Stellplatznachweis dennoch erbracht),
- **Anpassungen der grünordnerischen Festsetzungen** an das vergrößerte „Baufenster“ und den derzeitigen Bestand vor Ort.

Der rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet "Großer Anger" wird durch das Deckblatt 1 auf einer Teilfläche von 3.243 m² aufgehoben und neu überplant. Außerhalb des Sondergebietes SO 2 bleibt der rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet "Großer Anger" vom 11.04.2013 unverändert bestehen.

Die Darstellung des wirksamen **Flächennutzungsplanes** vom 24.04.1978, inklusive des Deckblatts Nr. 23, wirksam seit 02.10.2012, enthält für das überplante Gebiet die Aussage, dass dieses ein **Sondergebiet** SO nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter)“ darstellt. **Die vorliegende Planung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.**

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP 2020 –

Die Gemeinde Langenbach zählt zum Allgemeinen ländlichen Raum. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Moosburg an der Isar. Freising zählt bereits zum Verdichtungsraum München. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche

Vielfalt sichern kann. Weiter sollen eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

2.2 Vorgaben der Regionalplanung

Die Gemeinde Langenbach gehört zur Region München 14 (vgl. Regionalplan Stand 01.04.2019). Das Gemeindegebiet zählt zum **Allgemeinen ländlichen Raum**. Langenbach stellt ein Grundzentrum dar, das nächste Oberzentrum ist Freising.

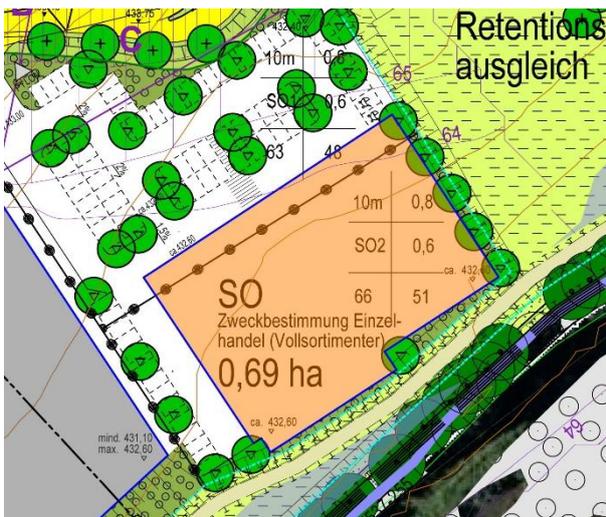
Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (vgl. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ – Aufbereitung des Regionalplans München, Stand 25.02.2019). Nördlich von Langenbach und südlich verlaufen etwa entlang der Amper und der Isar zwei Landschaftsschutzgebiete (vgl. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Stand 05.02.2019). Gemäß Karte Erholungsräume liegt in geringer Entfernung nördlich der Erholungsraum Nr. 5 „Hallertau mit Ampertal bei Kranzberg, Kirchdorf und Haag a.d.Amper“. Der **Regionale Grünzug Nr. 6** „Grüngürtel München-Nordwest: Dachauer Moos / Freisinger Moos“ beginnt gut 250 m südlich und zieht sich weiter nach Westen.

2.3 Weitere übergeordnete Planungsvorgaben



Auszug Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 23, o. M.

Die Darstellung des seit dem 24.04.1978 wirksamen **Flächennutzungsplanes**, Planverfasser Dipl. Ing. Dietrich Huber, beratender Ingenieur VBI, 8000 München 70, inklusive des Deckblatts Nr. 23, wirksam seit 02.10.2012, Planverfasser Linke + Kerling Landschaftsarchitekten BDLA, Papiererstraße 16, 84034 Landshut, enthält für das überplante Gebiets die Aussage, dass dieses ein **Sondergebiet SO** nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter)“ darstellt. Somit sind auf Flächennutzungsplanebene keine Anpassungen nötig. **Die vorliegende Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.**



Auszug rechtskräftiger Bebauungs- u. Grünordnungsplan, o. M.

Der rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet "Großer Anger" vom 11.04.2013, Planverfasser Linke + Kerling Landschaftsarchitekten BDLA, Papiererstraße 16, 84034 Landshut, stellt im überplanten Gebiet bereits ein Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung Einzelhandel (Vollsortimenter) mit 0,69 ha dar. Die Abgrenzung von SO 1 und SO 2 erfolgt durch Planzeichen 15.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen. Die Differenzierung besteht in den Vorgaben der Emissionskontingente (siehe Nutzungsschablone im Plan). Westlich des Hauptbaukörpers (vgl. Abbildung links orange Fläche) sind 13 PKW-Stellplätze am Grundstücksrand festgesetzt, gegliedert durch zu pflanzende Großbäume. Die tatsächliche Herstellung vor Ort ist der Skizze Bestandstandssituation M 1 : 1.000 zu entnehmen. Diese liegt den Belangen des Umweltschutzes als Anlage bei.

Im vorliegenden Fall existiert kein ein ausgewiesenes, jedoch ein ermitteltes **Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀**. Dieses tangiert das Planungsgebiet geringfügig im Süden, siehe Kapitel 4.2 der vorliegenden Begründung.

Derzeit befindet sich die **Bauleitplanung „Großer Anger West“ in Aufstellung**. Hierdurch soll das Gewerbegebiet „Großer Anger“ nach Westen hin südlich entlang der St 2350 vergrößert werden. Die zusätzlichen Quartiere umfassen in der Planung etwa 5,1 ha.

3. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

Auslöser der Planung ist der Wunsch des ansässigen Betriebs, den bestehenden Markt der Firma REWE an die Anforderungen der Kunden und des Marktes anzupassen, siehe hierzu Kapitel 3.2.

Durch die Gemeinde wurde beim Landratsamt Freising eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Ergänzend erfolgte eine Besprechung am 20.10.2022.

Es liegt der Gemeinde ein Schreiben des Landrats des Landkreises Freising vom 07.12.2022 zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes vor. Im Folgenden wesentliche Auszüge aus dem Schreiben:

„[...] Wie bereits erläutert bedürfte es aufgrund der Lage des Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 "Großer Anger" für das Bauvorhaben der Erteilung mehrerer Befreiungen von den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans. So wäre zum einen eine Befreiung hinsichtlich der Art der Nutzung, zum anderen hinsichtlich der Baugrenzen und der GRZ erforderlich. Die Voraussetzungen für die Erteilung der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen jedoch auch nach nochmaliger baurechtlicher Überprüfung nicht vor, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Die Grundzüge der Planung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption gebildet. [...]“

„Was den Bebauungsplan in seinen Grundzügen verändert, lässt sich nur durch eine Änderung des Bebauungsplans ermöglichen und darf nicht durch einen einzelfallbezogenen Verwaltungsakt der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden. Denn die Änderung eines Bebauungsplans obliegt der Gemeinde und nicht der Bauaufsichtsbehörde; hierfür ist ein bestimmtes Verfahren unter Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vorgeschrieben, von dem nur unter engen Voraussetzungen abgesehen werden kann.“

Bei der festgesetzten Verkaufsfläche von 1.200 m² handelt es sich vorliegend um einen grundlegenden Bestandteil der planerischen Konzeption. Der Bebauungsplan "Großer Anger" nimmt das konkrete Vorhaben mit der genauen Verkaufsfläche in Bezug. Hierauf bezieht sich auch die im Verfahren eingeholte Stellungnahme der Landes- und Regionalplanung sowie die von der Gemeinde getroffene Abwägungsentscheidung. Es ist tragender Bestandteil der Planung. Der Gemeinde kam es ersichtlich darauf an, ein Vorhaben mit einem Lebensmittel Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1200 m² zu verwirklichen. Die nun beabsichtigte Planung überschreitet diese Flächenbegrenzung um 1/3.

Das Vorhaben widerspricht diesem städtebaulichen Konzept aufgrund seiner Dimensionierung und der Tiefe der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze. Es berührt die Grundzüge der Planung erheblich. Wir empfehlen daher vorliegend die Änderung des bestehenden Bebauungsplans durchzuführen. Dies ist unseres Erachtens aus folgenden Gründen mit überschaubarem zeitlichen Aufwand zu bewerkstelligen: Es kann das Instrument des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB angewandt werden, dessen Voraussetzungen vorliegen. ...[...]"

Der Empfehlung des Landrats folgend wird daher im vorliegenden bauleitplanverfahren das Deckblatt 1 zum rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet "Großer Anger" vom 11.04.2013 aufgestellt und im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt..

3.1 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Das Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Gemeinde Langenbach angewandt. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m² (vgl. Geltungsbereich 3.243 m²).
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ (19 Seiten) beigefügt.

Es erfolgt **keine Umweltprüfung**. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es ist **kein Ausgleich für die Eingriffe** in Natur und Landschaft **zu leisten**. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Die als Anlage beigefügten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind Bestandteil dieser Begründung. Hierin enthalten sind eine detaillierte Bestandsaufnahme mit einer Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 und eine tabellarische Übersicht der Schutzgüter.

3.2. Städtebauliche Aspekte

Geplant ist die **kleinflächige Erweiterung** des im Sondergebiet **bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters** – hier der Firma REWE – nach Westen hin. Hierfür werden Stellplätze überplant. Erste Entwürfe der Objektplanung liegen bereits vor, siehe Abbildung unten.

Die Gründe für die Planung wurden im Vorfeld vom Rechtsbeistand des Betreibers folgendermaßen zusammengefasst:

„[...] Der auf dem Vorhabengrundstück bereits bestehende REWE-Markt ist ein Lebensmittel- Vollsortimenter. Aus Gründen der Kundenfreundlichkeit und der internen Logistik wird die geplante Erweiterungsfläche im Wesentlichen dem Angebot von Getränken dienen. Die innerhalb des bestehenden Marktes bereits existierende Getränkeabteilung wird in die Erweiterungsfläche verlagert, so dass das übrige Sortiment auf größerer Fläche angeboten werden kann. Nach der geplanten Erweiterung wird der Lebensmittelmarkt auf dem Vorhabengrundstück weiterhin ein einheitlicher Betrieb bleiben.

Der bestehende REWE-Markt auf dem Vorhabengrundstück dient der Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Langenbach und umliegender Ortschaften mit Lebensmitteln und Gegenständen des täglichen Bedarfs. In diesem Bereich (Gemeinde Langenbach und umliegende Ortschaften) gibt es keine vergleichbare Einkaufsmöglichkeit. Der bestehende REWE-Markt auf dem Vorhabengrundstück wird seit langem in erheblichen Teilen seiner Öffnungszeiten weit über seine Kapazitätsgrenzen hinaus in Anspruch genommen.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche dieses Marktes um rund 400 m² ist zur Versorgung der Bevölkerung dringend erforderlich. [...]“

■ Alternativenprüfung und Standortwahl – Umsetzung der Vorgaben aus der Objektplanung –



Auszug Objektplanung vom 03.11.2022, o.M.

Eine Erweiterung des Marktes nach Süden und Osten ist nicht möglich, da hier Retentions- bzw. Feuchtflächen am Langenbach liegen. Im Norden befinden sich die Zugänge zum derzeitigen Gebäude und der Schwerpunkt der Stellplätze. Daher wird die geringfügige Erweiterung des Gebäudes nach Westen hin vorgesehen.

Eine erste grobe Objektplanung liegt bereits vor, siehe Abbildung links (Entwurfsverfasser: I und N Bau GmbH, Lindwurmstraße 80, 80337 München, Übersicht EG, mit Außenanlagen, vom 03.11.2022). Die Erweiterung schließt nahtlos an das bestehende Gebäude an. Von Nordwesten her entsteht ein zusätzlicher Eingang mit acht vorgelagerten Parkplätzen beidseits der Fahrgasse. Die Kubatur des bestehenden Marktes wird nachzeitigem Planstand nicht verändert.

■ Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen – Änderungen im Deckblatt 1 –

Es werden lediglich einige Festsetzungen im Bereich des Sondergebietes SO 2 verändert. Außerhalb des Sondergebietes SO 2 bleibt der rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet "Großer Anger" vom 11.04.2013 unverändert bestehen.

Somit werden die Festsetzungen im Sondergebiet SO 1 und den Gewerbeflächen sowie alle weiteren Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Großer Anger“ außerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts 1 von der vorliegenden Planung nicht berührt. Die geänderten Festsetzungen und Planzeichen sind in der Planzeichnung **in blauer Schrift gekennzeichnet**.

Es besteht weiterhin als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (Vollsortimenter) nach § 11 BauNVO auf insgesamt ca. 0,69 ha. Hiervon liegen im Deckblatt 1 gesamt 3.243 m², hier das gesamte Sondergebiet SO 2. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,8 m. Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** lag im Sondergebiet bisher bei 0,6. Diese wird nun **im SO 2 auf 0,8** erhöht. Die GFZ wird somit an den Wert des Gewerbegebiets im Westen angrenzend angepasst.

Die **Baugrenzen** für den Hauptbaukörper umfassen im Deckblatt 1 insgesamt 2.713 m² innerhalb des Geltungsbereichs. Nach Norden hin ragt dieser etwas in das SO 1 hinein. Insgesamt umfasst das sog. Baufenster nun 3.051 m². Innerhalb des Geltungsbereichs des SO 2 betrug der Umfang der Baugrenze bisher 2.411 m². Somit wird mit dem Deckblatt eine Mehrung von 302 m² erreicht.

Durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 10,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m bezogen auf die festgesetzten Höhenkoten, siehe Planzeichen 15.5, wird die Gebäudeentwicklung – auch aufgrund des gegenüber der St 2350 tiefer liegenden Geländes – in einem mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbaren Rahmen gehalten. Die Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhen gelten wie bisher unverändert weiter.

Die Festsetzung 1.1.1 definiert die **zulässigen Verkaufsflächen** im Sondergebiet. Hier sind bisher 1.200 m² für einen Lebensmittel-Vollsortimenter zulässig. Mit dem vorliegenden Deckblatt 1 wird die max. zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m² um 400 m² **auf 1.600 m² erhöht**. Dies erfolgt aus Gründen der Kundenfreundlichkeit und der internen Logistik. Die geplante Erweiterungsfläche wird im Wesentlichen dem Angebot von Getränken dienen. Die innerhalb des bestehenden Marktes bereits existierende Getränkeabteilung wird in die Erweiterungsfläche verlagert, so dass das übrige Sortiment auf größerer Fläche angeboten werden kann, siehe auch Kapitel 3.2. Nach der geplanten Erweiterung wird der Lebensmittelmarkt auf dem Vorhabengrundstück weiterhin ein einheitlicher Betrieb bleiben.

Mit der Festsetzung 0.1.2.2 wird eine geringfügige Überschreitung der sog. **GRZ II bis max. 0,84** (= Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) im Bereich des SO 2 zugelassen, wie dies bereits *mit der Baugenehmigung AZ 00072-13 vom 19.4.2013* umgesetzt wurde: *„Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 0,8 auf 0,84 wurde bereits mit der Baugenehmigung AZ 00072-13 vom 19.4.2013 / Tekturgenehmigung AZ 00676-13 vom 2.9.2013 genehmigt. Da durch den geplanten Neubau im wesentlichen nur bereits versiegelte Stellplätze überbaut werden, erhöht sich die GRZ nicht.“* (Quelle: Rechtsbeistand des Betreibers). Im Fall des vorliegenden Deckblatts 1 ist zu beachten, dass sich das zu betrachtende Grundstück, hier die Fl.Nr. 128, Gemarkung Langenbach, über beide Sondergebiete SO 1 und SO 2 gemeinsam erstreckt.

Die Mindestabstandsfläche zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 128/5, Gemarkung Langenbach, gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) von 3 m werden für das Gewerbegebiet weiterhin eingehalten.

Zusammenfassend stellt die kleinflächige Nachverdichtung des Baugebiets nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle Ortsentwicklung dar und ermöglicht durch die Sicherung und Ergänzung des Nahversorgungsstandortes und ggf. die Schaffung von Arbeitsplätzen eine Stärkung der Gemeinde in wirtschaftlicher Hinsicht (Nahversorgung) und als attraktiver Wohnstandort.

Der Backshop mit kleinem Café im Nordwesten des Gebäude des REWE ist mit Bescheid AZ 00072-13 vom 19.04.2013 bzw. der Tekturgenehmigung AZ 00676-13 vom 02.09.2013 vom Landratsamt Freising genehmigt.

3.3. Grünordnung

Mit der Planung des vorliegenden Deckblatts 1 werden im SO 2 ausschließlich **private Grünflächen überplant**. In die Festsetzungen zur Grünordnung im öffentlichen Raum und bei den großflächigen

Ausgleichs- und Retentionsflächen im Osten – im Deckblatt 1 außerhalb gelegen – wird nicht eingegriffen. Durch die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB entsteht auch kein Ausgleichsbedarf.

■ Grünordnerische Konzeption – private Grünflächen –

Die Zielsetzung der Grünordnung beruht zunächst auf einer landschaftsverträglichen Einbindung der Gebäude in ihr Umfeld (hier v.a. Festsetzung der Wand- und Firsthöhe). Weitere Planungsvorgabe ist eine möglichst hohe Flexibilität und Nutzbarkeit der Parzelle. Daher sind die Grünflächen randlich im Süden und Osten angeordnet.

Darüber hinaus zielen die zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung zumindest auf eine gewisse Durchgrünung ab (vgl. Festsetzungen 9.3, 13.3. und 0.2.4.1).

Ein optimaler Durchgrünungsgrad soll durch die textliche Festsetzung 0.2.4.1 mit einem Mindest-Anteil von 20 % der „Grünflächen-Vegetationsflächen“ an der privaten Grundstücksfläche erreicht werden. Im Sondergebiet SO 2 werden 10 % Grünflächen im Deckblatt 1 lagegenau festgesetzt. Im Fall des vorliegenden Deckblatts 1 ist hierbei zu beachten, dass sich das zu betrachtende Grundstück, Fl.Nr. 128, Gemarkung Langenbach, über SO 1 und SO 2 gemeinsam erstreckt. Der Anteil von 20 % Grünflächen ist somit im SO 1 und SO 2 gesamt zu erbringen und dementsprechend dann im Bauantrag nachzuweisen.

Die Festsetzung standortgerechter heimischer Sträucher in bestimmten Mindest-Pflanzgrößen (verpflanzter Sträucher und Heister) sichert zumindest eine gewisse landschaftsgerechte Eingrünung. Die Artenzusammensetzung dieser Pflanzung wird durch die textliche Festsetzung 0.2.5 konkretisiert (siehe Anhang, Seite 15).

Die Randeingrünung im Süden und Osten ist bereits hergestellt. Fünf gepflanzte Großbäume innerhalb der Randeingrünung werden daher im Deckblatt 1 mit Planzeichen 13.3 als „zu erhalten“ festgesetzt. Für die Erweiterung des Gebäudes müssen zwei bereits gepflanzte Bäume an den Stellplätzen im Westen – zwei ca. 10 Jahre alte Spitz-Ahorne – gerodet werden.

Die textliche Festsetzung 0.2.5 regelt auch die Details zu den Großbaumstandorten. Wahlweise ist einheitlich eine der genannten Baumarten – Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Stiel-Eiche oder Winter-Linde – zu verwenden. Die Esche wurde im Deckblatt 1 aufgrund der aktuellen Erkrankunggefährdung als zu pflanzende Baumart gestrichen.

Östlich des Gebäudes ist abweichend zum derzeitig rechtskräftigen Plan eine „private Grünfläche – Bestand“ festgesetzt. Hier sind für das Gebäude nötige Anlagen (Gebäudetechnik und Feuerterre) untergebracht. Bis auf den Fuß der Treppe ist die Fläche nicht befestigt. Es wächst z. T. Pioniervegetation auf.

■ Flächenversiegelung

Aufgrund der Nutzung als Sondergebiet ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad zu erwarten. Daher sind die Erschließungsflächen auf ein Mindestmaß zu minimieren.

Mit der vorliegenden Planung im Deckblatt 1 wird der westliche Bereich des bestehenden Sondergebietes SO 2 mit einem Teil der Parkplätze überplant (13 festgesetzte Stellplätze, tatsächlich weitere vorhanden, insgesamt 22, siehe Skizze Bestandssituation). Im Deckblatt 1 verbleiben drei PKW-Stellplätze im Nordwesten, siehe Planzeichen 15.4. Der Nachweis an einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen folgt in Kapitel 4.1.

Durch die geplante Erweiterung des Gebäudes nach Westen in den Bereich der Parkplätze entsteht nahezu **keine zusätzliche Versiegelung**.

4. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

4.1 Verkehr

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Staatsstraße St 2350, die ehemalige B 11. Abbiegespuren und Ampelanlage sind vorhanden. Das Sondergebiet wird wie bisher von Norden, über das SO 1, erschlossen. Im SO 1 liegt auch der Großteil der Parkplätze. Ein zusätzlicher Ausbau ist nicht erforderlich.

In der Bauvoranfrage vom 14.03.2022 zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes, Anlage 2, liegt ein Stellplatznachweis bei. Dieser basiert auf der Baugenehmigung AZ 00072-13 vom 19.04.2013 und der Tekturgenehmigung AZ 00676-13 vom 02.09.2013. Der Stellplatzbedarf beträgt demnach aufgerundet 60 Stellplätze. Derzeit bestehen laut Aufstellung 95 Stellplätze. Nach der geplanten Erweiterung wären immer noch 77 Stellplätze vorhanden und somit der Bedarf von 60 Stellplätzen mehr als gedeckt.

Im Deckblatt 1 verbleiben drei PKW-Stellplätze im Nordwesten, siehe Planzeichen 15.4.

Die Anlieferung im Westen des bestehenden REWE-Gebäudes wird beibehalten.

Im Vorfeld zur Planung des nun bereits bestehenden REWE wurden ausführliche **Verkehrstechnische Untersuchungen** für ein Gewerbegebiet südlich der B 11 in Langenbach von Professor Dr.-Ing. Harald Kurzak, apl. Professor an der Technischen Universität München, Beratender Ingenieur für Verkehrsplanung, München, 21.04.2010, 30.09.2011, 07.02.2012 und 15.05.2012 durchgeführt. Damals war die St 2350 noch als Bundesstraße B 11 klassifiziert. Diese Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Die B 11 ist heute in Höhe des geplanten Gewerbegebietes südwestlich von Langenbach mit 13.900 Kfz/Tag belastet. Dabei treten extrem hohe Berufsverkehrsspitzen morgens in Fahrtrichtung Freising und abends in Fahrtrichtung Langenbach / Moosburg auf. Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen des Baugebietes „Großer Anger“ liegt bei rd. 3.000 Kfz-Fahrten/Tag als Summe des Quell- und Zielverkehrs, davon entfällt der überwiegende Teil auf die vorgesehene Einzelhandelsnutzung. Die verkehrliche Erschließung soll über eine Anbindung an die B 11 gegenüber der heutigen Einmündung der Freisinger Straße erfolgen. Die dann entstehende Kreuzung ist voll zu signalisieren. Im Zuge der B 11 ist eine zusätzliche Linksabbiegespur von Moosburg kommend in das Baugebiet erforderlich, ebenso eine Rechtsabbiegespur von Freising kommend. Der heute freilaufende Rechtsabbieger von Langenbach (Freisinger Straße) in die B 11 Richtung Freising muß auch künftig signalunabhängig bleiben, die heutige Beschleunigungsspur in Richtung Freising ist beizubehalten. Auf dieser Grundlage ergibt sich an der Kreuzung B 11 / Freisinger Straße / Baugebiet „Großer Anger“ im Prognosejahr 2025 ein ausreichend leistungsfähiger Verkehrsablauf mit guter Verkehrsqualität.“

Die verkehrliche Erschließung ist heute inzwischen seit 10 Jahren dementsprechend umgesetzt.

Für die **in Aufstellung befindliche Planung „Großer Anger West“**, derzeit Planstand Vorentwurf vom 26.04.2022, wurden weitere ausführliche Verkehrsuntersuchung von Professor Dr.-Ing. Harald Kurzak, apl. Professor an der Technischen Universität München, Beratender Ingenieur für Verkehrsplanung, München, 09. Februar 2021, durchgeführt.

Hier wurden mögliche Lösungen für eine Anbindung des neuen Gewerbegebietes an die St 2350 betrachtet. Die Untersuchung kommt in Kapitel 4 zu folgenden Ergebnissen:

„Ausbauvorschlag

Es wird vorgeschlagen, die Anbindung West bei Kleinviecht nur für die Zufahrt zum erweiterten Gewerbegebiet zu nutzen, die Ausfahrt soll über den bestehenden singlasierten Anschluß des Gewerbegebietes erfolgen, der noch erhebliche Kapazitätsreserven aufweist. [...]

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Großer Anger steigt die Belastung der Anbindung an die signalisierte Kreuzung mit der St 2350 von heute 2.500 Kfz/Tag auf 4.050 Kfz/Tag an, davon 1.800 zufahrend und 2.250 ausfahrend. Die Zufahrt West erhält als Einbahnstraße in das erweiterte Gewerbegebiet hinein eine Belastung von 450 Kfz/Tag.

Mit der Prognoseentwicklung und dem neuen Gewerbegebiet Großer Anger West ergibt sich für die St 2350 eine werktägliche Belastung von 16.400 Kfz/Tag westlich Langenbach und von 13.300 Kfz/Tag östlich von Langenbach. Die Belastung der Freisinger Straße steigt am Beginn von Langenbach auf 6.650 Kfz/Tag an. [...]

An der Zufahrt West in Höhe der Anbindung Kleinviecht ist im Zuge der St 2350 keine bauliche Änderung erforderlich. Die Zufahrt ist eine Einbahnstraße in das Gewerbegebiet, eine Ausfahrt ist wegen der Gefährdungssituation nicht zulässig. [...]

*Es wird **empfohlen**, die Erweiterung des Gewerbegebietes Großer Anger West aufgrund der vorgesehenen Nutzungen ohne Einkaufsmärkte **im Wesentlichen über die bestehende signalisierte Kreuzung zu erschließen und im Westen des Gewerbegebietes nur eine Zufahrt von der St 2350 in das Gewerbegebiet hinein vorzusehen.** [...]*

Die Empfehlung zur Herstellung einer Zufahrt im Westen von der St 2350 ist in der in Aufstellung befindlichen Planung zum „Großen Anger West“ berücksichtigt.

Da mit der vorliegenden Planung im Deckblatt 1 lediglich die Fläche des bestehenden Marktes um 302 m² nach Westen erweitert wird (Kundenfreundlichkeit und interne Logistik, v. a. Verlagerung der Getränkeabteilung), wird **von keinen weiterführenden verkehrlichen Auswirkungen ausgegangen.**

Es besteht ein **Rad- und Fußweg**, der von Nordosten her auf den bestehenden Parkplatz im Sondergebiet SO 1 mündet. Durch eine Unterführung unter der St 2350 hindurch führt dieser in den Ort Langenbach. Hierdurch wird eine vom motorisierten Verkehr getrennte Zuwegung für Radfahrer und Fußgänger – insbesondere auch zur Ortsmitte – erzielt.

Der Hauptort Langenbach verfügt über eine gute öffentliche Anbindung über die Schiene sowie eine sehr gute Anbindung über die St 2350. Südlich des Gebiets, gut 100 m entfernt, verläuft die **Bahnlinie** München- Regensburg. Die Züge verkehren hier etwa im 30-Minuten-Takt. In Langenbach befindet sich ein Bahnhof.

Seit Mitte Dezember 2022 ist Langenbach über die Buslinie 688 Teil des ÖPNV-Netz des MVV. Der Bus fährt Montag bis Freitage alle zwei Stunden und führt von „Zolling über Anglberg, Gerlhausen, Haag a.d. Amper, Langenbach, Oberhummel, Niederhummel, Thonstetten nach Moosburg.“ Somit sind über den ÖPNV nun kleinere Orte in Langenbach mit dem Bus zu erreichen sowie auch Moosburg. Im Ort bestehen künftig Haltestellen „an der Moosstraße, an der Dorfstraße und an der Freisinger Straße.“ Dadurch ist der Vollsortimenter auch z.B. für Senioren aus dem östlichen Teil der Ortschaft leichter zu erreichen.

Quelle: Langenbacher Kurier, Weihnachten 2022, 19. Jahrgang, Ausgabe 91.- Herausgeber: Gemeinde Langenbach, 1. Bürgermeisterin Susanne Hoyer, Bahnhofstraße 6, 85416 Langenbach.

4.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Am Südrand außerhalb fließt der **Langenbach, ein ständig Wasser führendes Fließgewässer III. Ordnung**. Er wird immer wieder durch den Biber aufgestaut. Östlich und südlich des „Großen Angers“ unmittelbar angrenzend wurden **mehrere Stillgewässer** und auch feuchte Bereiche bzw. Röhrichtbereiche entlang des Langenbachs geschaffen, in denen immer wieder Wasser steht.

Ungefähr 1,9 km südöstlich verlaufen die Isar und 1,9 km nördlich die Amper, jeweils von Südwest nach Nordost.

Trinkwasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Das nächstgelegene Gebiet 2210753700326 „Langenbach“ befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung im Nordosten von Langenbach.

Das Planungsgebiet befindet sich laut BayernAtlas vollständig in einem wassersensiblen Bereich.

Im vorliegenden Fall existiert kein ausgewiesenes, jedoch ein ermitteltes **Überschwemmungsgebiet**. Eine Hochwasser Neuberechnung wurde seitens der Gemeinde Langenbach beauftragt. Der Entwurf liegt bereits vor und wird in der vorliegenden Planung mit berücksichtigt. Die derzeit in der Planzeichnung dargestellte **Staulinie HQ₁₀₀** und die **Staulinie HQ_{extrem}** entstammen aus dem Integralen Hochwasserschutz und Rückhaltekonzept für den Langenbach, Gemeinde Langenbach, Entwurf, Lageplan Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀, IB Kookai GmbH, Stand 18.04.2023.

Es besteht im Süden des Gebiets eine steile Böschung Richtung Langenbach. Der Höhenunterschied beträgt etwa 2,5 m. Im Bereich dieser Böschung ragen die Staulinien HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} geringfügig am Böschungsfuß ins Planungsgebiet.

Die **Staulinie HQ₁₀₀** und die **Staulinie HQ_{extrem}** sind mit den Planlichen Hinweisen 16.14 und 16.15 im Deckblatt 1 dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt im bebauten Bereich in einer Höhenlage von etwa 430 müNN, vgl. Skizze Bestandssituation. Am Südostrand des Planungsgebiets fließt der Langenbach, **ein ständig Wasser führendes Fließgewässer III. Ordnung** (427,48 bis 428,10 müNN, Hochwasserfreilegung Bauer Beratende Ingenieure).

Gemäß Baugrunduntersuchung für die ursprüngliche Planung des REWE „Geotechnischer Bericht – Gutachten – Langenbach Gewerbegebietserschließung an der B 11“ Holger W. Ernst, GEO LAB, Mallersdorf-Pfaffenberg, vom 23.01.2012 wurde in Schürftgruben 2 (in der Mitte des SO 2) Grund- bzw. Schichtwasserhorizont in 3,20 m unter Geländeoberkante angetroffen. Damals lag das Gelände laut Aufmaß vom 17.04.2011, Fa. ISARKIES GmbH & Co. KG, noch in einer Höhenlage von etwa 429,5 müNN im Bereich des SO 2.

Somit ist hier heute von einem **Bemessungswasserstand von etwas mehr als 3,5 m unter Geländeoberkante** im bebauten Bereich auszugehen (bei 426,3 müNN). In den Böschungsbereich Richtung Langenbach wird nicht eingegriffen.

Mit der Umsetzung des Sondergebietes „Großer Anger“ wurde ab 2013 eine **geregelte Regenwasserableitung** gebaut, die auch den in der Bilanzierung aufgezeigten Retentionsraumüberschuss von 475 m³ mit nutzt. Diese tiefer liegenden Feuchtflächen – heute naturschutzfachlich wertvolle Röhrichte – grenzen unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Deckblatts 1 an. Hierzu erfolgte eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der unteren Naturschutzbehörde, da hier Ausgleichsfunktion und Retentionsfunktion überlagernd auf der Fläche festgesetzt sind.

Der Textliche Hinweis 0.5 verweist auf die im Rahmen der Erschließungsplanung ggf. erforderlich werdende wasserrechtliche Genehmigung für die gedrosselte Regenwassereinleitung. Aufgrund der bisher bereits vorhandenen hohen Versiegelung ist hier jedoch kein Handlungsbedarf zu erkennen.

4.3 Ver- und Entsorgung

■ Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Langenbach gewährleistet. Im Planungsgebiet bestehen bereits Leitungen. Anschlussmöglichkeiten sind somit gegeben.

■ Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Im Planungsgebiet bestehen bereits Leitungen. Anschlussmöglichkeiten sind somit gegeben.

■ Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Freising geregelt.

■ Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Überlandwerke Erding durchgeführt und kann als gesichert betrachtet werden. Eine Trafostation besteht im Nordwesten außerhalb an der Zufahrt zum REWE.

4.4 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hier sind insbesondere im näheren Umfeld die Wohngebäude nördlich der St 2350 zu nennen.

Im Zuge des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Baugebiet „Großer Anger“ der Gemeinde Langenbach wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten von Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur, Zweigstelle Regenstauf, Bericht Nr. 4423.0/2011-AS vom 14.01.2012 erstellt. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden durch das vorliegende Deckblatt nicht verändert.

Eine Einschätzung zum Schallschutz wurde eingeholt und liegt durch das Ingenieurbüro Kottermair vom 21.04.2023 vor: *„durch das Deckblatt ergeben sich, wenn ich es richtig sehe, keinerlei Änderungen an den damals berücksichtigten SO/GE-Gebietsabgrenzungen. Die bestehende Kontingentierung wird von der Änderung nicht betroffen, eine schalltechnische Untersuchung im B-Plan-Verfahren ist m.E. nicht erforderlich. [...]“*

4.5 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Dies ist durch das Baugrunduntersuchung „Geotechnischer Bericht – Gutachten – Langenbach Gewerbegebieterschließung an der B 11“ Holger W. Ernst, GEO LAB Gesellschaft für geotechnische Laboruntersuchungen m. b. H., Sandeile 13, 84066 Mallersdorf-Pfaffenberg, vom 23.01.2012, belegt.

4.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Erdbewegungen sind nur innerhalb des festgesetzten Rahmens zulässig (vgl. Festsetzung 15.5). Es werden Höhenkoten für das geplante Gelände vorgegeben, im Gebiet hier ca. 432,60 im Süden. Im Umfeld des Sondergebietes und der Gewerbeflächen bestehen zum Langenbach hin bis 4,0 m hohe Böschungen mit einer Neigung 1 : 1,5, die flächig mit Gehölzen zu bepflanzen sind bzw. bereits bepflanzt sind.

Im Bereich der Aufschüttungen für die Bauflächen sind die Geländeauffüllungen jeweils im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung zu beantragen.

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellten Höhenlinien entsprechen den „Höhenlinien und -koten des ursprünglichen Geländes und bestehende Fahrbahnkanten laut Geländeaufmaß Fa. ISARKIES GmbH & Co. KG vom 12.04.2011“. Sie weichen entsprechend von vom derzeitigen Geländeverlauf ab, da sie das Gelände vor dem Bau des REWE darstellen. In der Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 zum Deckblatt 1 sind die Höhenlinien zum Stand 2020 (Quelle: Geoportal) enthalten.

4.7 Denkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Kulturgüter (= Bau- oder Bodendenkmäler) gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas bekannt.

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.

Das Bodendenkmal Nr. D-1-7537-0246 „Siedlung des Altneolithikums (Linearbandkeramik), des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik, Gruppe Oberlauterbach) und des Jungneolithikums (Münchshöfener Kultur).“, benehmen nicht hergestellt, beginnt etwa 40 m nördlich und setzt sich weiter nach Nordwesten fort. Im Umkreis von 200 m liegt kein weiteres Bodendenkmal.

Im Geltungsbereich sowie im Umkreis von 200 m liegen keine Baudenkmäler.

Herausragende Blickbeziehungen bestehen nicht.

5. Nachrichtliche Übernahmen

■ Leitungstrassen

Im Westen des Planungsgebiets besteht außerhalb des Geltungsbereichs etwa 150 m entfernt eine Höchstspannungsleitung, hier die 380/110-kV-Freileitung Neufinsing – Ingolstadt, Leitung Nr. B 103, der TenneT TSO GmbH. Die Leitung und der zugehörige 38 m breite Schutzstreifen sind mit Planzeichen 16.10 im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt.

■ abweichende Umsetzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan

Die mit Planzeichen 6.3 festgesetzte „Multifunktionsfläche, öffentlich (= Pflweg, Kiesweg oder Schotterterrassen, befahrbar)“, die direkt im Süden am Geltungsbereich vorbeiführt, wurde in der Bauausführung so nie hergestellt. Durch die starke Vernässung wäre dieser Pflweg nicht nutzbar gewesen. Zur

Pflege der Ausgleichsfläche im Osten wurde stattdessen auf Fl.Nr. 128/8, Gemarkung Langenbach, eine befestigte Wendepflanzfläche in der Fläche verwirklicht. Diese ist durch die im Zuge der natürlichen Sukzession vorangeschrittene Vegetation vor Ort aber nicht zu erkennen.

In den westlich angrenzenden Gewerbeflächen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Großer Anger“ vom 11.04.2013 wurde abweichend die Erschließung mit einem Wendehammer nicht am Nordrand, sondern mittig innerhalb des Gewerbegebietes umgesetzt. Mit der in Aufstellung befindlichen Planung „Großer Anger West“, derzeit planstand Vorentwurf vom 26.04.2022, wird dieser Wendehammer nun überplant und eine Zu- und Ausfahrt zu den neu geplanten Gewerbeflächen im Westen stattdessen geschaffen.

6. Flächenbilanz

Festsetzungen	rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet SO 2		Deckblatt 1	
	Fläche in m ²	in %	Fläche in m ²	in %
Umgriff der Baugrenze *	2.411	74,3	2.713	83,7
private Erschließungsflächen inkl. private Stellplätze	499	15,4	206	6,3
private Grünfläche Rand-Eingrünung flächige Gehölzpflanzungen	333	10,3	275	8,5
private Grünfläche Bestand	---	---	49	1,5
Geltungsbereich gesamt (= Sondergebiet SO 2)	3.243	100,0	3.243	100,0

* die Baugrenzen umfassen dann insgesamt für die beiden Sondergebiete SO1 und SO 2 insgesamt 3.051 m² einschließlich der vorgesehenen Mehrung im Deckblatt 1

Außerhalb des Sondergebietes SO 2 bleibt der rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet "Großer Anger" vom 11.04.2013 unverändert bestehen.

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22).
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S.674) geändert worden ist.
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 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), das zuletzt durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
 - Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfa- den (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.
 - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), das zuletzt durch § 7 des Gesetzes vom 10.03.2023 (GVBl. S. 91) geändert worden ist.
-

■ Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.5

0.2.5 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Straßenbäume Begrünung auf öffentlichen und privaten Grünflächen,
Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm auf öffentlichen Grünflächen und Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 18-20 auf privaten Grünflächen,
Es ist für jeweils eine Baumreihe jeweils nur eine Baumart auszuwählen und einheitlich zu verwenden.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Heister für Planzeichen 13.8 und Randeingrünung der Parzellen,
Pflanzqualität: verpflanzter Heister, mind.3-5 Grundtriebe, 200-250 cm, Pflanzraster 1,0 m x 1,5 m, Anteil der Heister 6 %,

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (nur aus Phythophthora freien Beständen)
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpiniifolia	Feld-Ulme

Sträucher für Planzeichen 13.8 und Randeingrünung der Parzellen,
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm, Pflanzraster 1,0 m x 1,5 m,

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball