

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

SONDERGEBIET GUT GERHARDING - FLÄCHEN FÜR DIE LAND- WIRTSCHAFT UND GEWERBE

GEMEINDE

PLIENING

LANDKREIS

EBERSBERG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Pliening
Geltinger Straße 18
85652 Pliening

1. Bürgermeister

PLANUNG:

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

Projekt Nr.: 23-1496_BBP



Stand: 07.08.2025 – Vorentwurf

INHALTSVERZEICHNIS

| | SEITE |
|-------------------|--|
| EINFÜHRUNG | |
| 1 | LAGE IM RAUM..... 4 |
| 2 | INSTRUKTIONSGEBIET..... 5 |
| 3 | ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 5 |
| 3.1 | Veranlassung 5 |
| 3.2 | Bestand 6 |
| 3.3 | Entwicklung 8 |
| 4 | RAHMENBEDINGUNGEN..... 8 |
| 4.1 | Rechtsverhältnisse..... 8 |
| 4.2 | Planungsvorgaben..... 10 |
| 4.2.1 | Landesentwicklungsprogramm..... 10 |
| 4.2.2 | Regionalplan..... 10 |
| 4.2.3 | Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan 10 |
| 4.2.4 | Arten- und Biotopschutzprogramm 10 |
| 4.2.5 | Biotopkartierung 10 |
| 4.2.6 | Artenschutzkartierung..... 10 |
| 4.2.7 | Schutzgebiete..... 11 |
| 4.2.8 | Sonstige Planungsvorgaben 11 |
| 4.3 | Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse 11 |
| 4.4 | Wasserhaushalt 11 |
| 4.4.1 | Grundwasser 11 |
| 4.4.2 | Oberflächengewässer..... 11 |
| 4.4.3 | Hochwasser..... 12 |
| 4.4.4 | Niederschlagswasserbeseitigung..... 12 |
| 4.5 | Altlasten..... 12 |
| 4.6 | Denkmalschutz..... 12 |
| 4.6.1 | Bodendenkmäler..... 12 |
| 4.6.2 | Baudenkmäler 12 |
| 5 | KLIMASCHUTZ..... 13 |

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

| | |
|-------|---|
| 6 | ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN..... 13 |
| 6.1 | Vorbemerkung..... 13 |
| 6.2 | Nutzungskonzept..... 13 |
| 6.3 | Höhenentwicklung..... 14 |
| 6.4 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 14 |
| 6.5 | Private Verkehrsflächen 14 |
| 6.6 | Örtliche Bauvorschriften 14 |
| 6.7 | Verkehrerschließung..... 15 |
| 6.8 | Grünflächen..... 15 |
| 6.9 | Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft..... 15 |
| 7 | TECHNISCHE INFRASTRUKTUR..... 15 |
| 7.1 | Verkehr 15 |
| 7.1.1 | Bahnanlagen 15 |
| 7.1.2 | Straßenverkehr..... 15 |
| 7.1.3 | Öffentlicher Personennahverkehr 15 |
| 7.1.4 | Geh- und Radwege..... 15 |
| 7.2 | Abfallentsorgung 15 |
| 7.3 | Wasserwirtschaft..... 15 |
| 7.3.1 | Wasserversorgung..... 15 |
| 7.3.2 | Abwasserbeseitigung..... 16 |

| | SEITE |
|-----|--------------------------------|
| 7.4 | Energieversorgung.....16 |
| 7.5 | Telekommunikation.....16 |
| 8 | BRANDSCHUTZ.....17 |
| 9 | IMMISSIONSSCHUTZ.....17 |
| 9.1 | Verkehrslärm.....18 |
| 9.2 | Gewerbelärm.....18 |
| 9.3 | Sport- und Freizeidlärm.....18 |
| 9.4 | Sonstige Immissionen.....18 |
| 10 | FLÄCHENBILANZ.....19 |
| 11 | ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....19 |

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

| | |
|--------|---|
| 12 | VERANLASSUNG.....20 |
| 13 | BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES.....20 |
| 13.1 | Naturräumliche Lage.....20 |
| 13.2 | Potentielle natürliche Vegetation.....20 |
| 13.3 | Reale Vegetation.....20 |
| 13.4 | Biotopausstattung.....21 |
| 13.5 | Boden.....21 |
| 13.6 | Wasser.....21 |
| 13.7 | Klima/ Luft.....21 |
| 13.8 | Landschaftsbild/ Erholungseignung.....21 |
| 14 | GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....22 |
| 15 | ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....22 |
| 15.1 | Verkehrsflächen.....22 |
| 15.2 | Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....22 |
| 16 | EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....23 |
| 16.1 | Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....23 |
| 16.1.1 | Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....23 |
| 16.1.2 | Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter.....24 |
| 16.1.3 | Ermittlung der Eingriffsschwere.....25 |
| 16.1.4 | Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs.....25 |
| 16.1.5 | Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen.....26 |
| 16.2 | Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....28 |

QUELLEN

| | |
|----|----------------|
| 17 | QUELLEN.....29 |
|----|----------------|

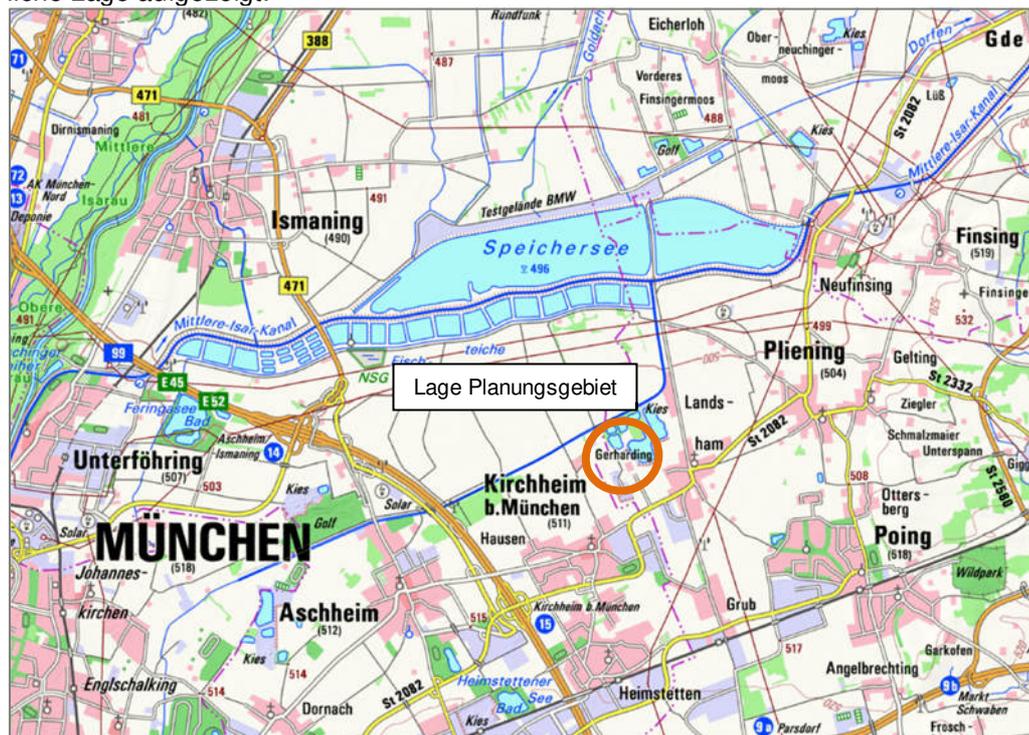
ANHANG 1

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe und Sport- und Freizeitgeräusche), Bericht Nr. 223144 / 2 vom 30.01.2024, erstellt durch Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbB, Gemering

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Pliening liegt im Nordwesten des Landkreises Ebersberg, direkt an der Grenze zum Landkreis München, östlich der Landeshauptstadt. Der Planungsbereich selbst befindet sich im westlichen Gemeindebereich zwischen dem *Speichersee* im Norden und *Kirchheim b. München* im Süden. In nachfolgender Abbildung ist die räumliche Lage aufgezeigt:



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

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 2344 (Teilfläche), 2349 (Teilfläche), 2352 (Teilfläche), 2365 (Teilfläche), 2366 (Teilfläche) und 2368 (Teilfläche) der Gemarkung Pliening mit einer Gesamtfläche von ca. 26.554 m².



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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass des Vorhabens ist die Absicht zur Ausweisung eines Sondergebietes für den Betrieb landwirtschaftlicher Flächen und die gewerbliche Nutzung an der bestehenden Hofstelle in Gerharding, Gemeinde Pliening. Der Veranlasser beabsichtigt, auf den vorgenannten Grundstücken die bestehende Bebauung zu sichern und in Teilen neu zu ordnen. Die Maßnahme soll demnach zum einen der Standortsicherung der bestehenden landwirtschaftlichen und teilweise bereits gewerblichen Nutzung dienen und zum anderen gleichzeitig die Entwicklungsmöglichkeit für die Zukunft absichern. Ebenso soll eine eingeschränkte wohnliche Nutzung in Form eines Betriebsleiterwohnhauses für den landwirtschaftlichen Betrieb mit behindertengerechter Altenteiler- bzw. Pflegewohnung vorgesehen werden.

Die Flurstücke liegen im Außenbereich der Gemeinde Pliening.

Um die betrieblichen Anforderungen abzusichern und die gesetzlichen Voraussetzungen zu erfüllen, ist die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO für die Zweckbestimmung einer „Flächen für die Landwirtschaft und Gewerbe“ vorgesehen. Eine signifikante Erweiterung der gewerblichen Nutzungen ist aufgrund der



Blick von Hofstelle nach Osten Richtung Wildgehege. Außerhalb des rechten Bildrandes befindet sich die Zufahrt zur Hofstelle im Süden. Außerhalb des linken Bildrandes ordnen sich die bestehenden Wohngebäude an.



Blick von Westen auf die Zufahrtssituation der Hofstelle. Im rechten Bildrand Bestandsgebäude. Im Hintergrund sind bestehende Baumpflanzungen entlang des Zufahrtsbereichs erkennbar.



Blick über Hof auf bestehendes (westliches) Betriebsgebäude. Im rechten Bildrand ist eines der bestehenden Wohngebäude erkennbar.



Blick auf vorhandene, nördliche landwirtschaftliche Lagergebäude. Am rechten Bildrand Garage des derzeitigen Wohnhauses erkennbar.



Blick über Hof auf bestehende Betriebsgebäude im Westen und Süden.



Blick nach Süden auf derzeitige Hausgartenfläche. Die vorhandenen Baumbestände bleiben erhalten. Im rechten Bildrand südliches Betriebsgebäude erkennbar. Außerhalb des rechten Bildrandes befinden sich die bestehenden Wohngebäude.



Quelle: Aufnahmen März 2023, KomPlan.

3.3 Entwicklung

Ziel des Vorhabens ist die künftige Standortabsicherung und städtebauliche Neuordnung der Hofstelle des Eigentümers auf bauplanungsrechtlicher Ebene.

Der Eigentümer beabsichtigt dabei neben dem Aufrechterhalten der gegenwärtigen Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle mit bereits vorhandener und genehmigter gewerblicher Nutzung, eine maßvolle Entwicklung hin zu einem Betrieb für weitere Nutzungen, die sich ergänzend mit der aktuell betrieblichen Nutzung vereinbaren lassen und grundsätzlich in das Standortkonzept verträglich integriert werden können.

Zielsetzung ist es dabei, die vollständige Aufrechterhaltung der aktuellen Nutzung zu gewährleisten und zudem bauliche Maßnahmen als Erweiterung zu ermöglichen, die insgesamt einen Ausbau der Hofstelle hin zu einem flexiblen Sondergebiet gewährleisten. Grundsätzlich sollen sich dabei alle weiteren Baumaßnahmen oder baulichen Veränderungen so dem Standort unterordnen, dass aus städtebaulichen Gesichtspunkten keine wesentlichen Änderungen hervorgerufen werden. Dies wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren entsprechend verankert und mittels festgelegter Bauzonen erreicht.

Desweiteren soll auf Teilflächen eine eingeschränkte wohnliche Nutzung ermöglicht werden.

Dabei werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

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

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB), sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und 1a Abs. 2 BauGB, landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Baurechtliche Situation

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Außenbereich. Das Vorhaben ist gemäß § 35 BauGB im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Das Planungsgebiet stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche im Ortsteil Gerharding dar. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Pliening ist die angestrebte Nutzungszuordnung Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für den vorliegenden Planungsbereich noch nicht vorhanden, so dass der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 18 fortgeschrieben und auf die aktuellen Planungsabsichten ausgerichtet wird.

Ein Baurecht lässt sich für den vorliegenden Planungsbereich daraus jedoch nicht ableiten. Dies soll nun durch das vorliegende, verbindliche Bauleitplanverfahren erwirkt werden.

Es ist anzumerken, dass die Erschließung, wie unter der Ziffer 7.1 *Verkehr* ausgeführt, gesichert ist.

Ferner stehen Ziele der Raumordnung der Planung, wie unter Ziffer 4.1 *Planungsvorgaben* dargelegt, nicht entgegen.

Somit kann festgestellt werden, dass das Vorhaben im Außenbereich zulässig ist.

Umweltprüfung

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

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

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

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Sondergebiet Gut Gerharding - Flächen für die Landwirtschaft und Gewerbe" verwiesen.

4.2 Planungsvorgaben

4.2.1 Landesentwicklungsprogramm

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

Das aktuelle LEP ordnet die Gemeinde Pliening nach den Gebietskategorien dem *Verdichtungsraum* der Landeshauptstadt München zu.

Eine Konkretisierung der übergeordneten Planungsvorgaben erfolgt auf Ebene des zugehörigen Umweltberichts unter Ziffer 1.2.2.1.

4.2.2 Regionalplan

Regionalplanerische ist der Betrachtungsraum dem Regionalplan der *Region München* zuzuordnen. Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird auf den beiliegenden Umweltbericht unter Ziffer 1.2.2.2 verwiesen.

4.2.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde Pliening hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) vom 07.03.2002. Der betreffende Bereich wird darin gegenwärtig als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung wird der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 18 geändert und an die aktuelle Situation angepasst.

4.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich wird der naturräumlichen Haupteinheit *D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten* zugeordnet und liegt in der Untereinheit *051-A Münchner Ebene*.

Für Teilbereiche des Geltungsbereichs wird das ABSP-Naturraumziel *175-051-A Münchner Ebene* beschrieben.

4.2.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs findet sich kein amtlich kartiertes Biotop.

Im Nordosten und Norden (Radius ca. 300 m) liegen amtlich kartierte Biotope mit nachfolgender Beschreibung:

| BIOTOPNUMMER | AUSPRÄGUNG |
|---------------|--|
| 7836-0014-001 | Feldgehölz (um Weiher) am Kreuzhauserhof nördlich von Kirchheim — Feldgehölz, natumah (75 %) — Gewässer-Begleitgehölz, linear (25 %) |
| 7836-0007-001 | Alte Hecke am Tränkgraben (südlich des Abfanggrabens gelegen) — Hecken, natumah (100 %) |
| 7836-0043-001 | Feldgehölz nordwestlich Landsham — Feldgehölz, natumah (100 %) |

4.2.6 Artenschutzkartierung

Bisher sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Planungsbereich bekannt. Dies ist im Zuge des Verfahrens durch die Fachbehörden bekannt zu geben.

4.2.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Die Gehölzstrukturen im Westen des Geltungsbereichs unterliegen jedoch dem gesetzlichen Schutz gemäß Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind als Einbindung in die Landschaft zu erhalten und ggf. zu ergänzen.

4.2.8 Sonstige Planungsvorgaben

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Es fanden bisher keine faunistischen Kartierungen am Standort im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Im Zuge der Geländebegehungen (Frühjahr 2023 und Frühjahr 2025) wurden diesbezüglich während der Ortseinsichten und Kartierungen keine Zufallsbeobachtungen gemacht.

4.3 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Gelände/ Topographie

Das gesamte Gelände ist überwiegend eben und liegt auf Geländehöhen zwischen i. M. 506 m ü. NN und 507 m ü. NN dabei steigt es zur Mitte des Grundstückes leicht an.

Bodenverhältnisse

Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse im Gebiet können derzeit nicht getroffen werden.

Nach Aussagen des *UmweltAtlas Boden* handelt es sich am Standort im nördlichen Bereich um *18b vorherrschend humusreiche (Acker)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)*, *gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus Lehm* und im südlichen Bereich um *18a fast ausschließlich (Acker)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)*.

Eine detaillierte Geländevermessung wurde auf Ebene der Bauleitplanung nicht erbracht.

Ebenso können keine Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse getroffen werden, da bisher kein Bodengutachten erstellt wurde.

4.4 Wasserhaushalt

4.4.1 Grundwasser

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

Laut UmweltAtlas Bayern liegen angrenzend an das Planungsgebiet mehrere Grundwassermessstellen. Nach örtlicher Begehung eines Mitarbeiters des Wasserwirtschaftsamtes mit dem Betreiber der angrenzenden Kiesgrube konnten allerdings nur noch zwei Messstellen (Objekt-IDs 7836BG015383 und 7836BG015384) im Norden der Fl.-Nr. 2349 lokalisiert werden. Die restlichen Messstellen wurden vermutlich über die letzten Jahre wieder rückgebaut.

Bei etwaiger Freilegung von Grundwasser ist dies beim zuständigen Landratsamt, Abt. Wasserrecht, umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim zuständigen Landratsamt, Abt. Wasserrecht, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

4.4.2 Oberflächengewässer

Innerhalb des Planungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Nordosten liegen rekultivierte Abbauweiher. Diese sind vom Vorhaben jedoch nicht beeinflusst. Weitere permanent wasserführende Gewässer fehlen.

4.4.3 Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Überschwemmungsgebiete

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen.

Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* wurde nördlich zum Planungsgebiet ein wassersensibler Bereich festgestellt. Das Planungsgebiet selbst ist jedoch nicht betroffen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten.

Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können. Betroffenheiten einzelner Grundstücke können aufgrund des Maßstabes der Darstellung nicht parzellenscharf abgeleitet werden.

4.4.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat in Form einer dezentralen Pufferung auf der privaten Grundstücksfläche zu erfolgen. Im Detail sind zur Niederschlagswasserbeseitigung auf der privaten Grundstücksfläche dezentrale Rückhaltungen in Form von Regenwasserzisternen oder sonstigen Rückhaltevorrichtungen wie Versickerungsmulden vorzusehen. Die Art der Entwässerung ist dann mit dem Bauantrag aufzuzeigen.

4.5 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Gemeinde Pliening nicht bekannt.

Sollte bei Baugrunduntersuchung oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen Vorgaben einer dafür zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.

4.6 Denkmalschutz

4.6.1 Bodendenkmäler

Im Osten des Planungsgebietes befindet sich laut Aussagen des Bayernviewer Denkmal ein Bodendenkmal. Weitere Bodendenkmäler sind in der näheren Umgebung des Plangebietes verzeichnet.

Auf die Hinweise durch Text im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, Ziffer 5 Denkmalschutz – Bodendenkmalpflege, wird verwiesen.

| AKTENNUMMER | KURZBESCHREIBUNG |
|---------------|--|
| D-1-7836-0070 | Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und verebnete Viereckschanze der späten Latènezeit. |

4.6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff oder in direkter Sichtbeziehung sind **keine** Baudenkmäler registriert.

5 KLIMASCHUTZ

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch teilweise Festsetzung der Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen.

Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

6 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Ausweisung von Sondergebietsflächen im Ortsteil Gerharding zur Standortsicherung der Hofstelle Gerharding im Außenbereich.

Ziel der gemeindlichen Entwicklung ist es dabei, die vorhandene Nutzung weiter zu stärken bzw. weitere Entwicklungsmöglichkeiten auf den betriebseigenen Flächen zu schaffen.

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

6.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist auf ein Sondergebiet entsprechend § 11 BauNVO als „Flächen für die Landwirtschaft und Gewerbe“ ausgerichtet, die in vier Bauzonen gegliedert werden. In den einzelnen Teilbereichen sind folgende Nutzungen zulässig:

- | | |
|-----------|--|
| Bauzone 1 | Wohnen Zulässig ist Betriebsleiterwohnhaus für landwirtschaftlichen Betrieb mit behindertengerechter Altenteiler-/Pflegerwohnung (höchstens insgesamt zwei Wohneinheiten) |
| Bauzone 2 | Betriebs- und Wirtschaftsgebäude für landwirtschaftliche Nutzung Zulässig ist die Errichtung von <ul style="list-style-type: none">— Landwirtschaftlichen Betriebs- und Wirtschaftsgebäuden— Lagerhallen, Lagerplätze |
| Bauzone 3 | Betriebsgebäude für gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung Zulässig ist die Errichtung von <ul style="list-style-type: none">— Lagerhallen (auch mit Lagerverkauf), Lagerplätze— Handwerksbetriebe— Landwirtschaftliche Betriebs- und Wirtschaftsgebäude— Büroflächen— Mitarbeiterwohnungen (für bis max. 8 Wohnungen) |
| Bauzone 4 | Anlage für sportliche Zwecke Zulässig sind <ul style="list-style-type: none">— Vereinsheim— Stockbahn— Dazugehörige Nebenanlagen und Zugänge |

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 und einer Geschossflächenzahl GFZ von max. 0,8 festgesetzt.

Für die Bauzone 1 gilt zudem eine maximale Grundfläche von 350 m² für das Betriebsleiterwohnhaus mit möglicher behindertengerechter Altenteiler- / Pflegewohnung.

6.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan im Sondergebiet durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 3,50 m für Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude sowie max. 7,50 m für Wirtschaftsgebäude/ Betriebsanlagen/ Wohngebäude definiert.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Weitere Festsetzungen zur Höhenentwicklung werden für die Zwerchgiebel getroffen, sonstige Festsetzungen in vorliegender Situation aber nicht für erforderlich erachtet.

Die Höhenlage der untersten Fußbodenoberkante (FFOK) der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs ist auf das jeweilige Geländeniveau folgender Tabelle zu legen.

| Nutzung | Höhenkote |
|----------------|------------------|
| Bauzone 1 | 507,00 m ü. NN |
| Bauzone 2 | 506,50 m ü. NN |
| Bauzone 3 | 507,00 m ü. NN |
| Bauzone 4 | 507,50 m ü. NN |

Eine Höhendifferenz bis max. 0,75 m ist zulässig.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln im Wesentlichen die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen wider.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden hier über die Festlegung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

6.5 Private Verkehrsflächen

Inwieweit über den Bestand hinausgehende weitere, interne Erschließungen im Zuge der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung erforderlich sind, kann nicht abgeschätzt werden. Bei Bedarf sind diese entsprechend der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung anzulegen. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ebenfalls ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Dabei ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pliening in der aktuellen Fassung maßgebend.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, die Einfriedungen, die Gestaltung des Geländes und Werbeanlagen.

6.7 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Planungsbereiches erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt zur Hofstelle, einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümerweg“.

6.8 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen finden sich in Form von Wegebegleitgrün entlang der Erschließungsstraße. Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung unter Ziffer 17.3.1 abgehandelt.

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

Die privaten, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen haben eine wichtige Funktion als Lebensraum und biotopvernetzendes Element inne. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

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

7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

7.1 Verkehr

7.1.1 Bahnanlagen

Im direkten Umgriff befinden sich keine Bahnanlagen.

7.1.2 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kirchheimer Straße von Pliening nach Kirchheim b. München und zweigt von dort über die bestehende Zufahrtsstraße zum Gut Gerharding ab.

7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Es besteht keine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

7.1.4 Geh- und Radwege

Der Planungsbereich sowie dessen unmittelbares Umfeld werden nicht von Geh- und Radwegen tangiert. Der nächstgelegene Radweg verläuft entlang der Staatsstraße St2082.

7.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt. Es sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden.

7.3 Wasserwirtschaft

7.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch „Gemeinsames Kommunalunternehmen gKu VE München-Ost“ und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

7.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Details zur Abwasserbeseitigung im Zuge eines Neubaus sind dann mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser zu errichten.

Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden.

Die vollständige Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die Art und Ausführung der Dachdeckung sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt auf Ebene der nachgeordneten Verfahren im Zuge der Einzelbaugenehmigung.

Hinweise:

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) sind zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

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

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

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

7.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) sind die Bayernwerk AG, Regionalleitung Oberbayern Arnulfstraße 203, 80634 München.

Die Versorgung des Planungsgebietes ist sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

7.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom

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

Die Verlegung erforderlicher Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Gemeinde und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Vodafone GmbH

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. In diesem Fall hat sich der Bauwerber mit dem „Team Neubaugebiete“ in Verbindung zu setzen.

8 BRANDSCHUTZ

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

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

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

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

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Zuge des Verfahrens wurde demnach ein Immissionsschutztechnisches Gutachten zum Schallimmissionsschutz erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Greiner (Bericht Nr. 223144 / 2 vom 30.01.2024) durchgeführt. Im Ergebnis stellt sich dies im folgenden Auszug dar:

Gewerbegeräusche

Aufgrund der Geräuschemissionen des Kieswerks und der geplanten gewerblichen Nutzung (typisierender Ansatz) können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI-Gebiete an den Beispielgebäuden in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 Nord eingehalten werden.

An dem bestehenden „L“ Gebäude im SO 2 und im SO 3 können die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete eingehalten werden.

Bei Ansatz des o.g. Schutzanspruches sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Sport- und Freizeitgeräusche

Innerhalb des Plangebietes werden an den Beispielgebäuden in den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 die einschlägigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm für MI-Gebiete (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts um mindestens 4 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts unterschritten.

Bei Ansatz des Schutzanspruches eines MI-Gebietes sind hier keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Lediglich an der Südostfassade des bestehenden „L“ Gebäudes im SO 2 werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für MI- bzw. GE-Gebiete überschritten.

Aufgrund sogenannter Eigenimmissionen sind die Überschreitungen unseres Erachtens ohne Relevanz.

Fazit:

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Gewerbliche Nutzung und Fläche für die Landwirtschaft“, sofern die unter Punkt 7 genannten Schallschutzmaßnahmen (in Abhängigkeit des gewählten Schutzanspruchs) entsprechend beachtet werden. Weitere notwendige Schallschutzmaßnahmen sind im Wesentlichen erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Das Gutachten ist der Anlage 1 der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

9.1 Verkehrslärm

In Bezug auf Straßenverkehrslärm sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine überörtlichen Verkehrsstrassen den Planungsbereich tangieren.

9.2 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen selbst sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben. In einer Entfernung von 200 m süd-westlich befindet sich ein Kieswerk. Die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen sind zu dulden.

9.3 Sport- und Freizeitlärm

Immissionen durch Sport und Freizeitlärm sind im Geltungsbereich vorhanden und befindet sich unmittelbar südlich in Form einer Stockschützenbahn. Gemäß den Angaben des Vorhabenträgers ist die Nutzung der Sommerstockbahn (mit Parkplatz und Wirtsgarten) zwischen 18:00 und 22:45 Uhr. Es ist daher davon auszugehen, dass es im Regelfall zu keiner maßgebenden Überschneidung mit möglich vorgesehenen Büronutzungszeiten kommt, da diese in der Regel bis 18 Uhr enden. Zudem befinden sich sowohl das Betriebsgrundstück als auch die Sommerstockbahn im Besitz des Antragstellers, wonach diese als Eigenimmissionen gewertet werden können (vgl. Punkt 9 Immissionsschutz).

9.4 Sonstige Immissionen

Immissionen aus Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind zu erwarten, da angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden sind. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden. Mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) ist zu rechnen. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an.

10 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

| ART DER NUTZUNG | ANTEIL in % | FLÄCHE in m ² |
|--|----------------|-----------------------------|
| Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches | 100 | 26.554 |
| abzgl. nicht überbaubare Grundstücksflächen | 38,9 | 10.346 |
| abzgl. Verkehrsflächen öffentlich 360 m ² privat 5.214 m ² | 21,0 | 5.574 |
| abzgl. Stellplätze | 3,3 | 874 |
| Nettobaufläche | | |
| — Bauzone 1 985 m ² | | |
| — Bauzone 2 4.870 m ² | | |
| — Bauzone 3 2.881 m ² | | |
| — Bauzone 4 1.024 m ² | | |
| | 36,8 | 9.760 |

11 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für eventuelle Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht bekannt.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

12 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die Sondergebietsflächen mit der Nutzungszuordnung „Flächen für die Landwirtschaft und Gewerbe“ zu schaffen, andererseits den Belangen des Umweltschutzes gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

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

13 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

13.1 Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Gemeinde Pliening in der Naturraum-Einheit 051 – A Münchner Ebene Diese wiederum ist Teil der Naturraum-Einheit D65– Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten.

13.2 Potentielle natürliche Vegetation

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

Das Gemeindegebiet liegt in einer Region, in der sich ein *Waldgersten-Buchenwald mit Komplex mit Waldmeister-Buchenwald, örtlich Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald* ausbilden würde.

13.3 Reale Vegetation

Die Geländebegehungen fanden im März 2023 und im Frühjahr 2025 statt.

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Frühjahr 2023 gesichtet. Die Hofstelle liegt aktuell bereits im Außenbereich im Ortsteil Gerharding, nordöstlich des Kies- und Sandwerks.

Am Grundstück der Hofstelle selbst befinden sich mehrere in U-Form angeordnete Gebäude und Hallen, die sich zum südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs hin orientieren. Vorgelagert sind mehrere Grün- und Stellplatzflächen angeordnet sowie die jeweiligen innerbetrieblichen Zufahrten am Grundstück. Am östlicheren Randbereich liegen die Wohngebäude sowie der hierzu angeordnete Hausgartenbereich. Am Südrand und am Westrand hin bis zu bestehenden Gehölzstrukturen sind zudem die betrieblichen Lagerflächen sowie die Stockbahn angeordnet. Im Nordwesten wird ein Teilbereich der angrenzenden Ackerfläche ins Plangebiet einbezogen.

Pflanzmaßnahmen in Form von Einzelbaumpflanzungen sind entlang der Zufahrtssituation im Süden des Grundstückes angeordnet. Innerhalb des Betriebsgeländes sowie am westlichen und östlichen Rand befinden sich zudem mehrere strukturierte und mit teils mit Baum-/ Strauchpflanzungen versehene Grünbereiche.

13.4 Biotopausstattung

Gemäß Biotopkartierung Flachland befindet sich im Geltungsbereich kein amtlich kartiertes Biotop. Jedoch befinden sich im Nordosten und Norden folgende amtlich kartierte Biotope, die vollständig erhalten bleiben:

| BIOTOPNUMMER | AUSPRÄGUNG |
|---------------|--|
| 7836-0014-001 | Feldgehölz (um Weiher) am Kreuzhauserhof nördlich von Kirchheim — Feldgehölz, natumah (75 %) — Gewässer-Begleitgehölz, linear (25 %) |
| 7836-0007-001 | alte Hecke am Tränkgraben (südlich des Abfanggrabens gelegen) — Hecken, natumah (100 %) |
| 7836-0043-001 | Feldgehölz nordwestlich Landsham — Feldgehölz, natumah (100 %) |

13.5 Boden

Es handelt sich im Planungsbereich nach der Bodenschätzung um Böden mittlerer Bonität.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 ist im Gebiet als Boden *fast ausschließlich stark lehmiger Sand* ausgebildet.

13.6 Wasser

Permanent und auch nur temporär wasserführende Oberflächengewässer fehlen. Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete gekennzeichnet, es sind jedoch wassersensible Bereiche vorhanden. Für Details wird auf die Ziffer 4.4.3 *Hochwasser* hingewiesen.

13.7 Klima/ Luft

Der Geltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Dabei stellt das Grünland eine Fläche mit einer hohen Wärmeausgleichsfunktion dar. Kaltlufttransportwege sind aber bereits unterbrochen, da im Süden ein Kiesabbauwerk angrenzt.

Der Geltungsbereich hat aufgrund der Nutzungen keine übergeordnete Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, als Austauschbahn für Luftmassen oder für den Nachschub von Frischluft für bewohnte Gebiete.

13.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich selbst weist keine besondere Bedeutung für die Erholungseignung auf, da er als Grünland genutzt wird und nur südlich in einer Entfernung von ca. 500 m ein Wander- bzw. Radweg vorbeiführt. Durch den Wald im Norden und dem stillgelegten Gewässer nord-östlich, ist das Landschaftsbild jedoch durchaus als ansprechend zu bewerten. Lediglich das Kiesabbauwerk süd-westlich des Planungsbereiches beeinträchtigt das Landschaftsbild.

14 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Die bestehenden, nahezu umlaufenden Gehölzbestände werden vollständig erhalten, zusätzlich eine angemessene Durchgrünung des Sondergebietes erwirkt.

Alle nicht übrigen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.

Die festgesetzten Pflanzgebote im privaten Raum leisten einen Beitrag dazu das Sondergebiet visuell einzubinden, zu durchgrünen und nicht zuletzt wichtige Nahrungsquellen und Lebensräume zum Beispiel für Vögel und Bienen zu schaffen.

15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

15.1 Verkehrsflächen

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

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

15.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Um eine angemessene Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten sind je angefangene 600 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, zwei heimische Laubbäume 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen, alternativ besteht die Möglichkeit, eine Landschaftshecke in Teilbereichen anzulegen. Hierbei kann die Anzahl der erforderlichen Bäume auf die Hälfte reduziert werden, wenn die nördliche Grundstücksgrenze flächig mit einer freiwachsenden Strauchhecke entsprechend Artenliste 9.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten überstellt wird.

Alle Gehölze müssen autochthonen Ursprungs aus dem Gebiet 6.1 „Alpenvorland“ sein und den festgesetzten Artenlisten entsprechen um eine naturnahe Ausprägung zu gewährleisten.

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

Der vorhandene Gehölzbestand bleibt vollständig zu erhalten. Zudem ist dieser vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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

16.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

16.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

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

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

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

- A11 intensiv bewirtschaftete Äcker, 2WP
- P21 Privatgärten, strukturarm, 5 WP
- P42 land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen, 2WP
- V12 Verkehrsfläche befestigt, geschottert oder mit wassergebundener Decke, 1 WP

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung folgt im Umweltbericht, der den Verfahrensunterlagen beigefügt ist

In der folgenden Abbildung werden die Eingriffsbereiche anschaulich aufgezeigt:



- A11 Intensiv bewirtschafteter Acker (2WP | 1.530 m²)
- P21 Privatgarten, strukturarm (5WP | 1.805 m²)
- P31 Sport-/Spielanlage mit hohem Versiegelungsgrad / Stockbahn (0WP | 855 m²)
- P42 Land- und Fortswirtschaftliche Lagerflächen (2WP | 909 m²)
- V12 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt (1WP | 6.478 m²)
- V32 Wirtschaftsweg, befestigt (1WP | 22 m²)
- V51 Grünflächen entlang von Verkehrsflächen - junger bis mittlerer Ausprägung (3WP | 238 m²)

16.1.2 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplante Neuausweisung von Sondergebietsflächen bedingt. Aufgrund der umfangreich vorhandenen Gehölzbestände, die das Areal fast vollständig be- bzw. eingrünen, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

16.1.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

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

Wie unter der Ziffer 15.1.1 bereits aufgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

16.1.4 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

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

- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und Erhalt von bestehenden Grünstrukturen
- naturnahe Gestaltung nichtüberbauter Grundstücksflächen durch Pflanzung einer Mindestanzahl autochthoner Bäume pro Grundstücksfläche
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

In den nachfolgenden Tabellen ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für die unterschiedlichen Eingriffsbereiche dargestellt, wobei ein Planungsfaktor von 15% angesetzt wurde.

| AUSGANGSNUTZUNG BNT | WERTPUNKTE (WP) BNT | | EINGRIFFS-FLÄCHE (M2) | | GRZ |
|---------------------|---------------------|---|-----------------------|---|-----|
| A11 | 2 | x | 1.530 | x | 0,4 |
| P21 | 5 | x | 1.805 | x | 0,4 |
| P31 | 0 | x | 855 | x | 0,4 |
| P42 | 2 | x | 909 | x | 0,4 |
| V12 | 1 | x | 6.478 | x | 0,4 |
| V32 | 1 | x | 22 | x | 0,4 |
| V51 | 3 | x | 238 | x | 0,4 |

| AUSGLEICHSBEDARF (WP) | PLANUNGSFAKTOR (%) | AUSGLEICHSBEDARF (WP) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| = 1.224 | - 15 | = 1.041 |
| = 3.610 | - 15 | = 3.069 |
| = 0 | - 15 | = 0 |
| = 728 | - 15 | = 619 |
| = 2.592 | - 15 | = 2.204 |
| = 9 | - 15 | = 8 |
| = 286 | - 15 | = 244 |
| | Summe | 7.185 |

In Summe entsteht ein Ausgleichsbedarf von **7.185 Wertpunkten**.

16.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes auf einer Teilfläche der Flummer 2313/2, Gemarkung Pliening.

Die Fläche befindet sich größtenteils in der Feldvogelkulisse und wird diesbezüglich optimiert. Hierbei erfolgt eine Orientierung an den erforderlichen CEF-Maßnahmen aus dem in Aufstellung befindlichen, benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Grünordnungsplan „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Gerharding“, der ebenfalls Teilflächen der Flummer 2313/1 in Anspruch nimmt und mit dessen Flächen der hier vorliegende Ausgleich überlagert wird.

Der o.g. Bebauungsplan / Grünordnungsplan erfordert keinen naturschutzfachlichen, sondern nur einen artenschutzrechtlichen Ausgleich. Insofern ist in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde eine Ausgleichsflächenüberlagerung möglich. Die verbleibende Teilfläche kann bei gesamter Herstellung der Maßnahmen in ein Ökokonto überführt werden.

Bestand

Die Fläche ist ackerbaulich genutzt und somit uneingeschränkt aufwertbar.

Maßnahmen

Im Detail sind hier folgende Maßnahmen geplant, wobei die Fertigstellung der Erstmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsfläche der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist.

1) Anlage und Förderung von extensiven Blühstreifen (G212 nach BayKompV) mit Rohbodenstandorten

Es erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung aus Saatgut 1,00 g/m² + Schrot 9,00 g/m² = Aussaatstärke 10,0 g/m² auf vorbereitetem Saatbeet (grubbern o. ä.).

Die Einsaat sollte bevorzugt bis Ende März stattfinden, muss aber bis spätestens 31.05. erfolgt sein.

Die Regiosaatgutmischung muss aus dem Herkunftsgebiet 16 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (PR8) stammen. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung vorzulegen. Es ist eine lückige Ansaat mit Erhalt von Rohbodenstellen vorzusehen. Insgesamt sind die Rohbodenstellen auf ¼ der Fläche vorzusehen.

Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt durch eine einschürige Mahd, wobei der Schnitt nicht vor dem 20.09. erfolgt. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

Zudem sollten für die geplanten Mahdflächen folgende Maßnahmen angestrebt werden:

- Mahd von innen nach außen,
- in der Zeit vom 01.03. – 30.09. erfolgt keine Bearbeitung (Bearbeitungsverbot),
- Mahd mit Messermähwerk.

Die Rohbodenstellen sind einmal pro Jahr zu grubbern.

Entwicklungsziel:

- Anlage und Entwicklung von extensiven Blühstreifen (G212 nach BayKompV) in Kombination mit Rohbodenstandorten

Zielerreichung:

Die Erreichung des Entwicklungszieles erfolgt nach 10 Jahren, wobei eine konsequente Maßnahmendurchführung unabdingbar ist.

2) Getreideansaat mit doppeltem Saatreihenabstand / Belassen von Getreidestoppeln (A12 nach BayKompV)

Die Ansaat des Getreides hat jährlich mit doppeltem Saatreihenabstand, also mindestens 20 cm zu erfolgen. Bei der Ernte sind Getreidestoppeln über den Winter bis mindestens 28.02. zu belassen. Beim Belassen von Stoppelfeldern ist auf eine Stoppelhöhe von mindestens 20 cm zu achten.

Entwicklungsziel:

- Anlage und Entwicklung von bewirtschafteten Äckern im Sinne des Artenschutzes (A12 nach BayKompV)

Zielerreichung:

Die Erreichung des Entwicklungszieles erfolgt nach jeweils einem Jahr, wobei eine konsequente Maßnahmendurchführung unabdingbar ist.

3) Anlage von Ackerbrachen (A2 nach BayKompV)

Die Anlage der Ackerbrachen erfolgt durch jährliches Grubbern oder flaches Pflügen, wodurch einem zu dichten bzw. zu hohen Pflanzenaufwuchs entgegengewirkt wird. Eine Bodenbearbeitung darf nur im Zeitraum vom 20.09. bis 15.03. erfolgen, bevorzugt sollte ein Zeitraum im Februar gewählt werden.

Entwicklungsziel:

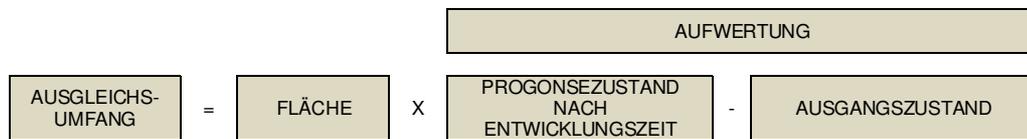
- Anlage und Entwicklung einer Ackerbrache (A12 nach BayKompV)

Zielerreichung:

Die Erreichung des Entwicklungszieles erfolgt nach jeweils einem Jahr, wobei eine konsequente Maßnahmendurchführung unabdingbar ist.

Die Darstellung der Ausgleichsfläche wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Nachfolgend eine Übersicht über die Erbringung des erforderlichen Ausgleichs in WP im Verhältnis zur benötigten Fläche:



Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs.

| FLÄCHE | PROGNOSEZUSTAND | WP | AUSGANGSZUSTAND | WP | ENT-SIEGELUNGSFAKTOR | AUSGLEICHSUMFANG |
|----------------------------|---|----|-----------------|----|----------------------|------------------|
| 1.198 m ² | extensive Blühstreifen (mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland) G212 | 8 | Acker (A11) | 2 | 0 | 7.188 WP |
| AUSGLEICHSUMFANG GESAMT WP | | | | | | 7.188 WP |

Dem erforderlichen Kompensationsbedarf von 7.185 WP kann auf einer Flächengröße von 1.198 m² mit einem Ausgleichsumfang von 7.188 WP Rechnung getragen werden. Die Anforderungen diesbezüglich sind erfüllt, der Eingriff ausgeglichen.

16.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

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

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen
 - Einbringen standortfremder Pflanzen
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten
 - Flächenaufforstungen
 - Flächenauffüllungen
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten
- ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, vorgenommen werden
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Die untere Naturschutzbehörde ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

VERWENDETE UNTERLAGEN

17 QUELLEN

LITERATUR

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

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 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 8. Dezember 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, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 2242-1-WK] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 [GVBl. S. 199] geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07.08.2013 [GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U], die durch § 2 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

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

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 [GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U], das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 [GVBl. S. 640] geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 215-3-1-I] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 [GVBl. S. 350] geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20. September 1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin_web/

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

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

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

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN – REGIONALPLAN MÜNCHEN:

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