

Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Kiesabbau“, Gemeinde Hohenkammer

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1 Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

Anlass für diesen Bebauungsplan ist das Ziel der Gemeinde Hohenkammer, ein Sondergebiet für den Kiesabbau auf der gesamten Konzentrationsfläche aufzustellen, um eine gute und verträgliche Planung und funktionale Umsetzung zu gewährleisten. Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereichs eine geordnete bauliche und verträgliche Abbauentwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Bau- und Abbaugebietes gewährleistet werden. Er dient der städtebaulichen Beurteilung der Abbaugesuche und Bodenordnung, der Abklärung aller Immissions- und Emissionswerte und einem nachbarschaftsverträglichen Abbau.

Der Bebauungsplan verfolgt folgende Planungskonzeption:

- Für die Phase nach Beendigung des Abbaus sollen verbindliche Vorgaben zur Renaturierung des Abbaugebietes festgesetzt werden.
- Negative Auswirkungen des Kiesabbaus auf benachbarte Flächennutzungen sollen minimiert werden.
- Durch eine einheitliche Erschließung und gemeinsame Flächen für Abbaueinrichtungen soll ein möglichst minimaler Eingriff in Natur und Landschaft gesichert werden
- Die weiteren Planungsabsichten der Gemeinde Hohenkammer gemäß der 12. Änderung des Flächennutzungsplans, insbesondere in Bezug auf den Kriterienkatalog, sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und soweit möglich durch Festsetzungen verbindlich vorgegeben werden.
- Eine Brechanlage soll aufgrund der Nähe zu zwei Ortschaften und einer bereits bestehenden Brechanlage in der Kiesgrube nördlich Deutldorf nicht zulässig sein.

Der Geltungsbereich ist nach Vorgabe der Gemeinde als „Sondergebiet (SO), mit Zweckbestimmung Kiesabbau mit Rekultivierung“ geplant. Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für Kiesabbau auf insgesamt ca. 6,7 ha und in 4 Abbaubereichen geschaffen. Die Abbaubereiche sollen einen waldverträglichen Abbau mit möglichst minimalen Eingriffen in das Landschaftsbild gewährleisten und eine zeitnahe Rekultivierung der abgebauten Flächen ermöglichen. Die Festsetzungen zielen insbesondere auf die Verträglichkeit mit den Anwohnern in Pelka und Weißling, den Artenfunden im bestehenden Waldbereich, dem sehr ertragreichen Oberboden und dem Erhalt der Bodenfunktionen ab.

Für die Erschließung des Abbaugebiets bietet sich eine mittige Sticherschließung entlang des bestehenden Waldrandes mit internem Wendebereich an, um alle Abbaubereiche gleichermaßen anzudienen.

Die Immissionsbelange wurden mittels Schall- und Staubgutachten untersucht, im Rahmen der Auslegungen mit dem Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamts Freising abgestimmt, und durch Festlegungen und Hinweise im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

Aufgrund der Lebensraumausstattung, insbesondere der Waldflächen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gefordert und erarbeitet. Die daraus resultierenden Maßnahmen wurden in den Festsetzungen und Hinweise aufgenommen.

2 Verfahrensablauf

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.04.2022 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 21 "Sondergebiet Kiesabbau" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 03.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 28.11.2023 hat in der Zeit vom 21.05.2024 bis 24.06.2024 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 21.05.2024 bis 24.06.2024 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 17.12.2024 wurde mit Begründung in der Zeit vom 20.01.2025 bis 21.02.2025 öffentlich ausgelegt. (§ 3 Abs. 2 BauGB).

**Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Kiesabbau“,
Gemeinde Hohenkammer**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

5. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 20.01.2025 bis 21.02.2025 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

6. Die Gemeinde Hohenkammer hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.03.2025 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

3 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets

Städtebauliche Prüfung von Alternativstandorten und zur Auswahl des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet wird aus den Vorgaben des Sachlichen Teilflächennutzungsplan als 12. Änderung des Flächennutzungsplans "Konzentrationsflächen für Kies- und Sandabbau" entwickelt und stellt in diesem eine Konzentrationsfläche für Kiesabbau dar. Außerdem liegt ein Abbauantrag für eine Teilfläche der Konzentrationsfläche vor. Die Planung stellt so eine sinnvolle Fortführung des übergeordneten Flächennutzungsplans dar.

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist zu begründen, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann. Diese Standortalternativenprüfung fand bereits bei der Bewertung der Potenzialflächen im Rahmen der o.g. 12. Änderung des Flächennutzungsplans statt.

Prüfung von Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich

Für das Sondergebiet wurden Konzeptvarianten ausgearbeitet, die mit der Verwaltung und dem Gemeinderat diskutiert wurden. Allen Varianten liegt eine gemeinsame Erschließungsstraße, Betriebseinrichtung und Lagerflächen zugrunde. Die städtebaulichen Varianten unterschieden sich v.a. hinsichtlich der Lage der Erschließungsstraße. Eine Straßenvariante verlief durch den Wald auf den Flächen des Antragsstellers. Allerdings würde dies eine weitere Zufahrt für die Flächen auf der jetzigen Ackerfläche erzeugen. Um dies zu vermeiden, wurde die Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze des bestehenden Waldes gelegt. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Konzeptvariante wurde auch bereits zum Scopingtermin vorgestellt.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als besonderer Teil der Begründung erstellt und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert. Außerdem wurde zum Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Baubedingte und anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen sind im Wesentlichen für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser und für das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans in der Umsetzung der Planung und aufgrund der temporären Natur des Eingriffs sind die Auswirkungen jedoch nicht von erheblicher bzw. substanzieller Natur.

Unter Befolgung der vorgegebenen Maßnahmen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, auf. Somit sind auch keine Ausnahmen von den Verboten zu prüfen gewesen und dem Vorhaben kann unter den o.g. Vorgaben zugestimmt werden. Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die Planung insgesamt als umweltverträglich einzustufen ist.

Für die unvermeidbaren Eingriffe wird der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf innerhalb des Planungsumgriffs durch geeignete Ausgleichsflächen im Bebauungsplan nachgewiesen.

Die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen minimieren die Auswirkung auf die vornehmlich betroffenen Schutzgüter. Die in der saP formulierten Maßnahmen sind in die Festsetzungen und Hinweise durch Text eingeflossen.

**Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Kiesabbau“,
Gemeinde Hohenkammer**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

5 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen oder Hinweise abgegeben und im Bauleitplanverfahren erörtert und weitestgehend berücksichtigt:

Planungsbegünstigte, vertreten durch [REDACTED] Rechtsanwälte (zum Vorentwurf)

Folgende Punkte wurden kritisiert bzw. in Frage gestellt:

- Welche Rechtsgrundlage für die im Aufstellungsbeschluss genannten Mindestgröße und -breite.
- Die Aufweitung des Wiesenwegs und dessen Realisierbarkeit wird kritisiert und als großer ökologischer Eingriff bewertet.
- Die Festsetzungen einer GRZ und zur Baugestaltung werden als nicht notwendig eingestuft.
- Das nicht Zulassen einer Anlage zum Brechanlage, obwohl laut Schallgutachten machbar und unter den kritischen Werten.
- Zuordnungswert der Materialqualität für Verfüllungen ist zu streichen, da allgemeine Rechtsgrundlagen dazu bestehen.
- Die Festsetzung einer Sorptionsschicht ist unnötig, da keine Rechtsgrundlage.
- Die Rechtsgrundlage und der Grund für die externe Ersatz-Aufforstung wurden hinterfragt. Verweis auf die Ausgleichsberechnung.
- saP: Die bisherige Verwendung der Daten aus der saP der Planungsbegünstigten wurde untersagt. Ebenso wurden die Aussagen zur Feldlerche hinterfragt.
- Baugrund- und Altlastenuntersuchung: Ebenso wurde die bisherige Verwendung der Daten aus dem Baugrundgutachten der Planungsbegünstigten untersagt.
- Wertepunkte: Datengrundlage unklar, Anzahl der ermittelten Wertpunkte zu viel.

Die o.g. Kritikpunkte wurden wie folgt abgewogen:

- *Diese Mindestwerte betrafen die Auswahl der Konzentrationsflächen bei der 12. Teilflächen-nutzungsplanänderung, wurden jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt.*
- *Im Rahmen der neu beauftragten und erstellten saP wurde die Lage am Waldrand bewertet und entsprechende Maßnahmen für die Verbreiterung des Weges auf 5m formuliert. Die Eigentumsverhältnisse spielen bei einem Angebotsbebauungsplan keine Rolle, da keine Vorhabenbezogenheit besteht. Die Wegeführung ist schlüssiger, da die gesamte Konzentrationsfläche im Bebauungsplan betrachtet wird.*
- *Für einen qualifizierten Bebauungsplan ist eine GRZ zwingend nötig. Wegen des Angebotsbebauungsplans wünscht die Gemeinde auch eine verträgliche Ordnung der möglichen Erstellung von Nebengebäuden und -anlagen.*
- *Trotz der immissionstechnischen Unbedenklichkeit ist es der Planungswille der Gemeinde aus Rücksicht auf die angrenzenden Siedlungen und die Gemeinde Petershausen und deren erhobenen Bedenken, keine Anlage zum Brechen, Mahlen und Klassieren von natürlichem Gestein zuzulassen. Die Gemeinde ist weiter nicht gehalten, es dem Vorhabenträger zu ermöglichen, die zulässigen Immissionsrichtwerte vollständig auszuschöpfen.*
- *Das genaue Verfüllmaterial wurde aus der Festsetzung gestrichen.*
- *Die Festsetzung zur Sorptionsschicht wurde in die Hinweise verschoben.*
- *Diese Anforderung kam bereits vor der ersten Veröffentlichung vom AELF Ebersberg-Erding. Eine Ersatzaufforstung wurde im Rahmen der Veröffentlichung erneut gefordert.*
- *Es wurde eine neue saP beauftragt und erstellt, die dem Entwurf zugrunde gelegt wird. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden in die Festsetzungen eingearbeitet.*
- *Die Daten wurden nicht mehr verwendet, die entsprechenden Textpassagen zum Entwurf überarbeitet.*
- *Wertepunkte: Die Ausgleichsberechnung wurde nach der neuen saP überarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.*

**Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Kiesabbau“,
Gemeinde Hohenkammer**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Planungsbegünstigte, vertreten durch : Rechtsanwälte (zum Entwurf)

Folgende Punkte wurden kritisiert bzw. in Frage gestellt:

- I.
Die Festsetzung der gewählten max. Abbautiefe und die dadurch mehr als ausreichende Überdeckung über dem Grundwasserspiegel wurden in Frage gestellt. Der Kiesabbau muss auf den Konzentrationsflächen in substanzieller Weise möglich sein. Eine Begrenzung des Kiesabbaus ohne besonderen Grund wäre damit nicht vereinbar.
- II.
Die Festsetzung zur Nichtzulässigkeit des Betriebs einer Anlage zum Brechen, Mahlen und Klasieren von natürlichem Gestein, trotz Einhaltung der Werte laut Schallgutachten, wird kritisiert. Es bestünde laut TA-Lärm keine tragfähige Grundlage, eine gleichwohl betriebene bauleitplanerische Lärmvorsorge erscheint unverhältnismäßig.
- III.
Die Festsetzung und Begründung zur privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird kritisiert und bedürfe einer besonders sorgfältigen Prüfung.
Gegen die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche spricht zudem, dass bereits ein Erschließungsweg vorhanden ist, der auf demselben Grundstück liegt, auf dem auch die Fläche SO I liegt.
- IV.
Die detaillierten Festsetzungen zu den CEF-Maßnahmen werden für den Bebauungsplan hinterfragt. Hierfür wird das anschließende Genehmigungsverfahren, wo ebenfalls - eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist, als sinnvoller eingestuft.
- V.
Auf die im Bebauungsplan-Entwurf unter E enthaltenen Hinweise wird nicht weiter eingegangen, da diese nach § 9 Abs. 1 BauGB ohnehin nicht Gegenstand bauleitplanerischer Festsetzungen sein könnten, weil sie nicht städtebaulich begründbar sind.

Die o.g. Kritikpunkte wurden wie folgt abgewogen:

Zu I.

*Der Mindestabstand zwischen der Abbausohle und dem Grundwasser beträgt nach den Bayerischen Richtlinien 2 m. Zusätzlich sind grundsätzlich mehrjährige Grundwasserbeobachtungen erforderlich, um die Abbausohle festzulegen. Außerdem wird ein Sicherheitszuschlag für erforderlich gehalten. Basierend auf der Grundlagenermittlung und Auswertung der geolog. Karte Bayern und den Bohrpunkten des LfU zur 12. Änderung des FNP ableiten, dass für den Abbaubereich abbauwürdige Kies-Vorkommen ohnehin nur zu einer Abbausohle von ca. 471 mÜNN anzunehmen sind, und darunter eher nur noch vorwiegend schluffige Sande und tonige Schluffe. Diese anstehenden Böden sind zum einen für den Abbau uninteressant, zum anderen können sie eine wichtige geologische Barriere für das tiefer anstehende Grundwasser bilden. Durch die Festsetzung dieser max. Abbautiefe ergeben sich noch ausreichend attraktive Abbautiefen mit Aussicht auf eine hohe wirtschaftliche Kiesausbeute. Im Rahmen der Abwägung ist weiter zu berücksichtigen, dass der Schutz des Grundwassers ein überragend wichtiges Rechtsgut ist. Vor diesem Hintergrund wird der vorsorgliche Abstand von 9 m für abwägungsfehlerfrei erachtet. Die Angabe in der Begründung zum Mindestabstand wird redaktionell auf 2 m berichtigt.
Der Vorwurf, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sein soll, ist unzutreffend.*

Zu II.

In die bauleitplanerische Abwägung sind neben den Belangen des Vorhabenträgers auch die Belange der vom Vorhaben betroffenen Nachbarschaft einzustellen. Ziel der Gemeinde für diesen Bebauungsplan ist es, den Belangen des Immissionsschutzes für das Schutzgut Mensch und dem Schutzgut Landschaftsbild einen sehr hohen Stellenwert zu geben, um die immissionstechnische Verträglichkeit mit genügenden Sicherheiten nachzuweisen und somit die Akzeptanz in der Bevölkerung und bei der Nachbargemeinde Petershausen zu erreichen.

**Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Kiesabbau“,
Gemeinde Hohenkammer**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Hohenkammer ist weiter nicht gehalten, es dem Vorhabenträger zu ermöglichen, die zulässigen Immissionsrichtwerte vollständig auszuschöpfen. Im Sinne des Schutzes der beiden hier an das Abbaugebiet angrenzenden Siedlungen erachtet es die Gemeinde für sachgerecht, Anlagen, die grundsätzlich geeignet sind, erhebliche Immissionen zu verursachen, auszuschließen. Entsprechende Anlagen sind hier auch zwingend nicht erforderlich, um den Kiesabbau zu gewährleisten. Der Ausschluss dieser emittierenden Anlagen steht auch nicht im Widerspruch zu der Verpflichtung, einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Zu III.

Die festgesetzte private Verkehrsfläche soll verhindern, dass unnötige Eingriffe in Natur und Landwirtschaft stattfinden, indem sich die verschiedenen Grundstückseigentümer im Plangebiet jeweils einer eigenen Zufahrtsmöglichkeit bedienen. Es gibt hier weiter keine Anhaltspunkte dafür, dass eine Zufahrt über die festgesetzte private Verkehrsfläche nicht umgesetzt werden kann. Sollte dies gleichwohl nachweislich nicht möglich sein, verbleibt die Möglichkeit für den Vorhabenträger insofern, im Genehmigungsverfahren eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beantragen oder sich sonstiger rechtlich zulässiger Zufahrtsmöglichkeiten zu bedienen. Die vorgesehene Anbindung an die Staatsstraße ist sachgerecht.

Zu IV.

Die Notwendigkeit der artenschutzrelevanten Prüfung (saP) und der Formulierung begründet sich aus der Stellungnahme und den Anforderungen der UNB des Landratsamts Freising im Verfahren zu diesem Angebotsbebauungsplan.

Die Ergebnisse des Gutachtens und die im Bebauungsplan dokumentierten CEF-Maßnahmen wurden in der vorliegenden Form mit der Fachbehörde abgestimmt.

Im Hinblick auf die auf Ebene der Bauleitplanung durchgeführte saP ist es deshalb sachgerecht, die gewonnenen Ergebnisse bereits in die Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen. Gründe für eine Verlagerung der Detailprüfung in das Genehmigungsverfahren sind nicht ersichtlich.

Zu V.

Der Hinweis ist zutreffend. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Im Zuge der Verfahrensschritte wurden die folgenden Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren erörtert und weitestgehend berücksichtigt:

Landratsamt Freising, SG 41 Altlasten

Obwohl keine Altlasten eingetragen sind, ist bei evtl. Bodenverunreinigungen das Sachgebiet zu verständigen. Weiterhin wurden Empfehlungen zur Minimierung der temporären Versiegelung, zur Entsiegelung nach Beendigung des Abbaus und einer bodenkundlichen Baubegleitung gegeben.

Die fachlichen Empfehlungen wurden im Plan in den Hinweisen ausreichend berücksichtigt, der Rückbau versiegelter Flächen war bereits in einer textlichen Festsetzung dokumentiert.

Landratsamt Freising, SG 41 Abgrabungsrecht

Die Festsetzung zur Umsetzungsfrist für die Rekultivierung wird als kurz und evtl. problematisch eingestuft.

Zur Festsetzung der max. Abbautiefe wird angemerkt, dass diese endgültig erst im abgrabungsrechtlichen Verfahren festgesetzt wird.

Dies gilt auch zur evtl. technischen Sorptionsschicht, wo die Anforderungen an diese Sorptionsschicht erst endgültig im abgrabungsrechtlichen Verfahren gemäß den dann gültigen Vorschriften festgesetzt wird.

Die Festsetzung orientiert sich an vergleichbaren Rekultivierungen und deren Zeiträumen, zudem kann diese abschnittsweise erfolgen.

**Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Kiesabbau“,
Gemeinde Hohenkammer**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Basierend auf der Grundlagenermittlung und Auswertung der geolog. Karte Bayern und der Bohrpunkte des LfU zur 12. Änderung des FNP, lässt sich daraus für den Bebauungsplan diese max. Abbausohle ableiten. Darunter sind vorwiegend nur noch schwach durchlässige Abraumböden als geologische Barriere anzunehmen. Damit wird auch eine gute Überdeckung mit anstehenden Böden über dem Grundwasser erreicht. Sollten sich in den abgrabungsrechtlichen Verfahren und bei den spezifischen Sondierungen diesbezüglich andere gutachterliche Aussagen ergeben, kann ggf. das SG 41 auch andere Abbautiefen genehmigen und eine entsprechende isolierte Befreiung zum BP erteilen. Der Hinweis zum abbaurechtlichen Verfahren wurde in der Begründung redaktionell ergänzt.

Bei der Festsetzung der max. Abbautiefe kann davon ausgegangen werden, dass eine mehr als ausreichende Schicht anstehender Böden als geologische Barriere über dem Grundwasser liegt, so dass evtl. Sorptionsschichten evtl. gar nicht erforderlich wären. Der Hinweis wurde jedoch gemäß der Anregung ergänzt.

Landratsamt Freising, SG 41 Immissionsschutzbehörde

Die Gutachten zu Lärm und Staub wurden als plausibel bewertet. Es wurde empfohlen, die Textvorschläge des Lärmgutachtens für Begründung und Hinweise zu übernehmen, ebenso die Maßnahmenvorschläge des Staubgutachtens zur Emissionsminderung.

Die Festsetzung D.7 wurde als nicht mehr aktuell bewertet.

Die Textvorschläge aus dem Lärmgutachten wurden in der Begründung eingearbeitet, ebenso die Zusammenfassung und auszugsweise die Vermeidungsmaßnahmen des Staubgutachtens. Zudem wurden die Vermeidungsmaßnahmen in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgeführt. Die Festsetzung D.7 wurde redaktionell angepasst.

Landratsamt Freising, SG 41 Wasserrecht

Hinweise auf einen Teilbereich des Geltungsbereichs als wassersensibler Bereich.

Sollten Erkenntnisse zugehen, dass durch die Planung HQ100-relevante Rückhalteflächen betroffen sein könnten, müsste dies vor dem Satzungsbeschluss neu abgewogen werden.

Das Niederschlagswasser soll durch Versickerung im Geltungsbereich erfolgen, bei evtl. Einsatz von Rückhaltebecken wäre dann hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Zudem formulierte die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft Auflagen und Bedingungen für den Betrieb während des Kiesabbaus.

Der wassersensible Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs, das Nordoststeck des Geltungsbereichs liegt mit 100m Entfernung am nächsten zum wassersensiblen Bereich des Miltacher Bachs.

Hinweise zur Beeinträchtigung von Rückhalteflächen sind weder bekannt, noch der Gemeinde nicht vorgetragen worden. Das Wasserwirtschaftsamt erhob diesbezüglich auch keine Einwände.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist breitflächig geplant. Da der Abbau abschnittsweise erfolgt, ist jeweils nur ca. ¼ des Geltungsbereichs nacheinander betroffen. Zur wasserrechtlichen Erlaubnis wurde ein Hinweis durch Text ergänzt und die Begründung ergänzt.

Ebenso wurden die Auflagen der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft in die Hinweise und in die Begründung aufgenommen.

Landratsamt Freising, SG 61 Tiefbau

Von der Fachstelle wurden Hinweise und Auflagen für den künftigen Abbaubetrieb definiert:

Vor Bau der Zufahrtsstraße zur Kreisstraße FS 24 ist eine Kreuzungsvereinbarung zu schließen, dabei sollte auch eine Abbiegespur nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen in der derzeit gültigen Fassung angelegt werden.

Für den Zu- und Abfahrtverkehr des Sondergebiets ist ein Straßenbenutzungsvertrag zu schließen, es sind die einschlägigen Sichtdreiecke einzuhalten und der Begegnungsverkehr darf nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin wurden Angaben zu den max. Lasten und Dimensionen für die LKW, zu zulässigen Entwässerung und Aufschüttungen, formuliert. Vor Inbetriebnahme des

**Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Kiesabbau“,
Gemeinde Hohenkammer**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Einmündungsbereichs ist dieser mit dem Tiefbau, der Straßenverkehrsbehörde und der Polizei abzustimmen. Zur Minimierung von Staub und Schmutz sollte die Einmündung bituminös befestigt werden.

Den Anregungen wurde nachgekommen, in dem die genannten Hinweise in den textlichen Hinweisen und in der Begründung entsprechend ergänzt wurden.

Landratsamt Freising, Naturschutz (UNB)

Zur Bewertung der Kompensation sind die Ausgleichsflächen und die Maßnahmen konkret anzugeben.

Die Rekultivierung des Waldes durch Entwicklung eines Eichen-Hainbuchenwaldes in Verbindung mit einem Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte ist fachlich denkbar. Jedoch ist das Risiko einer langfristigen Verdichtung des Bodens zu minimieren um die Bodenfunktionen für die Rekultivierung zu erhalten.

Da vor allem in dem sehr wertvollen Waldsaum zahlreiche speziell geschützte Arten zu erwarten sind, kann dem Vorhaben ohne vorherige Prüfung der saP nicht zugestimmt werden.

Der Nachweis der Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist gegenüber dem Landratsamt Freising, untere Naturschutzbehörde, spätestens mit dem Beginn des Kiesabbaus zu erbringen.

Da keine externen Ausgleichsflächen gefunden wurden, soll der Ausgleich für die Ackerflächen intern nach der Rekultivierung auf den Randbereichen im Übergang zum Wald umgesetzt werden. Die Berechnung dazu wurde mit der UNB im Laufe des Verfahrens abgestimmt.

Zur Verhinderung der Bodenverdichtung wird die Höhe der Bodenmieten auf 1,5m beschränkt und eine Zwischenbegrünung mit tiefwurzelnden Futterpflanzen angesät. In der Begründung wurde dies eingehender erläutert. Zusätzlich regeln eine Festsetzung und ein Hinweis im Plan diesen Sachverhalt.

Die Ergebnisse der saP wurden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Die geforderten Arten wurden sämtlich betrachtet, entsprechende Maßnahmen formuliert und, soweit möglich, in Festsetzungen und in den Hinweisen dokumentiert. Zudem wurde ein Maßnahmenzeitplan in den Umweltbericht eingearbeitet, aus dem die zeitliche Abfolge der nötigen Maßnahmen ersichtlich ist. Der Hinweis zu den Grunddienstbarkeiten wurde im Umweltbericht ergänzt.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Hinweis auf das in der Nähe zum Planungsgebiet befindliche Bodendenkmal:

D-1-7535-0024 „Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit“. Anforderungen und Hinweise zum Erhalt und zum einzuhaltenden Vorgehen, falls doch Bodeneingriffe im Denkmalbereich notwendig wären.

Die umliegenden Bodendenkmale wurden im Umweltbericht beschrieben. In den Hinweisen durch Text wird auf den Umgang mit Denkmälern hingewiesen. Die beschriebenen Bodendenkmale konnten nicht in der Planzeichnung dargestellt werden, da sie zu weit entfernt liegen.

Im Vorfeld des Bebauungsplans fand eine gemeindeweite Eignungsprüfung und Abschichtung aller Belange im Rahmen der rechtsgültigen 12. Teilflächenutzungsplanänderung zu Kies- und Sandabbau statt, an der das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beteiligt wurde. Aus dieser Abschichtung entstanden Konzentrationsflächen für den Kies- und Sandabbau. Die Gemeinde ist der Pflicht also bereits nachgekommen, alle Belange gegeneinander abzuwägen. In den Konzentrationsflächen wird nun dem Kies der Vorrang eingeräumt.

Die Hinweise des BLFD zur denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG und der Beteiligung der Fachbehörde im Rahmen der weiteren Genehmigungsverfahren wurden in den Hinweisen, der Begründung und im Umweltbericht aufgenommen.

Wasserwirtschaftsamt München

Im Bebauungsplan werden bereits Anforderungen an die Abbautiefe, Verfüllmaterial (Z0), Sorptionschicht etc. gemacht. Zwar sind die konkreten Angaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht unproblematisch, die Anforderungen werden jedoch in den nachgeordneten Rechtsverfahren

**Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Kiesabbau“,
Gemeinde Hohenkammer**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

festgelegt. Im Bebauungsplan können ggf. Maximalwerte festgesetzt werden, etwaige weitergehende Forderungen, die sich aus dem Rechtsverfahren ergeben, sollten vorbehalten bleiben.

Das genaue Verfüllmaterial wurde aus der Festsetzung gestrichen.

Bayerischer Bauernverband Erding-Freising

Der naturschutzrechtliche Ausgleich sollte nicht auf landwirtschaftlichen Flächen stattfinden, um den Verbrauch wertvoller landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht unnötig zu beschleunigen. Alternativ wird ein Ausgleich mit Ökopunkten vorgeschlagen.

Durch den Abbaubetrieb sollte das landwirtschaftliche Wegenetz und die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt oder eingeschränkt werden.

Die Ausgleichsflächen für den Abbau der Waldflächen können intern auf den Waldflächen umgesetzt werden. Für den Abbau im Bereich des jetzigen Ackers konnten keine externen Ausgleichsflächen gefunden werden. Aus diesem Grund sollen interne Ausgleichsflächen auf den ausgebeuteten Ackerflächen als Ausgleich für den Eingriff erstellt werden.

Betriebsbedingt sind keine Probleme für das Erschließungsnetz und die benachbarten Feldstücke zu erwarten.

LBV - Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e. V.

Die Ergebnisse der saP sind nachzureichen. Der östliche Teilbereich SO 2 sollte prioritär für den Abbau in Betracht kommen, der Abbau auf den ökologisch wertigeren Waldflächen wird abgelehnt. Die Entstehung von Sekundärhabitaten sollte zugelassen werden.

Eine ökologische Aufwertung der Flächen nach dem erfolgten Abbau wurde gefordert.

In der saP zum Entwurf wurden die geforderten Arten betrachtet und entsprechende Maßnahmen formuliert. Diese wurden soweit möglich festgesetzt und in den Hinweisen dokumentiert. Außerdem wurde ein Maßnahmenzeitplan für die zeitliche Abfolge in den Umweltbericht eingearbeitet.

Eine Priorisierung ist nicht möglich, da bereits ein Abgrabungsantrag für die Waldflächen vorliegt. Das käme einer Verhinderungsplanung gleich.

Im Rahmen der Ausgleichsberechnung wurden temporäre Biotope / Sekundärhabitats in die Betrachtung mit aufgenommen.

Da keine externen Ausgleichsflächen gefunden wurden, soll der Ausgleich für die Ackerflächen intern nach der Rekultivierung auf den Randbereichen im Übergang zum Wald umgesetzt werden.

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten

Landwirtschaft:

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen darf durch den Abbau und den dadurch auftretenden Verkehr nicht beeinträchtigt werden. Wegen der hervorragenden Bonität der Flächen ist besonders sorgsam mit dem Schutzgut Boden zu verfahren.

Der Oberboden ist bei längerer Zwischenlagerung mit tiefwurzelnden Futterpflanzenmischungen zu begrünen. Durch geeignete Pflegemaßnahmen sollte erhöhter Unkrautdruck auf den benachbarten Flächen vermieden werden.

Der Oberboden und ggf. auch der Unterboden dürfen nicht für andere Zwecke abgefahren werden. Beachtung der DIN 19731. Zeitliche Begrenzung der Rekultivierungsdauer.

Hinweise zur landwirtschaftskonformen Pflanzenauswahl und Ausbildung der Ausgleichsflächen.

Der Umgang mit dem vorhandenen Boden wurde in einer Festsetzung geregelt, ebenso die Zwischenbegrünung der Bodenmieten.

Die Vermeidung der Unkrautverbreitung wurde in den Hinweisen dokumentiert. Ein Hinweis auf das Verbot des Abtransports und der Wiederverfüllung wurde aufgenommen.

Die Beachtung der DIN 19731 wurde in den Hinweisen durch Text ergänzt.

Ein Hinweis auf die rasche Rekultivierung wurde aufgenommen. Zusätzlich ist die Gesamtmaßnahme laut Festsetzungen zeitlich begrenzt.

**Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Kiesabbau“,
Gemeinde Hohenkammer**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Ausgleichsberechnung für die Ackerflächen werden interne Ausgleichsflächen entlang des Waldrandes zu extensivem Grünland aufgewertet. So kann eine Aufwertung entstehen, ohne die Fläche der Landwirtschaft zu entziehen. Auf diese Weise entsteht ein Puffer zum Wald.

Waldrechtliche und Forstfachliche Belange

Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart stellt eine Rodung dar und bedarf gemäß Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG kann eine Satzung die Rodungserlaubnis ersetzen.

Wegen der Vielzahl von ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen liegt die Erhaltung des Waldes im öffentlichen Interesse. Dieses öffentliche Interesse muss gem. Art. 9 Abs. 5 Nr. 2 BayWaldG gegen das öffentliche Interesse an Bodenschätzen abgewogen werden.

Weiterhin wurde dem Bebauungsplan unter Beachtung diverser Auflagen zugestimmt, diese betreffen primär die spätere Umsetzung, Wiederaufforstung und Zeitvorgaben, Pflege und Vorgaben für die Ersatzaufforstungsfläche.

Zur Wahrung forstlicher Standards wurden zur Festsetzung für die Umsetzung der Ersatzaufforstung Anpassungen und Änderungswünsche zur Formulierung angeregt.

Die Gemeinde entnimmt der Stellungnahme, dass keine Gründe bestehen, weshalb die Satzung die Rodungserlaubnis nicht ersetzen sollte.

Die Gemeinde hat bewusst im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung alle weiteren in Frage kommenden Waldflächen aus den Konzentrationsflächen entnommen. Da für den vorliegenden Bebauungsplan bereits ein Abbauantrag für den Waldbereich besteht, wurde diese Waldfläche in den Konzentrationsflächen belassen. Die Zustimmung der Gemeinde, diese Waldfläche für die Rohstoffgewinnung zu verwenden, war also ein Kompromiss auf Gemeindeebene.

Die formulierten Auflagen wurden in den Hinweisen, der Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt. Die zeitliche Beschränkung wurde in den Festsetzungen und in den Maßnahmenzeitplan im Umweltbericht aufgenommen. Die geforderte Abstimmung mit dem AELF ist in den Hinweisen berücksichtigt. Zur Rekultivierungsschicht wurde eine entsprechende Festsetzung formuliert. Da der Wald nach der Rekultivierung eine Ausgleichsfläche darstellt, wurden für die Herstellung und Pflege auch die Anforderungen der saP und der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt. Der Anregung zum Wildschutzzaun und Ausmähen wurde gefolgt.

Gemeinde Petershausen

Es wurden mehrere Einwände vorgebracht. Dabei wurde die erwartete Verschmutzung der Kreisstraße kritisiert und die Parksituation und der Verkehrsfluss in Weißling problematisch eingestuft. Die zuständige Straßenverkehrsbehörde (hier Lkr. DAH) wird gebeten, die bei dem zu erwartenden LKW-Verkehr entstehenden Störungen der Flüssigkeit des Verkehrs und die allgemeine Verkehrssicherheit zu überprüfen und zu überwachen.

Die zu erwartende betriebsbedingte Lärmbelastung wurde als unzumutbar bewertet.

Weiterhin sollten Belastungen durch Staub und Erschütterungen ausgeschlossen werden.

Auf die Vermeidung der Verschmutzung von öffentlichen Straßen wurde hingewiesen.

Um die Nachbargemeinde zu schützen, wurde die Ein- und Ausfahrt zum Gelände nur Richtung Pelka mit der benötigten Schleppkurve versehen. Bedenken zur Parksituation und zum Verkehrsfluss wurden sowohl von den Straßenbau- und Verkehrsbehörden als auch der Polizei im Verfahren nicht geäußert.

Aufgrund der erstellten immissionstechnischen Gutachten sind keine bedenklichen Erhöhungen der Lärmwerte oder Belastung durch Staub für die Siedlungen Weißling und Pelka zu erwarten. Die im Staubgutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen sind in die Hinweise eingeflossen.

In der bauleitplanerischen Planung und Abwägung wurden insbesondere die Belange der vom Vorhaben betroffenen Nachbarschaft berücksichtigt. Die Gemeinde Hohenkammer ermöglicht es den künftigen Planungsbegünstigten im Bebauungsplan deshalb nicht, die laut Gutachten zulässigen Immissionsrichtwerte vollständig auszuschöpfen. Im Sinne des Schutzes der an das Abbaugelände angrenzenden Siedlungen erachtet es die Gemeinde für sachgerecht, Anlagen, die grundsätzlich geeignet sind, erhebliche Immissionen zu verursachen, auszuschließen.

**Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Kiesabbau“,
Gemeinde Hohenkammer**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Polizeiinspektion Freising

Bei der Grundstücksausfahrt sind die beidseitigen Sichtdreiecke zu gewährleisten.
Ggf. müsste wegen der Grundstücksausfahrt die Annäherungsgeschwindigkeit auf der Kreisstraße FS24 überprüft werden. Außerdem sollte über eine Reifenwaschanlage nachgedacht werden.
Im Rahmen der Planungen sollte die Erkennbarkeit und Übersichtlichkeit der Kreuzung Pelka im Hinblick auf die Zunahme des Schwerverkehrs an dieser Stelle zu verbessern.

Das Sichtdreieck ist als Teil des Geltungsbereichs festgesetzt, von Sichthindernissen freizuhalten und wird zudem in den Hinweisen erläutert.

Eine Geschwindigkeitsbegrenzung kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden, wird aber zur Kenntnis genommen. Die Anlage einer Reifenwaschanlage wurde in den Hinweisen ergänzt. Ebenso können Maßnahmen an der Kreuzung Pelka, außerhalb des Geltungsbereichs, nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Erzbischöfliches Ordinariat München R1 – FB Pastoralraumanalyse

Um Schäden an den Kirchen zu vermeiden, sollte kein Schwerlastverkehr in unmittelbarer Nähe von Kirchen und Friedhöfen stattfinden, betriebsbedingte Erschütterungen und Staubverschmutzungen sind zu vermeiden und der Grundwasserspiegel soll nicht verändert werden.

Durch die Ausrichtung der Schleppkurve ist nur eine Fahrt zu und von Osten möglich. Für St. Notburga werden somit ausreichende Maßnahmen ergriffen. Der Bebauungsplan kann darüber hinaus keine Maßnahmen festsetzen, da die Kirchen außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Die B13, die durch Pelka führt ist eine öffentliche, überörtliche Straße. Es muss damit gerechnet werden, dass vermehrte LKW-Fahrten durch den Kiesabbau diese Straße und Strecke zur Autobahn nutzen. Es kann niemandem untersagt werden sie zu nutzen.

Es wurde ein Staubgutachten erstellt, die Planung ist diesbezüglich als verträglich einzustufen. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Hinweisen dokumentiert.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Hinweise auf Bestandsleitungen des Versorgungsträgers und deren Sicherung und Erhalt.
Zudem Hinweise über den Umgang mit der Telekom bei Erschließung und Betrieb des Sondergebiets.

Es sind keine Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Kiesgrube notwendig. Die Kabel verlaufen vermutlich in oder angrenzend an die Straße FS 24 und könnten lediglich beim Anschluss der Zufahrt an die Straße FS 24 berührt werden. Ein Hinweis, dass die Telekom vorab zur Baumaßnahme zu informieren ist, wurde in die Begründung eingefügt.

Landshut, 12.03.2025

Hohenkammer, 12.03.2025



.....
Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



.....
Mario Andreas Berti
1. Bürgermeister