

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 21

"Sondergebiet Kiesabbau"

GEMEINDE
LANDKREIS
REG.BEZIRK

HOHENKAMMER
FREISING
OBERBAYERN

Die Gemeinde Hohenkammer

erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605, 619) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) der Planzeichenverordnung - PlanZV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Endfassung vom 11.03.2025



Planung Entwurf Gestaltung
Landschaft Stadtraum Grünflächen Gärten
Städtebau Freiraumplanung Landschaftsplanung

Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft



E G L

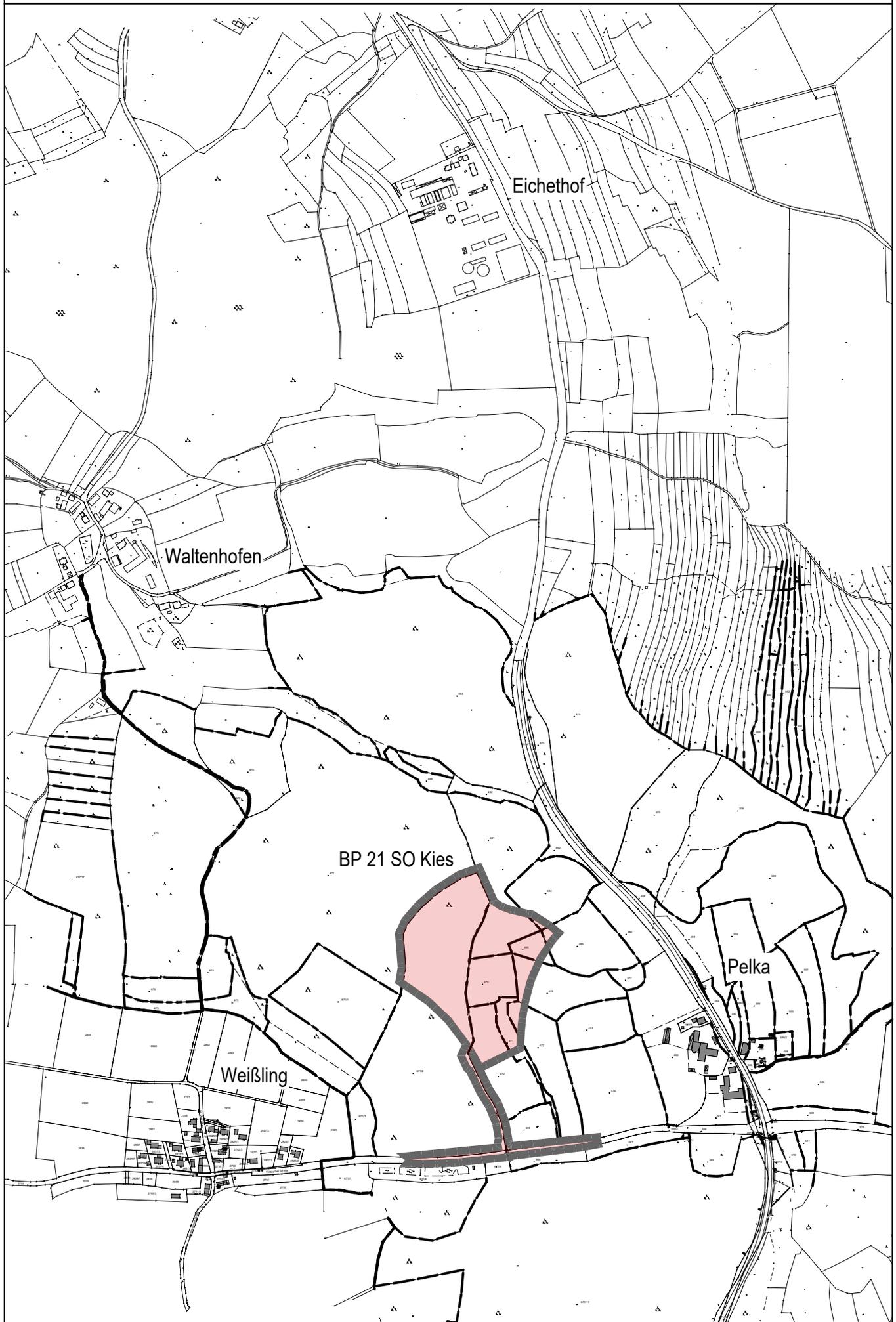
Plan. Nr.	022222.401
Maßstab	1:1000
Vorentwurf	28.11.2023
Entwurf	17.12.2024
Endfassung	11.03.2025

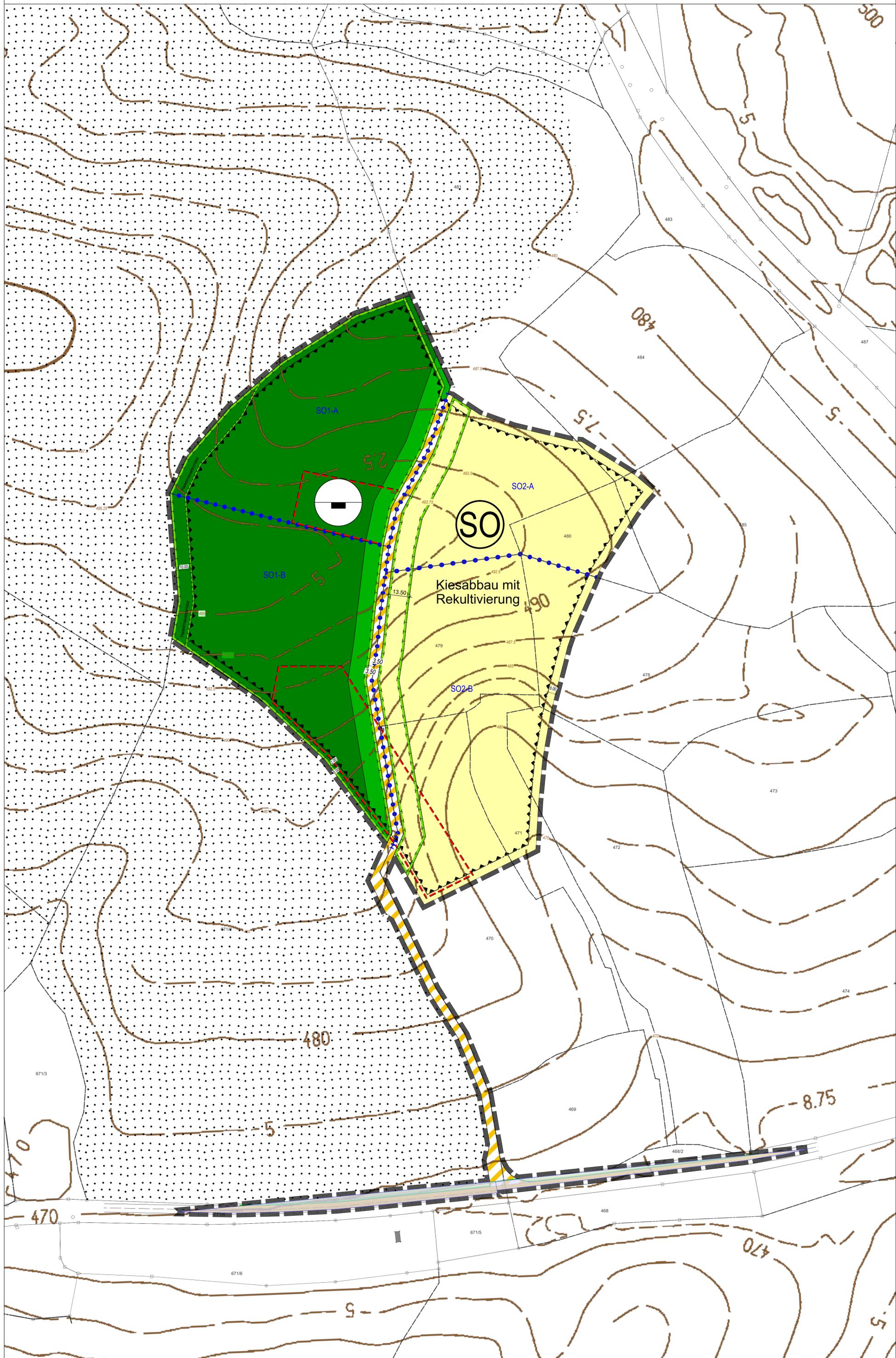
Landshut, den 12.03.2025

.....
Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt,
Stadtplaner

Neustadt 452
84028 Landshut
+49 (0)871 92393-0
buero-landshut@egl-plan.de

Übersichtsplan M 1:5.000





B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- B.1.1  Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Kiesabbau mit Rekultivierung i.V.m. D.1.1
- B.1.2 SO1-A
SO1-B Sonstiges Sondergebiet Nummer 1, Abbauabschnitt A
Sonstiges Sondergebiet Nummer 1, Abbauabschnitt B
jeweils i.V.m. Punkt B.7.3, D.1.2, D.1.3, D.7.1, D.8.1
- SO2-A
SO2-B Sonstiges Sondergebiet Nummer 2, Abbauabschnitt A
Sonstiges Sondergebiet Nummer 2, Abbauabschnitt B
i.V.m. Punkten D.1.3, D.7.2, D.8.2, D.8.3

B.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB, §16 BauNVO)

- B.2.1 GRZ 0,6 Maximale Grundflächenzahl für Versiegelung und Überbauung innerhalb der Baugrenzen in Bezug auf die Grundstücksfläche (z.B. hier: 0,6)

B.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- B.3.1  Baugrenze für Nebenanlagen inklusive Lagerflächen, Stellplätze, Waage, Pforte, Garagen. Bürogebäude sind nicht zulässig.

B.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- B.4.1  öffentliche Verkehrsfläche
- B.4.2  Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigte Erschließung im Betriebsgelände
Nach dem Rückbau der Straße ist im SO1 Waldmantel gemäß B.6.4, bzw. im SO2 Acker gemäß B.8.1 herzustellen
- B.4.3  Straßenbegrenzungslinie

B.5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 6 BauGB)

- B.5.1  private Grünfläche im Sichtdreieck mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün
- B.5.2  öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- B.6.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier interne Ausgleichsflächen
- B.6.2  Haselmauskorridor Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Haselmauskorridor gemäß D.9.1.5 und D.9.1.6
- B.6.3  privater Wald: Laubmischwald. Wiederaufforstung der Abbauflächen mit standortgerechten und heimischen Baumarten, Laubholzanteil 80%, Nadelholzanteil 20%, entsprechend D.9.2.1 ff.
- B.6.4  privater Wald: Waldmantel. Herstellung eines gestuften Waldmantels aus standortgerechten und heimischen Strauch- und Kleinbaumarten entsprechend D.9.2.4 und D.9.2.5
- B.6.5  privates Grünland: Artenarmes Extensivgrünland, auch als Weide, Pflege entsprechend D.9.

B.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- B.7.1  Kiesabbaufläche geplant

B.8 Flächen für Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

- B.8.1  private Rekultivierungsfläche mit Ziel Fläche für die Landwirtschaft, hier Acker; Rekultivierungsauftrag 1,0 m Abraum plus 0,50 m Oberboden

B.9 Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 10 und 24, Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 und § 18 BauNVO)

- B.9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- B.9.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, räumliche Abgrenzung der Abbaabschnitte.
- B.9.3  Sichtfläche mit Angabe der Schenkellänge gem. RaSt 06

C. Hinweise durch Planzeichen

C.1 Kartenzeichen für die Flurkarten:

C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

C.1.2 1660 Flurstücks-Nummern

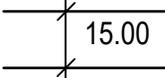
C.1.3  vorhandene Gebäude

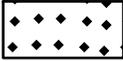
C.2 Kennzeichnungen:

C.2.1 488,28m  bestehende Geländehöhe in Metern über Normalnull
(z.B. hier: 488,28 m üNN)

C.2.2  Bestehende Höhenschichtlinien in Metern über Normalnull

C.2.3  Fahrbahn

C.2.4  Maßzahlen (in Meter)

C.2.5  Waldfläche

D. Festsetzungen durch Text

D.1 Art der baulichen Nutzung

- D.1.1 Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes werden als "Sonstiges Sondergebiet" gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Kiesabbau mit Rekultivierung festgesetzt. Entsprechend den Abbauabschnitten und Rekultivierungszielen ist das Sonstige Sondergebiet in SO1 und SO2 (gem. B.1.1, B.1.2 und D.1.3) gegliedert.
- D.1.2 Im sonstigen Sondergebiet ist der Kiestrockenabbau und die Errichtung der im Zusammenhang mit dem Kiesabbau stehenden baulichen Anlagen und der Betrieb der erforderlichen Maschinen zulässig. Nicht zulässig sind Bürogebäude. Nicht zulässig ist der Betrieb einer Anlage zum Brechen, Mahlen und Klassieren von natürlichem Gestein. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen für Nebenanlagen zulässig (s. B.3.1)
- D.1.3 Der Kiesabbaubetrieb ist gemäß §9 Abs. 2 BauGB in SO1 zeitlich befristet bis zum 31.12.2045. in SO2 befristet ab dem 01.01.2046 bis zum 31.12.2067. SO1 ist zwingend von Nord nach Süd abzubauen.
- D.1.4 Die Rekultivierung ist gemäß B.6 ff. und D.8 ff abschnittsweise jeweils spätestens ein Jahr nach Aushub auszuführen.
- D.1.5 Nach Beendigung der Abbau- und Rekultivierungsmaßnahmen sind sämtliche bauliche und technische Anlagen und Bauwerke einschließlich der befestigten Flächen für Stellplätze und Lagerflächen zu entfernen.

D.2 Maß der baulichen Nutzung

- D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach §11 BauNVO beträgt für das Sonstige Sondergebiet 0,6.
- D.2.2 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, darf für die Nebenanlagen 6m nicht überschreiten. Sie bestimmt sich aus dem Höhenunterschied zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachaußenhaut.

D.3 Grenzabstände

- D.3.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zu den Grenzen des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans einzuhalten. In den sonstigen Flächen des Geltungsbereichs dürfen die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO unterschritten werden, wenn gesunde Arbeits- bzw. Wohnverhältnisse sichergestellt sind.
- D.3.2 Zu den Nachbargrundstücken sind 5m Abstand durch die Kiesabbauflächen einzuhalten. In diesen Abstandsflächen ist die fachgerechte Aufschüttung und Lagerung des abgeschobenen Oberbodens entsprechend D.5.2 zulässig.

D.4 Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

- D.4.1 Für die zulässigen Nebenanlagen sind ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 7° oder Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 3° zulässig.
Dachbegrünung ist zulässig.
Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dächern zulässig, auch in Kombination mit Dachbegrünung.
- D.4.2 Flächen für Stellplätze und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kiesbelag) bzw. zu begrünen.

D. Festsetzungen durch Text

D.5 Abgrabungsflächen und Bodenbewegungen

- D.5.1 Die Kiesabbausohle wird auf eine maximale Tiefe von 471,00 m üNN festgesetzt
- D.5.2 Der Oberboden und der Abraum, die vor dem Kiesabbau ausgehoben werden, sind getrennt auf Mieten zu lagern. Die Mieten für Oberboden sind maximal 1,5m hoch aufzuschütten und zu begrünen. Für die Begrünung sind die Saat von Lupinen, Ölrettich, Senf, Luzerne, Persischen und Alexandrinischen Klee zulässig.
- D.5.3 Die Ablagerung von Oberboden, Abraum, Kies und Sand ist im gesamten Planungsgebiet entsprechend der jeweiligen Abbaufolge zulässig. In den Abstandsflächen von SO1 sind keine Mieten zulässig (siehe D.918).
- D.5.4 Nach Beendigung der Kiesausbeute bzw. nach Ablauf der zeitlichen Befristung der Nutzungen ist das Planungsgebiet auf die ursprüngliche Geländehöhe wiederzufüllen.

D.6 Einfriedungen

- D.6.1 An den Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Es sind nur sockellose Einfriedungen mit einem Bodenabstand von 15 cm zur Durchlässigkeit für Kleintiere zulässig.

D.7 Immissionsschutz

- D.7.1 Ein Immissionsschutzgutachten wird zur nächsten Veröffentlichung erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind in Punkt E.4 dokumentiert.

D.8 Grünordnung

- D.8.1 Für die Abbaubabschnitte SO1-A und SO1-B, die in einem Bestandswald liegen, ist die Rodung immer nur unmittelbar vor Beginn des Abbaus in einem Abschnitt zulässig. Die Wiederverfüllung und Neuaufforstung ist vor Beginn des nächsten Abschnitts in die Wege zu leiten.
- D.8.2 Bei der Verfüllung ist die Rekultivierungsschicht (= oberste 2m Boden) aus durchwurzelbarem Substrat inklusive mindestens 30cm Oberboden herzustellen. Hierfür kann der abgetragene Oberboden sowie der abgebaute Abraum bei ausreichender Qualität wiederverfüllt werden.
- D.8.3 Die Abbauflächen sind als Ackerfläche (SO2) gemäß B.8.1 bzw. Mischwald (SO1) entsprechend B.6.2 ff. zu rekultivieren. Die Flächen müssen abschnittsweise jeweils innerhalb von zwei Jahren nach Beendigung der Rekultivierungsarbeiten wieder bewaldet bzw. wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.
- D.8.4 Damit durch den Baumaschinen- und Schwerlastverkehr im Rahmen der Erschließung und des Abbaubetriebes die weg begleitenden Bäume nicht beschädigt werden, sind Schutzwerke insbesondere gegen die physische Beschädigung der Baumstämme zu errichten, regelmäßig auf ausreichende Funktionalität zu prüfen und ggf. auszubessern bzw. zu ersetzen.

D.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- D.9.1 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP):
- D.9.1.1 Die Baumfällarbeiten und Gehölzrodungen sind im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel durchzuführen.

D. Festsetzungen durch Text

- D.9.1.2 Der Bau-, Abbau- und die Transporttätigkeit im Betrieb sind auf die gesetzlich vorgegebenen Betriebszeiten zu begrenzen.
- D.9.1.3 Bäume mit BHD (Brusthöhen-Durchmesser) > 30cm/ Totbäume sind vor oder im Zuge der Baufeldräumung im Zeitraum vom 11.08. und dem 15.10. durch Fachpersonen auf Baumspalten- und Höhlenquartiere und die Anwesenheit von Tieren zu prüfen. Besetzte Quartiere sind bis zur Fällung mit einem One-way-Verschluss zu versehen, unbesetzte sind dicht und witterungsbeständig zu verschließen (deckende Folie). Bei einem Nachweis von nistenden Brutvögeln (besetztes Nest) oder Wochenstuben ist die Rodung zu verschieben, bis die Jungtiere flügge/flug fähig sind.
- D.9.1.4 Auf den Stock setzen der Gehölze durch Schnitt 0,5-1,0m über dem Wurzelbeginn, in der brutfreien Zeit (01.10. bis 28./29.02.), beginnend mit Waldbereich Abbauabschnitt SO1-A zur Vergrämung der Haselmaus. Der Wurzelbereich darf nicht durch Befahrung mit schweren Maschinen wie Harvestern verdichtet werden. Die Gehölzteile sind mit Kran herauszuheben oder mit Seilwinden und so wenig Bodenschaden wie möglich aus dem Gebiet herauszuziehen und auf den Wegen abzutransportieren.
- D.9.1.5 Pflanzen eines mind. 10 m breiten und 150 m langen Hecken-Korridors entsprechend B.6.2 spätestens zu Beginn des Abbaus im Abschnitt SO1-A gemäß Pflanzliste 1. Notwendige Auslichtungsarbeiten (Schnitt / Rodung) sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit ohne den Einsatz schwerer Maschinen zulässig. Die entstehende Hecke ist zu erhalten und dem Abbau nicht zugänglich. Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte: Bäume als Heister, Höhe mind. 100-125cm, 1 x verpflanzt, mind. 1 Stück Heister alle 10m
Sträucher als verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm, Pflanzraster 1,5 x 1,5m, mindestens 6 Reihen, Reihen versetzt angeordnet.
Bei Ausfällen muss auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung erfolgen.
Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Hecke ist mit einem Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen.

D.9.1.6 Pflanzliste 1 Haselmauskorridor

Bäume:		Sträucher:	
Traubeneiche	Quercus petraea	Haselnuss	Corylus avellana
Stiel-Eiche	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Winter-Linde	Tilia cordata	Faulbaum	Frangula alnus
Rot-Buche	Fagus sylvatica	Himbeere	Rubus idaeus
Hainbuche	Carpinus betulus	Deutsches Geißblatt	Lonicera periclymenum
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hänge-Birke	Betula pendula	Hundsrose	Rosa canina
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	lokal heimische Rosen	Rosa spp.
Eibe	Taxus baccata	Gewöhl. Schneeball	Viburnum lantana
Sorbus-Arten		Wolliger Schneeball	Viburnum opulus
		Wild-Apfel	Malus sylvestris
		Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
		Kornel-Kirsche	Cornus mas
		Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
		Traubenkirsche	Prunus padus

D. Festsetzungen durch Text

- D.9.1.7 Ende April bis Anfang Mai nach Abschluss von 9.1.4 ist die Fläche vollständig zu räumen und der Boden abzuschleppen. Max. 1 Woche vor der Räumung ist eine fachkundige Begehung zu evtl. bestehenden Brut- oder Brutversuchen durch Vogelarten durchzuführen und eine Ausnahmege- nehmigung der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Oberbayern zur Rodung während der Vogelbrutzeit einzuholen. Das Vorgehen bei Brutfunden ist mit der UNB Freising abzustimmen.
- D.9.1.8 Beurteilung durch die Ameisenwarte, ob die in den Abstandsflächen liegenden Ameisenbauten um- gesiedelt werden müssen oder eine selbständige Abwanderung der Völker nach geänderten Habitat- bedingungen durch den Abbau erwartet werden kann. Die unmittelbar umgebende Vegetation der verbleibenden Ameisenbauten in den Abstandsflächen ist zu erhalten.
- D.9.1.9 Beginn des Abbaus und der Baufeldfreimachung in SO2 (Acker) ist außerhalb der Vogel-Hauptbrut- zeit der Feldlerche zu wählen, d.h. nur im Zeitraum vom 01.08. - 28.02.
- D.9.1.10 Aufstellen (gegebenenfalls mit Stützstrukturen – zum Beispiel andere Rodungsbäume verwenden) von 5 bis 10 vorhandenen Totholzbäumen mit bestehenden Höhlen mit mind. 25m Abstand zu einander in den Abstandsflächen der Abbauflächen, möglichst nahe dem bisherigen Standort.
- D.9.1.11 Mindestens 20 der gerodeten Laubbäume mit BHD > 40 cm (notfalls auch Stämme mit BHD 30 – 40 cm) und mind. 4 m Höhe sind als potenzielle Totholzquartierbäume in den Abstandsflächen der Abbauflächen aufzustellen.
- D.9.1.12 Entwicklung eines zum Wald hin gestuften Waldsaumes westlich entlang der Zufahrt mit 5 bis 10 m Breite mindestens zwei Jahre vor Beginn der Rodungsarbeiten gemäß Pflanzliste 3.
- D.9.2 Die Ausgleichsflächen für den Eingriff in die bestehenden Waldflächen ist entsprechend B.6.1 intern auf denselben Flächen (Flurnummer 671/2 Teilfläche) umzusetzen. Als Zielzustand ist ein struktur- reicher und standortheimischer Laubmischwald (Eichen-Hainbuchen-Bestand) geplant. Zur Förde- rung von Waldameisen ist ein Nadelholzanteil von 20 % einzuhalten. Die gerodeten Waldflächen müssen abschnittsweise jeweils innerhalb von zwei Jahren nach Beendigung der Rekultivierungs- arbeiten gemäß der Pflanzlisten 2 und 3 wiederbewaldet werden.
Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
- D.9.2.1 Die Ausgleichsflächen sind durch zusammenhängende Anpflanzung mit standortgerechten und gebietseigenen Laub- oder Wildobstgehölzen anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten. Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.
Wald, Pflanzung nach Pflanzliste 2: Pflanzung der Sträucher in Großgruppen mit lichten Bereichen und einzelnen Sukzessionsflächen im Waldinneren. Dazwischen lockere Baumpflanzungen:
Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:
Bäume als Heister, Höhe mind. 100-125cm, 1 x verpflanzt, Pflanzdichte 2,5 x 2,5 m in Gruppen zu 3-5 Stück
Strauchpflanzungen nach Pflanzliste 3, Sträucher als verplanzter Strauch, Höhe 60-100cm, Pflanz- dichte 0,5 Stck/m² in Gruppen zu 7-9 Stück.
- Waldmantel, Pflanzung nach Pflanzliste 3:
Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte: Bäume als Heister, Höhe mind. 100-125cm, 1 x verpflanzt, mind. 1 Stück Heister alle 10m
Sträucher als verplanzter Strauch, Höhe 60-100cm, Pflanzraster 1,5 x 1,5m, mindestens 3 Reihen, Reihen versetzt angeordnet.
Bei Ausfällen muss auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung erfolgen.
Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Wässern der Initialpflanzung nach Bedarf
Die Ausgleichsflächen sind mit einem Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen und bei Bedarf auszumähen.

D. Festsetzungen durch Text

D.9.2.2 Pflanzliste 2 Laubmischwald

Bäume:

Abies alba	Weiß-Tanne
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa pendulina	Gebirgsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

D.9.2.3 Pflanzliste 3 Waldmantel/ Waldinnenmantel

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa pendulina	Gebirgsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

D.9.2.4 Die Ausgleichsflächen für den Eingriff in die bestehenden Ackerflächen ist entsprechend B.6.1 intern innerhalb der Signatur umzusetzen und nachzuweisen. Als Zielzustand nach der Rekultivierung ist artenarmes Extensivgrünland i.v.m D.6.5 geplant.

Folgende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:

- Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut
- keine Düngung
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- 1- bis 2- schürige Mahd mit Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, (z.B. Balkenmäher, keine Rotationsmäher oder Schlegelmulcher) mit Entfernung des Mähguts
- alternativ zur Mahd ist standortangepasste Beweidung zulässig. Nicht zulässig sind Standbeweidung, Zufütterung, Unter- und Überbeweidung
- Kein Mulchen

D.9.2.5 Im Rahmen der Renaturierung der Ackerflächen sind im Abstand von ca. 30m, ca. 3m breite, niedrige Böschungen und Raine mit Blühstreifen und Sträuchern parallel zu den Höhenlinien anzulegen

E. Hinweise durch Text

E.1 Bodendenkmalpflege

- E.1.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Freising oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 BayDSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.
- E.1.2 Aufgrund der Denkmäler im Umfeld und der siedlungsgünstigen Lage mit hoher Bodengüte (Lößlehm) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

E.2 Bodenschutz

- E.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Alt-ablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten trotzdem, z.B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen oder Abbaumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten aufgedeckt werden (z.B. geruchliche /visuelle Auffälligkeiten), ist das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - und das Wasserwirtschaftsamt München umgehend zu informieren. Dies gilt für das gesamte Betriebsgelände.
- E.2.2 Bodenschutzrechtlich wird darauf hingewiesen, dass die Prüf- und Maßnahmewerte gemäß der jeweiligen Nutzung einzuhalten sind (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit Anhang 2 Bundesbodenschutzverordnung).
- E.2.3 Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob aufgrund der Bodenbewegungen (gem. BayAbgrG) bzw. der Verwendung von Recycling-Baustoffen ein Genehmigungsantrag beim Landratsamt Freising erforderlich ist. Zu dem Genehmigungsantrag ist ein Bodenmanagement-konzept vorzulegen.
- E.2.4 Beim Rückbau von bestehenden Anlagenteilen, Belag etc. ist der anfallende Abfall, je nach Belastungsgrad, ordnungsgemäß zu entsorgen und ein entsprechender Nachweis vorzuhalten.
- E.2.5 Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG sowie §§ 1, 202 BauGB sind bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu beachten. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- E.2.6 Da die geplanten Maßnahmen die durchwurzelbare Bodenschicht auf mehr als 3000 m² beanspruchen, wird vom Landratsamt Freising, SG 41 Altlasten, gemäß § 4 Absatz 5 BBodSchV n.F. eine bodenkundliche Baubegleitung verlangt. Die bodenkundliche Baubegleitung durch einen entsprechend geeigneten Sachverständigen ist nachzuweisen. Der Sachverständige ist auch hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen zum Erosionsschutz einzubinden.
- E.2.7 Der Oberboden und ggf. auch der Unterboden dürfen nicht für andere Zwecke als die Lagerung und Verwendung für die Rekultivierung und den Wiedereinbau abgefahren werden. Die geplante Wiederverfüllung auf den bestehenden und geplanten Ackerflächen hat nach landwirtschaftlichen Gesichtspunkten und Richtlinien zu erfolgen.
- E.2.8 Es ist keine dauerhafte Versiegelung im Umgriff der Baumaßnahme zulässig. Im Bereich der Baugrenze für Nebenanlagen und der Zufahrtsstraße wird eine temporäre Versiegelung und Verdichtung unvermeidbar sein. Jedoch sind diese Maßnahmen nach Beendigung des Abbaus wieder zu entsiegeln.

E. Hinweise durch Text

- E.2.9 Bei allen Arbeiten auf bzw. Befahren der Ackerflächen ist die DIN 19731 zu beachten, insbesondere folgende Punkte:
- Kulturarbeiten sind nur bei trockener Witterung und trockenen Böden durchzuführen.
 - Der Boden sollte nicht mit Radfahrzeugen (außer auf Baustraßen, die anschließend zurückzubauen sind) befahren werden. Wenn Radfahrzeuge, dann mit großvolumigen Breitreifen und niedrigem Reifeninnendruck
 - Abgetragenes Oberbodenmaterial ist wieder als oberste Bodenschicht aufzubringen.
 - Beseitigen vorhandener Bodenverdichtungen und Vernässungen durch mechanische Lockerung und/oder Bedarfsdränagen.
 - Die Bewirtschaftungsmaßnahmen müssen der geringen Strukturstabilität und erhöhten Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens nach Abschluss der Maßnahme Rechnung tragen: bodenschonendes Befahren, ggf. Einsaat von strukturstabilisierenden Folgekulturen, ggf. Kalkung, durchgehende Begrünung bzw. Mulchauflage.
- E.2.10 Es sind geeignete Pflegemaßnahmen der Boden- und Oberbodenmieten durchzuführen, damit es zu keinem erhöhten Unkrautdruck (z. B. Ampfer, Disteln, Neophyten) auf den benachbarten Flächen kommt.
- E.2.11 Die Rekultivierung ist nach Beendigung des Abbaus bis zum Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode abzuschließen, damit die Flächen möglichst rasch wieder in eine landwirtschaftliche Nutzung überführt werden können. Bei der Rekultivierung der geplanten internen Ausgleichsflächen sind die entsprechenden Maßnahmen zur Erstellung zu berücksichtigen.
- E.2.12 Im Bereich der Abbausohle ist eine mindestens 2 m mächtige Schicht aus sorptionsfähigem Material gemäß Anlage 8 des Eckpunktepapiers einzubauen. Diese Anforderung entfällt, falls im Rahmen einer Baugrunduntersuchung eine natürliche geologische Barriere mit entsprechender Mächtigkeit und Sorptionsfähigkeit unterhalb der Abbausohle und oberhalb des Grundwasserkörpers nachgewiesen wird. Diese technische Sorptionsschicht ist in Abhängigkeit von der Belastungsklasse des vorgesehenen Verfüllmaterials zu fordern. Die Anforderungen an diese Sorptionsschicht werden endgültig im abgrabungsrechtlichen Verfahren gemäß den dann gültigen Vorschriften festgesetzt.
- E.2.13 Der Wiedereinbau des Bodens hat entsprechend des ursprünglichen Schichtaufbaus zu erfolgen. Wird der entnommene Abraum als unbedenklich eingestuft, kann er wieder verfüllt werden. Die obersten 2m Boden dürfen nicht verdichtet eingebaut werden, um eine gute Durchwurzelbarkeit zu gewährleisten. Insbesondere der Oberboden ist nach Einbau nicht mit schweren Maschinen zu befahren.

E.3 Umweltbericht und Ausgleichflächennachweis

- E.3.1 Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche wird für SO1 auf internen Flächen abschnittsweise nach Abschluss der Verfüllung umgesetzt. Für SO2 sind externe Flächen entsprechend der Ausgleichsflächenberechnung im Umweltbericht nachzuweisen. Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes kann der Begründung, bzw. dem gesonderten Teil "Umweltbericht", entnommen werden. Im Rahmen des Umweltberichts werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.
- E.3.2 Als Ersatz für die temporär entfallenden Waldflächen ist eine Ersatz-Aufforstung auf externen Flächen mit 1,5 ha Flächengröße herzustellen. die Fläche für die Ersatzpflanzung muss vor Rodungsbeginn feststehen. Die Ersatzaufforstung ist im Jahr der Rodung des ersten Teilabschnitts fertigzustellen und soll gem. dem Grundsatz 5.3.4 des Regionalplans, mit standortheimischen Mischbaumarten in Absprache mit dem lokalen AELF Ebersberg-Erding erfolgen.

E. Hinweise durch Text

E.4 Immissionsschutz

- E.4.1 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis und im Rahmen der Ortsüblichkeit gestattet. Es ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dieser Nutzung und dem landwirtschaftlichen Verkehr, auch an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen.
- E.4.2 Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde das schalltechnische Gutachten Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster zum 25.03.2024 erstellt. Bezüglich der Staubimmissionen wurde die Immissionsprognose von Eurofins MTS Consumer Product Testing Germany, Augsburg zum 09.02.2024 erarbeitet.
- E.4.3 Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wurden in der Begründung zusammengefasst. Es sind keine Festsetzungen als Ergebnis dieser Untersuchung notwendig.
- E.4.4 Die Ergebnisse der Immissionsprognose bezüglich Staubimmissionen wurden in der Begründung zusammengefasst. Es sind keine Festsetzungen als Ergebnis dieser Untersuchung notwendig. Es ergeben sich jedoch Hinweise zur Vermeidung von Staubbildung und -ausbreitung:
- Die Ausführung des Abbaus ist entsprechend der Annahmen im Gutachten umzusetzen
 - die Zufahrtsstraße ist zu befestigen
 - Zur Vermeidung von verschmutzten öffentlichen Straßen zum Beispiel Herstellen einer Reifenwaschanlage im Bereich der Zu- und Ausfahrt oder Wasserbedüsung der Fahrwege und Betriebsflächen um Staubbildung zu vermeiden.
 - Regelmäßige Reinigung der Fahrwege und Betriebsflächen zur Vermeidung von Staubaufwirbelungen und Reinigung der öffentlichen Straßen mittels (Nass-)Kehrgeräten.
 - Minimieren der Umschlagsprozesse
 - Möglichst geringe Abwurf- /Fallhöhen bei Radlader und Bagger sind einzuhalten.

E.5 Artenschutz

- E.5.1 Durch das Planungsbüro DIPL.-BIOL. (UNIV.) CLAUS-RUDOLF FRICK ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Freising eine Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum 02.12.2024 erstellt worden. Die daraus resultierenden Maßnahmen für den Geltungsbereich werden festgesetzt. Entsprechend des Gutachtens werden bei Umsetzung der geforderten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) ausgelöst. Das Gutachten ist Teil der Bebauungsplanunterlagen.
- E.5.2 Folgende Maßnahmen, die Voraussetzung dafür sind, dass keine Verbotstatbestände §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden, müssen außerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden und können demnach nicht festgesetzt werden (s. saP Punkte 5.3 ff.):
- VM 5a, VM 5b (5.3.5 Suche von Ausweichflächen und Umsiedlung der Ameisen)
 - CEF 1 (5.3.8 Ausgleichsflächen Haselmaus)
 - CEF 2 (5.3.9 Nisthilfen Haselmaus)
 - CEF 6 (5.3.13 Vogel- und Fledermauskästen)
 - FCS1 (5.3.15 Vernetzung Haselmaushabitate)
 - FCS 4a, FCS 4b (5.3.18 Ökologische Baubegleitung/ Monitoring alle Maßnahmen)
- Ihre Umsetzung ist privatrechtlich, zum Beispiel im städtebaulichen Vertrag, zu sichern.

E. Hinweise durch Text

E.5.3 Die Verbreitung von Ackerunkräutern ist zu unterbinden. Auf krankheitsübertragende Arten, wie Weißdorn und Berberitze ist im Waldmantel zu den Ackerflächen hin zu verzichten. Eine Verbuschung der Oberbodenmieten ist zu unterbinden.

F. Verfahrensvermerke

F.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Hohenkammer hat in der Sitzung vom 26.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 Sondergebiet Kies beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

F.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2023 hat in der Zeit vom 21.05.2024 bis 24.06.2024 stattgefunden.

F.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2023 hat in der Zeit vom 21.05.2024 bis 24.06.2024 stattgefunden.

F.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2025 bis 21.02.2025 öffentlich ausgelegt.

F.5 Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2025 bis 21.02.2025 beteiligt.

F.6 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Die Gemeinde Hohenkammer hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.03.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.03.2025 als Satzung beschlossen.

Hohenkammer, den 12.03.2025


.....

1. Bürgermeister M. A. Berti



F.7 Ausgefertigt

Hohenkammer, den 12.03.2025


.....

1. Bürgermeister M. A. Berti



F.8 Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hohenkammer, den _____


.....

1. Bürgermeister M. A. Berti

