

# Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 28 „Großer Anger West“ Gemeinde Langenbach

## ENTWURF

im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB

Markierung der Änderungen im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB

## Begründung

Regierungsbezirk

Oberbayern

Landkreis

Freising

**Gemeinde Langenbach**  
vertreten durch  
Susanne Hoyer, 1. Bürgermeisterin

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

Planung

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

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT  
Tel. 0871/273936  
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke  
B. Eng. Theresa Heß

Landshut, den 25. Februar 2025

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung.....	3
2.	Lage und Größe des Planungsgebietes.....	3
3.	Planungserfordernis – Städtebauliche Gründe .....	4
4.	Übergeordnete Planungen .....	8
4.1	Vorgaben der Landesplanung – LEP – .....	8
4.2	Vorgaben der Regionalplanung .....	9
4.3	weitere übergeordnete Planungsvorgaben .....	9
4.4	Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen.....	10
4.5	Landschaftsplan. ....	11
5.	Ausgangssituation .....	11
6.	Planungsinhalte – Deckblatt Nr. 28 .....	12
6.1	Grundzüge der städtebaulichen Konzeption.....	12
6.2	Erschließung .....	13
6.3	Gliedernde Grünflächen .....	14
7.	Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB .....	14
8.	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	15
9.	Ver- und Entsorgung.....	16
10.	Immissionsschutz .....	17
11.	Denkmalpflege.....	17
12.	Nachrichtliche Übernahmen .....	18
13.	Flächenbilanzen derzeitige Ausgangssituation und Planung Deckblatt Nr. 28 .....	18
■	Rechtsgrundlagen.....	19

## Anlagen

■	Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 28 und Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 „Großer Anger West“ Gemeinde Langenbach .....	(44 Seiten)
	mit	
	Skizze Bestandssituation .....	M 1 : 2.000
	Ausgleichskonzept Fl.Nr. 314, Gemarkung und Gemeinde Ergoldsbach.....	M 1 : 1.000
■	Bestandserfassung Vögel 2022, Bebauungsplan Nr. 51 „Großer Anger West“, Gemeinde Langenbach, Ergebnisbericht Dezember 2022 – Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz, Umwelt-Planungsbüro, Straßhäusl 1, 84189 Wurmsham, Dezember 2022 .....	(12 Seiten)

## 1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Langenbach beabsichtigt weitere Gewerbeflächen südlich der Staatsstraße St 2350 am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes auszuweisen, um Flächen für regionale, v. a. mittelständische Betriebe bereitstellen zu können. Hierdurch wird die 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Langenbach erforderlich. In den vorhandenen rechtskräftigen Gewerbe- und Mischgebieten der Gemeinde sind keine Gewerbeflächen im benötigten Umfang mehr verfügbar. Es liegen der Gemeinde bereits vielfältige Anfragen örtlicher Gewerbetreibender vor.

Das Planungsgebiet liegt im Tertiären Hügelland zwischen Ampertal und Isar-Auwald. Das bestehende Gelände des Geltungsbereichs befindet sich in einer Höhenlage von 436,5 müNN im Norden und fällt nach Süden auf etwa 429 müNN am Langenbach. Die Staatsstraße St 2350 befindet sich in Dammlage in einer Höhe von ca. bis 437 müNN.

Mit deckungsgleichem Geltungsbereich wird ein Bbauungs- und Grünordnungsplan im Parallelverfahren aufgestellt. Die Größe des **Geltungsbereichs beträgt 9,27 ha**. Die **Planung beinhaltet 3,91 ha Gewerbeflächen (GE)**. Es entstehen insgesamt sieben Quartiere. Hinzu kommen **4,11 ha** Grünflächen, 0,12 ha Wasserflächen und **1,10 ha** Verkehrsflächen (Hauptverkehrsflächen und Rad- und Fußwegeverbindungen, Feldwege). Im Überlagerungsbereich mit dem Großen Anger im Osten werden 0,18 ha Gewerbeflächen zu Hauptverkehrs- und Grünflächen gewandelt. Die hauptsächliche Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt von Osten über eben diese Flächen über eine neue rund 6,5 m breite Zufahrtsstraße, welche an die Staatsstraße St 2350 anschließt. Eine Ampelanlage ist bereits vorhanden. Eine reine Zufahrt von der St 2350 wird zusätzlich von Westen her geschaffen. Eine kleine Kiesstraße besteht hier bereits.

Mit der vorliegenden Planung werden bei der überplanten „Fläche für die Landwirtschaft“ Böden mit teils überdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit überplant. Hierzu erfolgt eine gesonderte Auseinandersetzung in Kapitel 4.4. Insbesondere im Hinblick auf die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet und das Ermöglichen wohnortnaher Arbeitsplätze beabsichtigt die Gemeinde Langenbach die vorliegende Planung als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes.

## 2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Langenbach liegt 31 km Luftlinie nordwestlich von München im Landkreis Freising. Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortseingang an der Staatsstraße St 2350 (ehemals Bundesstraße B 11) etwa 6 km westlich von Moosburg und 5,4 km östlich von Freising. Der Siedlungsbereich von Langenbach beginnt unmittelbar nördlich der St 2350 und zieht sich zunächst mit großflächigen Wohngebieten im Bachtal nach Norden. In der Ortsmitte besteht ein Bahnhofpunkt an der Bahnlinie München-Regensburg.

Landschaftlich gesehen handelt es sich um ein Gelände mit hoher Reliefenergie zwischen Ampertal im Norden (425 müNN) und Isar-Auwald bzw. Beginn der Münchner Schotterebene im Süden. Es zählt zum Naturraum 06 Unterbayerisches Hügelland in der Untereinheit 062 Donau-Isar-Hügelland (vgl. Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreisband Freising, 2001). Das Hügelland mit Höhenlagen von 425 bis 485 müNN wird hier von dem nach Nordosten fließenden Langenbach entwässert.

Im Geltungsbereich ist laut ABSP als potentielle natürliche Vegetation ein Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum luzuletosum) oder ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald (Asperulo-Fagetum) zu erwarten.

Der Geltungsbereich umfasst 9,27 ha. Das Gelände fällt von Norden nach Süden, zum Langenbach hin mit 3 bis 4 % Gefälle um 7,5 m ab, von 436,5 müNN auf 429 müNN. Der Langenbach im Süden liegt nochmals einen Meter tiefer. Im Planungsgebiet enthalten sind folgende Flurstücke:

in der Gemarkung Rudlfing: Fl.Nrn. 686, 685, 684, 683, 682/1, 651 Tfl und 671 Tfl.,

in der Gemarkung Langenbach: Fl.Nrn. 128/4 Tfl., 128/6 Tfl. und 128/8 Tfl.

Der Geltungsbereich wird von der Fl.Nr. 685 bestimmt, die derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und als Acker genutzt wird. Den Nordrand bildet die Staatsstraße St 2350, die bereits außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Nördlich davon befindet sich eine Kiesgrube. Nordöstlich beginnt die Wohnbebauung von Langenbach. Im Osten grenzt das Gebiet „Großer Anger“ mit Gewerbe- und Sondergebietsflächen an. Im Süden verläuft der Langenbach, südlich davon verläuft in ca. 50 m Entfernung vom Bachlauf bzw. Geltungsbereich nach einem schmalen Ackerschlag die Bahnlinie München-Regensburg. Im Westen liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

### 3. Planungserfordernis – Städtebauliche Gründe

Die Gemeinde Langenbach zählt zum Allgemeinen ländlichen Raum. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Moosburg an der Isar. Das nahe gelegene Freising ist als Oberzentrum ausgewiesen und zählt zum Verdichtungsraum der Metropole München.

Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Ebenso soll er als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum gefördert werden. Weiter soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Ein großes Anliegen der Gemeinde Langenbach stellt die Ansiedlung bzw. die Bereitstellung von Flächen für regionale, mittelständische Betriebe dar. Im LEP 2023 (Punkt 5.1) werden u.a. folgender Grundsatz aufgeführt: „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

Hierzu wird in einer Fußnote erläutert: „Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekommunikationsinfrastrukturen, tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei (vgl. auch Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG).“

Auch die neuen Ausrichtungen zum Ressourcen schonen unter 1.1.3 (G), dem Klimaschutz unter 1.3.1 (G) sowie den Anpassungen an den Klimawandel unter 1.3.2 (G) werden im Zuge der vorliegenden Planung gewürdigt, insbesondere auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch vielfältige Festsetzungen.

Um als „eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum“ bestehen zu können, sind örtlich im Gemeindegebiet Gewerbeflächen nötig. Neben dem „Großen Anger“, der bereits vollständig vergeben ist, gibt es noch ein Gewerbe- (GE) bzw. Industriegebiet (GI) „Gewerbepark“ östlich des Hauptortes Langenbach. Hier sind die verbleibenden Flächen zwischen Industriegebiet und St 2350 einer Erweiterung der dort ansässigen Betriebe vorbehalten.

Die allgemeinen Anforderungen an Bauleitpläne sind in Form von Planungsleitsätzen für die Bauleitplanung im Baugesetzbuch vorgegeben. Im § 1 Abs. 5 BauGB werden Leitsätze für die Planung beschrieben: Bauleitpläne sollen

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,
- dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Die Gemeinde Langenbach verfügt derzeit über keine unbebauten Gewerbeflächen, die für die Ansiedlung von regionalen Gewerbebetrieben im erforderlichen Umfang geeignet sind. Potenziale der Innenentwicklung sind für i. d. R. störende Gewerbebetriebe aufgrund der zu erwartenden Konflikte mit der Wohnbebauung im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Der Umweltbericht enthält hierzu eine **Alternativenprüfung** im Kapitel 6.1.

Zusammenfassend kann in Bezug auf alternative Standorte für die Ausweisung eines Gewerbegebiets in der Gemeinde Langenbach folgendes festgestellt werden:

Betrachtet man den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenbach sowie den Regionalplan, so wird deutlich, dass durch die großflächig ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der **Regionalplanung** erhebliche Restriktionen für die Entwicklung von Bauflächen im Allgemeinen und großflächige Gewerbegebiete im Besonderen bestehen. Die Bereiche an der Amper im Norden und der Isar im Süden sind durch zahlreiche Vorgaben der Regionalplanung belegt, die eine Bebauung mit großen Gewerbeflächen ausschließen. Regionale Grünzüge nehmen zudem einen Großteil des Gemeindegebietes ein. Lediglich der Hauptort Langenbach ist neben Ober- und Niederhummel sowie dem Bereich an der Staatsstraße St 2350 entlang – hier weiter nach Osten hin – hiervon ausgenommen.

Somit verbleibt aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben lediglich etwa ein knappes Drittel des Gemeindegebietes. Insbesondere östlich von Langenbach konzentrieren sich Böden, deren Ackerzahl bei 71 oder noch darüber liegt. Nördlich von Ober- und Niederhummel und südlich der St 2350 liegt ein großes, zusammenhängendes Gebiet mit hoch ertragreichen Böden, das der Landwirtschaft vorzubehalten ist. Näheres hierzu ist auch Kapitel 4.4 zu entnehmen.

Mit dem „Großen Anger West“ soll der lokale, bereits bestehende Bedarf an Gewerbeflächen für die regionalen Betriebe gedeckt werden. Insbesondere im Süden des Gebiets wird dies deutlich, da hier kleinere Quartiere entstehen, insbesondere auch auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans. Durch die Ansiedlung unmittelbar angrenzend an den Hauptort entsteht ein Mehrwert für die Einwohner Langenbachs. Durch die Ausweisung des Gebiets wird die Grundlage für die Entstehung neuer Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen. Arbeitsplätze können in geringer Entfernung zum Wohnort zur Verfügung gestellt und auch ohne Auto erreicht werden.

Der dringende Bedarf von gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet ist belegbar. Der Gemeinde liegen bereits zahlreiche konkrete lokale Interessenten für das Gebiet vor, für die im Gemeindegebiet derzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Die Gemeinde Langenbach verfügt im Vergleich zum Regierungsbezirk als auch dem Landkreis über einen unterdurchschnittlichen Anteil an Gewerbeflächen (siehe Kapitel 3.1 der Begründung auf Bebauungsplan-Ebene).

Somit kann der Notwendigkeit Rechnung getragen werden, einheimischen und kleineren Gewerbetreibenden bzw. Gewerbebetrieben Flächen zur Umsiedlung und oder Erweiterung ihrer Betriebe zur Verfügung zu stellen. Diese Art der Gewerbebetriebe passen nicht in das großflächige Industriegebiet für Logistikbetriebe östlich von Langenbach. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes „Großer Anger“ an der St 2350 gelingt es der Gemeinde Langenbach, „wohnfremdes“ verkehrintensives und daher „störendes“ Gewerbe an den Ortsrand zu verlagern und zugleich sowohl für die Bürger, als auch die Gewerbetreibenden verkehrstechnisch günstigste Voraussetzungen zu schaffen ohne das Landschaftsbild völlig außer Acht zu lassen. Wohnortnahe Arbeitsstätten sollen gerade in Anbetracht der zunehmenden Verkehrsdichte und Ansiedelung in der Region helfen, die Lebensqualität zu sichern.

Zudem zeigt die Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren einen Zuwachs an Einwohner sowohl im Landkreis als auch der Gemeinde Langenbach selbst (siehe hierzu Kapitel 3.1 der Begründung auf Bebauungsplan-Ebene).

Die vorhandene **infrastrukturelle Anbindung** des Planungsgebietes stellt einen wesentlichen Standortvorteil bezüglich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen an diesem Standort dar.

Durch die direkte Lage an der St 2350 können die Schwerlastverkehre außerhalb von Siedlungsbereichen bzw. Ortsdurchfahrten geführt werden. Der Standort ist als städtebaulich integriert anzusehen, da mit der damals für den Bau des REWE (Sondergebiet im „Großen Anger“) neu geplanten kreuzungsfreien Rad- und Fußweganbindung eine schnelle Erreichbarkeit der Ortsmitte gewährleistet ist. Somit können zumindest die Wohnbauflächen nordseitig der St 2350 fußläufig das Gebiet erreichen. Für Bewohner aus den weiteren Siedlungsbereichen ist die Nutzung des Fahrrads hierdurch attraktiv.

Unter Beachtung der Grundsätze des sorgsamem Umgangs mit Boden und Landschaft entwickelte die Gemeinde Langenbach gegenständliche planerische Leitmotive:

- Die Gewerbegebietsausweisung dient der Strukturhaltung sowie der Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der gezielten Anordnung des ggf. störenden Gewerbes und des Lieferverkehrs an den Ortsrand,
- der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- der - zuletzt durch Gewerbesteuerzuflüsse - einhergehenden wirtschaftlichen Sicherung der Gemeinde selbst,
- den örtlichen und ortsnahen Gewerbebetrieben durch zur Verfügung Stellung bezahlbarer Gewerbegrundstücke zur Existenzgründung

und entspricht somit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Zugleich wird dem Anbindegebot gemäß Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms **LEP 2023** Rechnung getragen.

Im Osten anschließend bestehen bereits Gewerbe-, und Sondergebietsflächen in unmittelbarem Anschluss. Da zusätzlich bereits landschaftliche Vorbelastungen (Staatsstraße St 2350 in Dammlage unmittelbar am Nordrand verlaufend, Bahntrasse 50 m außerhalb im Süden und Höchstspannungs-Freileitung im Ostteil) bestehen, ist eine Ausweisung eines Gewerbegebietes an diesem vorbelasteten Standort vertretbar.

Die Gemeinde Langenbach ist sich der besonderen Bedeutung der Wahrung der Kulturlandschaft und ortsplangerischer Gesichtspunkte bewusst und würdigt diese. Das Planungsgebiet ragt geringfügig in den Regionalen Grünzug Nr. 6. Dieser Bereich wird jedoch von Bebauung freigehalten. Im Norden, Westen und Süden wird ein neuer, raumwirksamer Ortsrand als „grüner Rahmen“ aufgebaut. Darüber hinaus entsteht ein durchgehendes Grünband am Langenbach, das auch für die Erholungsnutzung erschlossen wird.

Für den **ausgewählten Standort** Gewerbegebiet „Großer Anger West“, Gemeinde Langenbach, sprechen insbesondere nochmals zusammenfassend folgende Gesichtspunkte:

- Ergänzung der gewerblichen Nutzung (unmittelbarer Anschluss an „Großen Anger“) an einem verkehrsgünstigen Standort (direkt an Staatsstraße St 2350, Nähe zur Autobahn A 92 Landshut-München),
- Optimierung der Erschließung durch zweiten Anschluss an die Staatsstraße St 2350, damit auch Sicherstellen eine zweiten Rettungsweges für das bestehende Baugebiet „Großer Anger“,
- untergeordnete Beeinträchtigung von Wohngebieten durch Ziel- und Quellverkehr, da die Anbindung über die Staatsstraße St 2350 und außerhalb von Siedlungsbereichen erfolgt,
- Nutzen der Synergieeffekte v. a. durch Schaffung von Arbeitsplätzen in Wohnnähe am Hauptort Langenbach,
- die fehlenden Alternativen an geeigneten verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Langenbach,
- Bebauung in einem landschaftlich bereits stark vorbelasteten Raum (Staatsstraße St 2350, bestehendes Gewerbegebiet „Großer Anger“ im Osten, Bahntrasse im Süden, das Gebiet überspannende Höchstspannungs-Freileitung),
- Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet „Großer Anger“ im Osten, daher sind hier keine Konflikte im Immissionsschutz zu erwarten (konfliktfreier Standort),
- Aufbau einer leistungsfähigen Ortsrandstruktur im Norden, Westen und Süden,
- Erhalt und Ausbau der Pufferflächen zum Langenbach im Süden (hier auch gezielte Anlage von **internen Ausgleichsflächen** auf Ebene Bebauungs- und Grünordnungsplan).

Zusammenfassend stellt das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar und ermöglicht durch die Schaffung von Flächen für Gewerbetreibende, hier v. a. mit dem Fokus auf ortsansässige, mittelständische Betriebe, eine nicht unbedeutende Stärkung der Gemeinde Langenbach in wirtschaftlicher Hinsicht.

### Potentiale der Innenentwicklung

Quelle : Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG, Bahnhofstr. 3, 85405 Nandlstadt



Abb.: Übersicht Potentiale der Innenentwicklung im Hauptort Langenbach Quelle: Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Die Gemeinde Langenbach führte bereits vor einigen Jahren eine Bestandsaufnahme im Bereich von Langenbach sowie den Ortsteilen Nieder- und Oberhummel hinsichtlich der Potentiale der Innenentwicklung durch. Um die Potentiale zur Innenentwicklung im Ortsbereich Langenbach einschätzen zu können, wurden die Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung neu bewertet und mit beiliegendem Kartenmaterial dargestellt. Es wurden 15 Flächen in Langenbach betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse zu den untersuchten Grundstücken werden in der Abbildung auf Seite 6 als Übersicht dargelegt. Nachstehend die Bewertung der Flächen im Einzelnen:

Zu Fläche Nr. 01:

Diese Fläche ist bereits als Baugebiet ausgewiesen und soll zukünftig als Wohngebiet für den Hauptort Langenbach zur Verfügung gestellt werden. Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1995 wurde diese private Fläche jedoch noch nicht weiter genutzt. Eine Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf besteht derzeit nicht. Außerdem kann die Fläche mit lediglich 0,5 ha den Flächenbedarf der Gemeinde Langenbach bei Weitem nicht decken.

Zu Fläche Nr. 02:

Zu dieser Fläche laufen bereits seit längerer Zeit Grundstücksverhandlungen. Mittelfristig soll diese Fläche als Wohngebiet überplant werden, steht der Gemeinde derzeit aber nicht zur Verfügung. Auch diese Fläche mit 0,7 ha ist bei weitem nicht ausreichend den Wohnbedarf der Gemeinde Langenbach zu decken.

Zu Fläche Nr. 03a:

Diese ist im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen. Wegen fehlender Verfügbarkeit für die Gemeinde steht diese Fläche aber derzeit für eine Bebauung nicht zur Disposition.

Zu Fläche Nr. 03b:

Diese ist im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen. Wegen fehlender Verfügbarkeit für die Gemeinde steht diese Fläche aber derzeit für eine Bebauung nicht zur Disposition.

Zu Fläche Nr. 03c:

Dies ist die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche.

Zu Fläche Nr. 04:

Auf dieser Fläche befindet sich ein dichter Gehölzbewuchs der aus ökologischer und kleinklimatischer Sicht zu erhalten ist. Daher ist hier aus städtebaulicher Sicht eine Bebauung abzulehnen. Zu dem befindet sich das Grundstück im Besitz einer Erbgemeinschaft und steht nicht zur Verfügung.

Zu Fläche Nr. 05:

Hier handelt es sich um eine ökologisch wertvolle dörfliche Grünfläche (Dorfanger) mit einer großen Wasserfläche und einem wertvollen Gehölzbestand. Auf dieser Grünfläche sind Spazierwege sowie zahlreiche Sport-, Spiel- und

Freizeiteinrichtungen vorhanden. Dieser Grünfläche kommt aus städtebaulicher Sicht eine hohe Bedeutung für den Freizeit- und Erholungsfaktor in der Gemeinde Langenbach zu und ist unbedingt in seinem derzeitigen Zustand zu erhalten. Zu dem liegt diese Fläche unmittelbar an der Bahnlinie München – Regensburg gelegen. Einschränkungen aufgrund des Immissionsschutzes sind zu erwarten.

Zu Fläche Nr. 06:

Diese Fläche ist bereits mit einem Bebauungsplan überplant. Der Bebauungsplan wird derzeit überarbeitet. Da es sich auch hier um Privatgrund handelt, steht dieser aber derzeit wegen fehlender Verfügbarkeit für die Gemeinde nicht zur Disposition.

Zu Fläche Nr. 07:

Diese Fläche wird als Spiel- und Bolzplatzfläche im Nahbereich der Schule genutzt und wird im Rahmen der Mittagsbetreuung momentan als Kinderspielplatz genutzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde und soll zum Ausbau der schulischen Infrastruktur vorgehalten werden.

Zu Fläche Nr. 08:

Im unmittelbaren Bereich zur Bahnhofstraße ist bereits Baurecht gegeben, wird aber vom derzeitigen Eigentümer nicht genutzt. Im östlichen Teil wäre aus städtebaulicher Sicht das Grundstück für eine Bebauung und zur Nachverdichtung im Ort Langenbach sehr geeignet. Die Gemeinde hat wiederholt Versuche unternommen diese Fläche einer Bebauung zuzuführen. Hierzu wurden auch bereits Bebauungsplanentwürfe gefertigt, jedoch konnte eine Bebauung bisher nicht verwirklicht werden. Die Gemeinde bedauert, dass trotz wiederholter Versuche, die aus städtebaulicher Sicht sehr geeignete Fläche, weiterhin nicht bebaut werden kann.

Zu Fläche Nr. 09:

Auch für diese Fläche ist bereits nach § 34 BauGB Baurecht vorhanden, jedoch kann eine Bebauung nicht verwirklicht werden, da der Eigentümer einer Bebauung nicht zustimmt. Aus städtebaulicher Sicht wäre diese Fläche zur Nachverdichtung sehr geeignet.

Zu Fläche Nr. 10:

Diese Fläche bildet einen Dorfanger entlang des Flutbaches, der als Grünzug neben dem Flutbach unbedingt erhalten werden soll. Es besteht die Gefahr von Hochwassersituationen. Aus städtebaulicher Sicht sollte dieser Grünanger unbedingt erhalten bleiben und von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Zu Fläche Nr. 11:

Diese Grünfläche befindet sich unmittelbar an der Bahnlinie München – Regensburg und bildet gleichzeitig einen Puffer zwischen der Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Bebauung. Diese Fläche wird zudem landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt. Aus städtebaulicher Sicht ist es sehr wünschenswert diese Grünfläche von einer Bebauung frei zu halten.

Zu Fläche Nr. 12:

Auf dieser Fläche ist bereits Baurecht vorhanden. Hier wäre aus städtebaulichen Gründen eine Nachverdichtung bzw. eine Bebauung sehr wünschenswert, jedoch ist wegen mangelnder Verfügbarkeit aus entgegenstehenden, privaten Interessen, derzeit eine Bebauung nicht zu erwarten.

Zu Fläche Nr. 13:

Dieser kleinflächige Bereich ist bereits mit einem Bebauungsplan überplant. Der Bebauungsplan wird derzeit überarbeitet. Da es sich auch hier um Privatgrund handelt, steht dieser aber derzeit wegen fehlender Verfügbarkeit für die Gemeinde nicht zur Disposition.

Zu Fläche Nr. 14:

Diese Fläche befindet sich ebenfalls unmittelbar an der Bahnlinie München – Regensburg, einer sehr intensiv genutzten Bahnstrecke. Aus städtebaulichen Gründen ist hier eine Bebauung möglichst zu vermeiden.

Zu Fläche Nr. 15:

Aus städtebaulichen Gründen ist hier festzuhalten, dass im Falle einer Bebauung das derzeit abgerundete Ortsbild aufgelöst und somit das Landschaftsbild erheblich gestört wird. Ein neues Baugebiet sollte sich harmonisch in die gewachsene Struktur einfügen. Eine Bebauung ist derzeit auch wegen fehlender Verfügbarkeit nicht möglich. Diese Fläche wird zu dem von einem Vollerwerbslandwirt genutzt und von diesem zur Erhaltung der Betriebsstruktur unbedingt benötigt.

Die detaillierte Untersuchung der möglichen Baugebiete im Innenbereich bzw. im angrenzenden Außenbereich ergibt derzeit nur die im **Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 28** „Großer Anger West“ ausgewiesene Baufläche. Weitere Potentiale der Innenentwicklung stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, da vor allem wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen, eine gemeindlich geplante Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP –

Die Gemeinde Langenbach zählt zum **Allgemeinen ländlichen Raum**. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Moosburg an der Isar. Das nahe gelegene Freising ist als Oberzentrum ausgewiesen und zählt zum Verdichtungsraum der Metropole München.

Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Ebenso soll er als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum gefördert werden. Weiter soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Ein großes Anliegen der Gemeinde Langenbach stellt die Ansiedlung bzw. die Bereitstellung von Flächen für regionale, mittelständische Betriebe dar.-Im LEP 2023 (Punkt 5.1) werden u.a. folgender Grundsatz aufgeführt: *„Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“* Hierzu wird in einer Fußnote erläutert: *„Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekommunikationsinfrastrukturen, tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei (vgl. auch Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG).“*

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist eine möglichst landschaftsschonende Entwicklung. Durch die Lage zwischen bestehendem Gewerbegebiet, Bahntrasse, Staatsstraße und Höchstspannungs-Freileitung ist eine Vorbelastung der Landschaft gegeben. Die öffentlichen Erschließungsflächen werden auf ein Mindestmaß reduziert. Der Standort ist hierbei aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und den Synergien im Zusammenhang mit dem bestehenden Baugebiet „Großer Anger“ gut geeignet und trägt dem sog. Anbindegebot LEP 2023 (Grundsatz 3.3) Rechnung.

## 4.2 Vorgaben der Regionalplanung

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

Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (vgl. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ – Aufbereitung des Regionalplans München, Stand 25.02.2019). Nördlich von Langenbach und südlich verlaufen etwa entlang der Amper und der Isar zwei Landschaftsschutzgebiete (vgl. hellgrüne Schraffur in Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Stand 05.02.2019). Gemäß Karte Erholungsräume liegt in geringer Entfernung nördlich der Erholungsraum Nr. 5 „Hallertau mit Ampertal bei Kranzberg, Kirchdorf und Haag a.d.Amper“.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Umfang von **0,6 ha innerhalb des Regionalen Grünzug Nr. 6 „Grüngürtel München-Nordwest: Dachauer Moos / Freisinger Moos“** gemäß Regionalplan Region 14 München, 25.02.2019. Regionale Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert oder unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall nur möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die für den Grünzug relevanten Funktionen nicht entgegenstehen (RP 14 B II Z. 4.6.1). Dies wird nachstehend herausgearbeitet:

Neben den vielfältigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, siehe Umweltbericht Kapitel 5.4, ist hier v. a. **das Freihalten des Talaumes** von jeglicher Bebauung zu nennen.

Zugleich wird hier eine Optimierung für den Boden- und Wasserschutz, Maßnahmen zu Klimaanpassung und Biodiversität sowie der Erholungsnutzung im Sinne einer **Multicodierung** vorgesehen.

Dieser 2,3 ha große Bereich, der 25,1 % des Geltungsbereiches umfasst, wird als öffentliche Grünfläche gesichert und somit **dauerhaft wirksam von Bebauung freigehalten**.

Auf Bebauungsplan-Ebene wird insgesamt ein weit größerer als 0,6 ha – hier nahezu viermal so großer – Bereich, im Sinne der Zielsetzungen eines regionalen Grünzuges entwickelt, gestärkt und dauerhaft gesichert.

Ergänzend wird im Norden, Westen und Süden wird **ein neuer, raumwirksamer Ortsrand** als „grüner Rahmen“ aufgebaut. Insgesamt werden somit 4,22 ha Grünflächen (= 45,5 %) erzielt.

## 4.3 weitere übergeordnete Planungsvorgaben

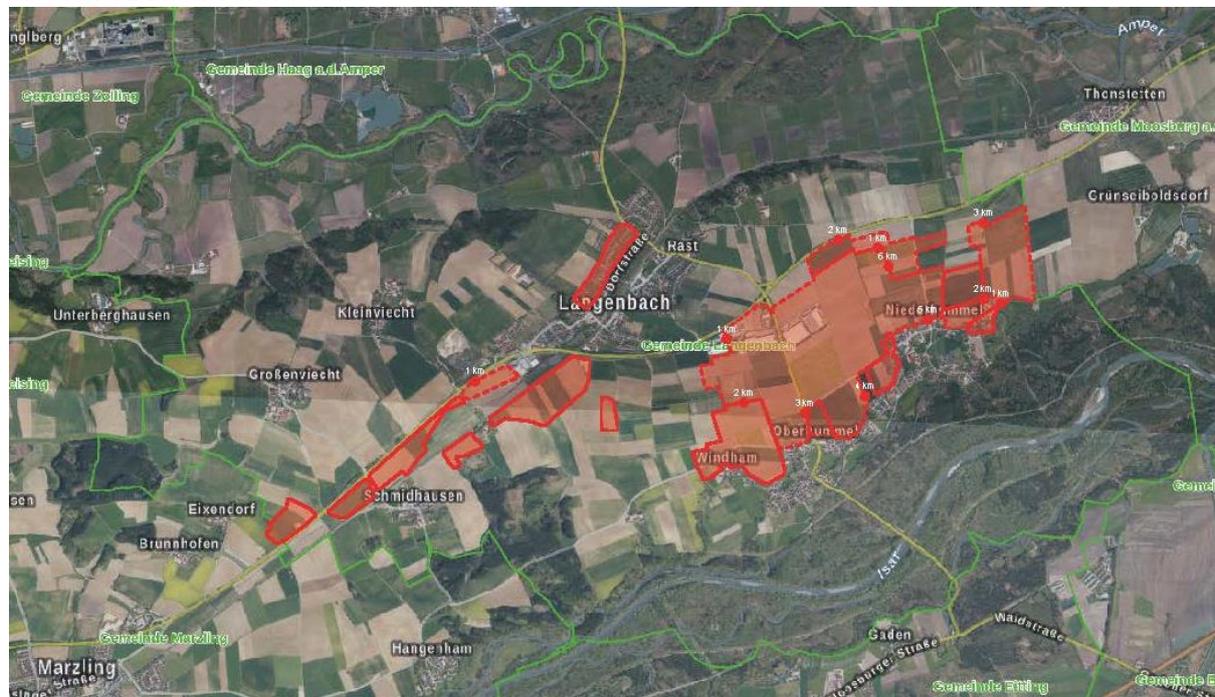
Etwa 1,6 km nördlich liegt das FFH-Gebiet 7635-301 „Ampertal“ (europäisches Schutzgebiet, NATURA 2000 Gebiete).

Das Planungsgebiet befindet sich laut dem **UmweltAtlas Bayern, Naturgefahren**, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, München (LfU), Stand 2023, digitale Fassung unter [www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html)? fast vollständig in einem **wassersensiblen Bereich**. Lediglich ein schmaler Streifen im Norden an der Staatsstraße St 2350 liegt außerhalb. Inzwischen liegt für die Gemeinde Langenbach ein **neu berechnetes Überschwemmungsgebiet** vor. Die derzeit in der Planung dargestellten **Staulinien HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>** werden nachrichtlich übernommen aus dem Integralen Hochwasserschutz und Rückhaltekonzept für den Langenbach, Gemeinde Langenbach, Entwurf, Lageplan Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub>, Stand 12.10.2022, Ingenieurbüro Kookai GmbH, Holzhofring 14, 82362 Weilheim i. OB.

Diese Belange werden auch im Rahmen des Umweltberichts, der Teil dieser Begründung ist, entsprechend gewürdigt.

#### 4.4 Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die Größe des **Geltungsbereichs** beträgt 9,27 ha. Hierbei werden knapp 8 ha „Fläche für die Landwirtschaft“ auf Fl.Nr. 685 überplant. Die Ackerböden weisen etwa auf der Hälfte dieser Fläche, im Nordosten und im Süden, eine unterdurchschnittliche Grünlandzahl auf. Die andere Hälfte – etwa 4,5 ha, weist eine deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl Durchschnitt 54) befindliche Ertragsfähigkeit mit **Ackerzahlen von 71** auf.



Böden mit einer Ackerzahl von 71 oder höher, Gemeinde Langenbach, Abgriff im Geoportal Bayern, ohne Maßstab

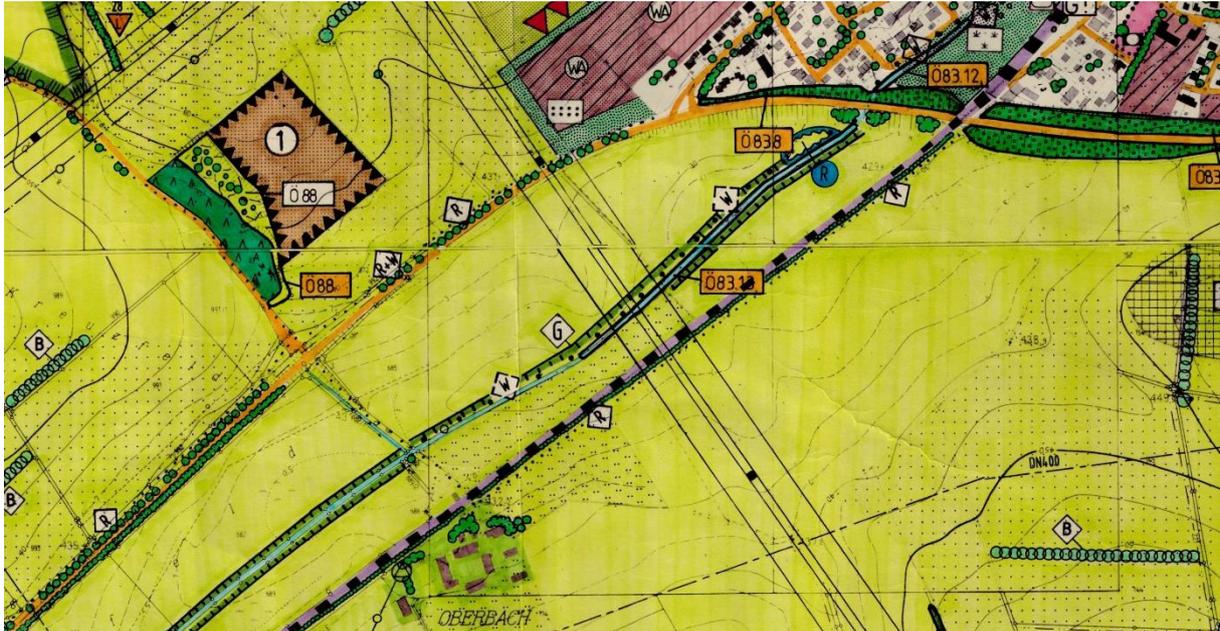
In der Abbildung oben sind die Böden rot markiert, deren Ackerzahl in der Gemeinde bei 71 oder höher liegt. Die Gemeindegrenze der Gemeinde Langenbach ist grün dargestellt. Die besonders hochwertigen Böden liegen zentral im Gemeindegebiet, abseits von Isar und Amper im Norden und Süden. Grob zusammengerechnet verfügt die Gemeinde Langenbach über etwa 297 ha Böden, deren Ackerzahl bei 71 oder sogar darüber liegt. Die hochwertigsten Böden der Gemeinde weisen eine Ackerzahl von 83 auf, im Bereich um das Industriegebiet östlich des Hauptortes, zwischen Langenbach und Niederhummel. Bei etwa 297 ha entsprechen die 4,5 ha der vorliegenden Planung, die nicht mehr ackerwirtschaftlich genutzt werden können, einem Verlust von ca. 1,5 % der Flächen mit einer derart hohen Ackerzahl.

Die Gemeinde Langenbach ist 26,89 km<sup>2</sup> groß (= 2.689 ha). Der Anteil der Böden mit einer Ackerzahl von 71 oder mehr liegt bei 11,0 % des Gemeindegebiets.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Seitens der Gemeinde Langenbach können hierzu folgende Aussagen getroffen werden:

- eine weitere Innenverdichtung in den Siedlungsschwerpunkten von Langenbach ist nicht möglich. Unbebaute Flächen im Innenbereich sind nur sehr untergeordnet vorhanden und der Gemeinde derzeit nicht zugänglich. Zudem sind keine ausreichend großen und verträglichen Flächen innerorts verfügbar, die für Gewerbeflächen geeignet wären. Hier ist auch der Trennungsgrundsatz mit ausreichendem Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe als Planungsvorgabe heranzuziehen.
- auch sind keine leerstehenden Gewerbeflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs vorhanden, siehe auch Kapitel 6.1 des Umweltberichts,
- große Bereiche des Gemeindegebiets sind für die Ausweisung eines Gewerbegebietes ungeeignet (Vorgaben der Regionalplanung, Konflikte mit Wohnnutzung, vgl. auch Umweltbericht, Kapitel 6.1),
- aus Sicht der Gemeinde ist die vorliegende Planung entsprechend den Darstellungen des Gesamtkonzeptes die städtebaulich verträglichste Art der Ausweisung von gewerblichem Bauland im Gemeindegebiet Langenbach, die derzeit umsetzbar ist (siehe auch Kapitel 3).

#### 4.5 Landschaftsplan



Auszug Landschaftsplan Gemeinde Langenbach, ohne Maßstab Verfasser: A. Schneider, Landschaftsarchitekt, Billingsdorf

Der wirksame Landschaftsplan der Gemeinde Langenbach, fertiggestellt Mai 1990, Verfasser Albert Schneider, freier Landschaftsarchitekt, Billingsdorf, stellt im Planungsgebiet vor allem unter den Flächen für die Landwirtschaft „Ackerflächen“ dar. Ein „Bachlauf, Entwässerungsgraben“ fließt im Süden, ein Zufluss hierzu im Westen. Entlang des Bachs ist folgendes Ziel mit grüner Linie dargestellt: „Schaffung bachbegleitender, extensiv genutzter Grünlandstreifen“. Das amtlich kartierte Biotop im Südosten ist hier in orange dargestellt, bezeichnet als „Biotope der bayer. Biotopkartierung, zu erhalten.“ Weiterhin ist mit einem „W“ folgendes Ziel am Bach verzeichnet: „Schaffung von Rad- und Wanderwegen als innerörtliche Verbindungen und ortsnahe Erholungsmöglichkeiten“. Eine „Starkstromfreileitung mit Leistungsangaben“ überspannt das Gebiet im Osten.

Die Bahnlinie München-Regensburg verläuft als schwarz-lila-gestreifte Linie im Süden außerhalb. Das bestehende Gewerbegebiet im Osten ist im Landschaftsplan noch nicht enthalten. Außerhalb im Norden ist die „Kiesgrube“ dargestellt als Entnahmestelle von Kies und Sand (Umrandung mit schwarzen Dreiecken) randlich gekennzeichnet sowie innerhalb als „Rohbodenflächen, wichtige temporäre Lebensbereiche für Anuellenfluren, Insekten, Reptilien und Amphibien“ (rotbraun mit Punkten) ausgewiesen.

#### 5. Ausgangssituation



Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 23, Fassung vom 02.10.2012

Die Darstellungen des seit dem 24.04.1978 wirksamen **Flächennutzungsplanes**, Planverfasser Dipl. Ing. Dietrich Huber, beratender Ingenieur VBI, 8000 München 70, inklusive des Deckblatts Nr. 23, wirksam seit 02.10.2012, Planverfasser Linke + Kerling Landschaftsarchitekten BDLA, Papiererstraße 16, 84034 Landshut, sind der Abbildung links zu entnehmen. Der Flächennutzungsplan enthält für den Großteil des überplanten Gebiets die Aussage, dass die Hauptfläche eine landwirtschaftliche Nutzfläche („Landwirtschaft vorhanden“, gelbe Darstellung) darstellt. Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird von einer elektrischen Freileitung im Osten überspannt. Hierbei handelt es sich vor Ort um eine **Höchstspannungs-Freileitung bis 380 kV**.

Der 0,32 ha große Überlagerungsbereich mit dem Deckblatt Nr. 23 – für das Baugebiet „Großer Anger“ – betrifft die bisherige Darstellung als Gewerbegebiet (GE). Unmittelbar östlich daran schließt ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter)“. Diese Fläche ist orange dargestellt. Im Übergangsbereich zur landwirtschaftlichen Fläche liegt kleinflächig eine schmale Grünfläche, ebenso am nördlichen Rand des Planungsumgriffs. Am Südrand fließt der Langenbach Richtung Nordosten. Dieser ist jedoch nur im Deckblatt Nr. 23 zu sehen, nicht in der Ursprungsplanung von 1978. Im Norden befindet sich eine Darstellung in dunkelgelb mit der Bezeichnung „Hauptverkehrsflächen vorhanden“. Diese zeigt noch die in 2012 geplante **Wendeplatte**. Vor Ort wurde die Erschließung letztendlich anders hergestellt, siehe hierzu auch Skizze Bestandssituation.

Im Norden verläuft die St 2350, hier als „Hauptverkehrsfläche“ in dunkelgelb dargestellt. Die vorhandenen Rad- bzw. Fußwege sind hellgelb gekennzeichnet. Derzeit verläuft ein Rad- und Fußweg nördlich ins bestehende Gewerbegebiet und führt unter der St 2350 hindurch nach Nordosten in den Ort Langenbach.

Zudem ist die Möglichkeit der Querung für Radfahrer und Fußgänger über die Ampelanlage im Norden außerhalb gegeben (hellorange Darstellung). Eine Grünfläche verläuft beiderseits der St 2350. Die gekieste bestehende Zufahrt im Westen des Planungsgebiets ist mit schwarzen Linien angedeutet.

Nördlich der Staatsstraße liegen geplante und bestehende Wohnbauflächen (rosa bzw. rote Darstellung). Westlich daran schließt eine private Grünfläche mit Spielplatz und Park (Darstellung dunkelgrün mit Punkten). Im Westen grenzt eine „Fläche zur Gewinnung von Bodenschätzen Kies“ an, die mit schwarzen Dreiecken umrandet und mit einem „K“ gekennzeichnet ist. Südwestlich des Gehöfts Oberbach im Außenbereich liegt eine weitere „Fläche zur Gewinnung von Bodenschätzen Kies“ (in der Abbildung auf Seite 11 im Bildausschnitt nicht zu sehen).

In 50 m Entfernung im Süden ist eine „Bahnanlage vorhanden“, hier in dunklem violett-schwarz gestrichelt dargestellt.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen und dem Gehölzbestand ist dem Umweltbericht zu entnehmen (s. a. Skizze Bestandssituation M 1 : 2.000 als Anlage zum Umweltbericht).

Auf die Vegetationsstrukturen wird im Kapitel 3.1 des Umweltberichtes näher eingegangen.

## **6. Planungsinhalte – Deckblatt Nr. 28**

### **6.1 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption**

Mit der vorliegenden 28. Änderung wird ein Gewerbegebiet als Ergänzung des bestehenden Sonder- und Gewerbegebiets „Großer Anger“ am südwestlichen Ortsrand von Langenbach geplant. Es entstehen hier sieben neue Quartiere, die durch die Erschließungsachse und „grüne Finger“ gegliedert sind. Die neuen Gewerbeflächen der Planung umfassen insgesamt 4,43 ha. Im Osten wird ein Teil bestehender Gewerbeflächen (GE) im Flächennutzungsplan von 0,18 ha durch Verkehrs- und Grünflächen, die tatsächlich vor Ort bestehen, überplant.

Im Osten erstreckt sich ein Teil der geplanten Gewerbeflächen unterhalb der bestehenden 380 kV Höchstspannungs-Freileitung, die das Gebiet hier von Nordwest nach Südost überspannt.

Zusätzlich erfährt die neu geschaffene Ortseingangssituation eine Aufwertung durch die Ausweisung großzügiger gliedernder Grünflächen im Norden, Westen und Süden sowie die Weiterführung der vom Fahrverkehr getrennten Fußgänger- und Radfahrerverbindung mit kreuzungsfreiem Anschluss aus dem Gebiet zur Ortsmitte.

Der bestehende Fußweg mit Unterführung unter der St 2350 im Osten außerhalb gewährleistet eine fußläufige Anbindung ohne Höhengsprünge an die Ortsmitte Langenbachs bis hin zum Bahnhofpunkt.

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Grünflächen aus. Sie übernehmen neben Ihrer Gliederungswirkung Funktionen zur Einbindung in die Landschaft durch die Ausbildung eines klar definierten Ortsrandes. Auch wird der Talraum des Langenbachs in seinen Funktionen für Hochwasserretention, klimatischen Ausgleich, Biodiversität und als Erholungsraum gestärkt und die derzeitige Staulinie  $H_{Q100}$  freigehalten. Etwa 47 % des Geltungsbereichs entfallen auf Grünflächen.

Derzeit sind 1,2 % der Gemeindefläche Langenbachs durch Industrie- und Gewerbeflächen belegt. 86 % sind Offenland- und Vegetationsflächen (inkl. landwirtschaftlicher Flächen). Im Vergleich zum

Landkreis Freising und dem Regierungsbezirk Oberbayern liegt Langenbach damit unter dem Durchschnitt. Im Landkreis sind 1,4 % der Flächen durch Industrie- und Gewerbeflächen gebunden, die Offenland- und Vegetationsflächen (inkl. landwirtschaftlicher Flächen) betragen 83,8 %. Im Regierungsbezirk sind es 1,3 % der Flächen durch Industrie- und Gewerbeflächen und 84,4 % Offenland- und Vegetationsflächen (inkl. landwirtschaftlicher Flächen).

Quellen: Statistik kommunal 2021, Gemeinde Langenbach, Bayerisches Landesamt für Statistik, Februar 2022  
Statistik kommunal 2021, Landkreis Freising, Bayerisches Landesamt für Statistik, Februar 2022  
Statistik kommunal 2021, Regierungsbezirk Oberbayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Februar 2022

Mit dem „Großen Anger West“ soll der lokale, bereits bestehende Bedarf an Gewerbeflächen für die regionalen, mittelständischen Betriebe gedeckt werden.

Wie in Kapitel 3 ausführlich erläutert, weist der Geltungsbereich aufgrund seiner Lagegunst, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie der Vorbelastung durch technische Bauwerke und Großstrukturen eine besondere Eignung als Gewerbestandort auf.

Neben der Schaffung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet, der Optimierung der Erschließung des entstehenden Gesamtgebiets mit dem Bestand durch die durchgängige Erschließung mit zweitem Rettungsweg, aber auch den umfangreichen Grünflächen wird der Ortseingang klar definiert.

## 6.2 Erschließung

Die vorhandene infrastrukturelle Anbindung des Planungsgebietes stellt einen wesentlichen Standortvorteil bezüglich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen an diesem Standort dar.

Die Staatsstraße St 2350 (ehemals Bundesstraße B 11) gewährleistet eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz bzw. zur Autobahn A 92 in etwa 6 km in Moosburg und 5,6 km in Freising sowie die B 301 in gut 4 km. Der Anschluss des neuen Gebietes erfolgt hauptsächlich über das bestehende Gewerbegebiet „Großer Anger“, das im Osten angrenzt und teilweise überplant wird. Eine leistungsfähige Kreuzung mit Ampelanlage besteht an der St 2350 bereits. Die nun geplante zweite Zufahrt im Westen besteht schon als Schotterweg, muss allerdings entsprechend ausgebaut werden.

Im Vorfeld wurden ausführliche **Verkehrsuntersuchungen** für die Erweiterung Gewerbegebiet Großer Anger in Langenbach von Professor Dr.-Ing. Harald Kurzak, apl. Professor an der Technischen Universität München, Beratender Ingenieur für Verkehrsplanung, München, 09. Februar 2022, durchgeführt. Hier wurden mögliche Lösungen für eine Anbindung des Gewerbegebietes an die St 2350 betrachtet. Das Gutachten liegt der Begründung auf Bebauungsplanebene bei. Das Ergebnis wurde im vorliegenden Vorentwurf berücksichtigt: Die Kreuzung im Osten ist bereits zu einer Vollkreuzung ausgebaut. Abbiegespuren sind vorhanden, ebenso eine Ampelanlage zum bestehenden Gewerbe- und Sondergebiet. Über die vorhandene Straße „Großer Anger“ wird eine Zu- und Ausfahrt in das neue geplante Gewerbegebiet hergestellt. Die bestehende **Wendeplatte** wird hierfür überplant.

Im Westen wird eine neue Zufahrt von der St 2350 hergestellt. Hierfür ist die bestehende Anbindung, die auf die Straße nach Süden Richtung Kapelle und Oberbach bis zu den Bahngleisen führt, entsprechend auszubauen.

Die **geplante öffentliche Haupterschließungsachse** im Gebiet – in der Planzeichnung hellorange mit weißer Schrägschraffur dargestellt – führt in leicht geschwungener Form nach Westen und endet mit einer Wendeplatte. Hier im Westen kann nicht ausgefahren werden, nur ausnahmsweise in Notfällen (gelbe Darstellung). Zudem kann dieser Weg von Fahrradfahrern und Fußgängern genutzt werden. Die Einfahrtssituation von der St 2350 muss vor Ort den geänderten Ansprüchen angepasst werden.

Ein zweiter, etwas kleinere **Wendeplatte** erschließt Teile der Gewerbeflächen im Nordosten. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Süden ist weiterhin gewährleistet.

Der **fußläufige Verkehr** und der **Radverkehr** – in der Planzeichnung gelb dargestellt – wird im Kreuzungsbereich mit der Staatsstraße zum Teil durch die bestehende Fußgängerunterführung unter der St 2350 im Osten zur Anbindung der Ortsmitte gewährleistet. Zudem besteht auch eine Fußgängerampel im Bereich der Kreuzung, um hierdurch eine gute fußläufige Anbindung des Wohngebietes Eichelbrunn zu erreichen. Hierdurch wurde der bereits bestehende Gewerbestandort attraktiv für Fußgänger und Radfahrer sowohl an die Ortsmitte als auch an die Wohngebiete nördlich der St 2350 angebunden. An diese Verbindungen wird nun angeknüpft. An der Ostseite außerhalb des Planungsgebiets verläuft bereits ein Kiesweg, der erhalten wird, jedoch auf Flächennutzungsplanebene nicht sichtbar ist (siehe

hierzu Skizze Bestandssituation). Dieser stellt die Verbindung zum neu geplanten Rad- und Fußweg dar. Nordseitig der Haupteerschließung verläuft parallel der geplante öffentliche Rad- und Fußweg. Dieser ist durch einen Grünstreifen mit Bäumen von der Erschließungsstraße getrennt. Im Westen gelangen Fußgänger und Radfahrer westlich vorbei an der geplanten **Wendeplatte** zum Anwandweg entlang der St 2350, Richtung Freising. Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger ist daher soweit als möglich von der Erschließung für KZF abgekoppelt.

Auf Bebauungsplanebene werden weitere Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer dargestellt. Das Kapitel 4.1 der Begründung auf Bebauungsplanebene enthält eine Abbildung, in der die Fuß- und Radwegführung auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans verdeutlicht wird.

Langenbach besitzt eine **ÖPNV-Anbindung** über die Regionalzuglinie München- Regensburg. Die Haltestelle befindet sich im Ortszentrum, dem Bahnhof. Die Personen-Züge verkehren Richtung Landshut (Regensburg) und Richtung Freising (München) tagsüber im Mittel im 30-Minuten-Takt. Zusätzlich verkehren hier auch Güterzüge.

Durch die Nähe zum Bahnhofpunkt in der Ortsmitte und durch den geplanten Ausbau der Fuß- und Radwege ist eine umweltgerechte Deckung des Mobilitätsbedarfs gegeben.

### **6.3 Gliedernde Grünflächen**

Die Herstellung eines „grünen Ortseinganges“ – von Freising kommend – und einer Einbindung in die Landschaft sind neben der Schaffung von Gewerbeflächen und Gesichtspunkten zu Klimaschutz und Biodiversität weitere Planungsgrundsätze. Hierfür werden raumwirksame Großbäume am westlichen Ortsrand vorgesehen sowie im Straßenraum entlang der Haupteerschließung und innerhalb der „grünen Finger“ als Zäsuren zwischen den Gewerbequartieren. Den Nordrand bildet ein etwa 10 m breites Band aus Grünflächen zwischen der St 2350 und den Gewerbeflächen.

Am Südrand fließt der Langenbach. Hier wird eine 2 ha große, zusammenhängende Grünfläche zwischen dem Gewerbegebiet und dem Bach geplant. Diese ist an der schmalsten Stelle im Osten 25 m breit und weitet sich deutlich nach Westen hin auf.

Die großflächige Anordnung der gliedernden Grünflächen in Bachnähe am Südrand wird auch den Grundzügen zu Klimaschutz und Hochwasserretention sowie im Südeck der mit 0,6 ha kleinflächigen Überlagerung mit dem Regionalen Grünzug gerecht. Es werden großzügige Grünflächen in Bachnähe im Süden vorgesehen. Zusammen mit dem baumüberstandenen Bereich im Übergang zu dieser Grünachse im Talraum des Langenbachs wird hier auch die Erholungsfunktion gestärkt.

Um eine qualitativ hochwertige Durchgrünung des Gewerbegebietes zu erreichen, sind insbesondere im Straßenraum und am Westrand gliedernde Grünflächen mit Großbäumen (Baumreihen) geplant. An den Grünachsen innerhalb des Gebiets sind z. T. ergänzend Großbäume vorgesehen.

Die vorhandene Wendeplatte im „Großen Anger“ wird zum Teil entsiegelt und hier zwei Großbäume gepflanzt. Die Hauptverkehrsfläche im Nordosten, die das bereits bestehende Gewerbegebiet von Norden her mit einer kleinen Wendeplatte erschließen sollte, wurde so nie hergestellt. Nun wird diese teilweise mit einer Grünfläche überplant, die vor Ort in Teilen auch bereits besteht.

Zielsetzung einer Grünordnungsplanung auf Bebauungsplan-Ebene muss es sein, im Bereich des Gewerbegebietes eine raumwirksame Einbindung der Gebäude in das Umfeld zu erzielen.

## **7. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB**

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält in den Kapiteln detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie Standortalternativen im Gemeindegebiet Langenbachs.

Für den Flächennutzungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 3, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1 und 9.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen und dem Gehölzbestand ist dem Umweltbericht zu entnehmen (s. a. Skizze Bestandssituation M 1 : 2.000 als Anlage zum Umweltbericht).

## ■ Ausgleichsbedarf

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Für den Geltungsbereich ergibt sich trotz der differenzierten Betrachtung im Ergebnis eine großflächige Einstufung in die **Kategorie I**. Nur kleine Teilbereiche mit Gehölzen in den Randbereichen sind in **Kategorie II** einzustufen.

Der zu erwartende überschlägig ermittelte Ausgleichsbedarf nach § 1 a BauGB für das Gewerbegebiet „Großer Anger West“ ermittelt sich auf Flächennutzungsplanebene wie folgt.

Durch die Überlagerung der Abbildung ´Bestandskategorien´ und ´Eingriffsschwere´ ergeben sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die Kombinationen A I und A II. Hierfür sind folgende Faktor-Spannen angegeben: A I 0,3 – 0,6 A II 0,8 – 1,0

Die Eingriffsfläche errechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich mit 9,27 ha abzüglich der zu erhaltenden Grünflächen und Gehölzbestände (4,11 ha), vorhandener Verkehrsflächen (0,03 ha), der Wasserflächen (0,12 ha) und des bestehenden Gewerbegebiets im Osten (0,18 ha). Dementsprechend beläuft sich die Eingriffsfläche auf gesamt 4,83 ha, wovon ca. 0,09 ha auf die Bestandskategorie II entfallen, der Rest auf Bestandskategorie I.

Typ A Kategorie I	4,74 ha	x	Faktor 0,3 – 0,6	=	1,422 – 2,844 ha
Typ A Kategorie II	0,09 ha	x	Faktor 0,8 – 1,0	=	0,072 – 0,090 ha
	4,83 ha		Ausgleichsbedarf		1,494 – 2,934 ha

Hieraus ergibt sich in der Faktorspanne ein Ausgleichsbedarf von 1,494 ha bis 2,934 ha. Die exakte Ermittlung und Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt hierbei auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (näheres siehe Umweltbericht Kapitel 5).

## ■ Umweltauswirkungen

Im Umweltbericht wird in Kapitel 9 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert:

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Langenbach durch das Deckblatt Nr. 28 **insgesamt als mäßig** und die **geplanten Maßnahmen als umweltverträglich** einzustufen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 28 der Gemeinde Langenbach wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen in der Bauleitplanung wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Insgesamt betrachtet, werden **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.
- Die Gebäude sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen** durch die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 28 der Gemeinde Langenbach sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

## 8. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Am Südrand des Geltungsbereichs fließt der Langenbach, **ein ständig Wasser führendes Fließgewässer III. Ordnung**. Dieser wird hier regelmäßig durch den Biber aufgestaut. Ein nicht ständig wasserführender Graben besteht am östlichen Rand des Geltungsbereichs.

Im Nordosten des bestehenden Sondergebietes ist ein technisches Durchlassbauwerk vorhanden. Das Bauwerk auf Fl.Nr. 686 an der St 2350 des Wohngebiets „Eichelbrunn“ im Norden leitet über den Graben im Osten des Gebiets das Wasser in den Langenbach im Süden.

Das Planungsgebiet befindet sich laut UmweltAtlas Bayern „Naturgefahren“ fast vollständig in einem wassersensiblen Bereich. Lediglich ein schmaler Streifen im Norden an der Staatsstraße liegt außerhalb. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

In der **Baugrundvoruntersuchung**, Gemeinde Langenbach, Erweiterung Gewerbegebiet Großer Anger, Langenbach, vom 19.01.2021 der Firma IMH Ingenieurengesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Straße 40, 94491 Hengersberg, wird ein „**Bemessungswasserstand bei etwa 428,5 m ü. NHN**“ abgeschätzt.

Nach einem **Aufmaß** durch das Ingenieurbüro Schmechtig, Ingenieure der Geodäsie, Eichenstraße 9, 84061 Ergoldsbach vom 17.12.2020 fällt sich das bestehende Gelände auf Fl.Nr. 685 von Norden nach Süden hin zum Langenbach ab. Gemessen wurde das Gelände in 0,5-m-Schritten. Das Gelände weist im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 28 Höhen zwischen 436,5 müNN und 429 müNN. Der Langenbach selbst liegt noch einen Meter tiefer. Die bestehende Zufahrt zu den Feldwegen im Westen (u. a. Fl.Nr. 683) liegt am höchsten Punkt bei 436,7 müNN und fällt steil auf 432 müNN ab. Beiderseits des Weges liegen ebenfalls eher steile Böschungen in Richtung der Anwandwege.

Hieraus leitet sich ein mittlerer **Grundwasserflurabstand von etwa 0,5 m** im Süden (Grünflächen) bzw. **3,0 m** auf Höhe der Erschließungsstraße und im Norden bis zu **8,0 m** im Norden bei einem Bemessungswasserstand von 428,5 m ü.NHN ab. Die Bauflächen der südlichen Quartiere beginnen jedoch erst bei etwa 430,0 müNN und weisen somit einen rechnerischen Grundwasserflurabstand von **1,5 m** auf. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich.

Die derzeit in der Planung dargestellte **Staulinie  $H_{Q100}$**  wurde nachrichtlich übernommen aus dem Integralen Hochwasserschutz und Rückhaltekonzept für den Langenbach, Gemeinde Langenbach, Entwurf, Lageplan Überschwemmungsgebiet  $H_{Q100}$ , Stand 12.10.2022, Ingenieurbüro Kookai GmbH, Holzofring 14, 82362 Weilheim i. OB.

**Auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung** erfolgt die Festlegung der Grenze für die Bebauung entlang der Staulinie  $H_{Q_{\text{extrem}}}$  und sichert somit einen Puffer für künftige Entwicklungen hinsichtlich der Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen und den damit verbundenen Gefahren vor Überflutung und Erosion. Dieser zwischen 3,3 m bis 7,5 m Breite variierende Streifen ergibt sich hierbei durch die Zurücknahme der Baugrenze auf die Staulinie des  $H_{Q_{\text{extrem}}}$ . Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind vier Notwasserwege in den öffentlichen Grünzügen vorgesehen. Zugehörige hydraulische Nachweise zur Leistungsfähigkeit werden im Zuge der Erschließungsplanung erstellt. Zur Bemessung von Regenwasserrückhaltungen ist ein 10-jähriges Regenereignis zugrunde zu legen. Nach DIN 1986-100 sind für die Parzellen von den Eigentümern Überflutungsnachweise im Zuge der Baugenehmigung vorzulegen. Demnach darf bis zum auch vom auch vom Wasserwirtschaftsamt angeführten mindestens 30-jährigen Regenereignis kein über die zulässige Drosselwassermenge hinausgehendes Wasser vom Grundstück abfließen.

## 9. Ver- und Entsorgung

### ■ Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Langenbach gewährleistet. Eine Hauptwasserleitung verläuft über das bestehende Gewerbegebiet im Anwandweg im Norden. Ein Stich (DN 100) verläuft im „Großen Anger“ bis zur **Wendeplatte**. Anschlussmöglichkeiten sind somit gegeben. Ein Ringschluss in die Erweiterungsfläche im Westen ist grundsätzlich möglich.

### ■ Abwasserbeseitigung

Das Entwässerungsverfahren basiert auf dem **Trennsystem**, ebenso wie auch schon im „Großen Anger“. Abwasserkanäle verlaufen im bestehenden Gewerbegebiet und im Anwandweg im Norden. Eine Bestandsleitung verläuft zudem von der **Wendeplatte** nach Osten unter dem Radweg und dann weiter unter der Unterführung der St 2350 in den Ort hinein. Anschlussmöglichkeiten sind somit gegeben. Das Schmutzwasser wird im weiteren Verlauf in einem Schmutzwasserkanal gesammelt, der dann an einen Mischwasserkanal (Altbestand) in der Lindenstraße angeschlossen ist.

#### ■ Löschwasser

Im Bereich des bestehenden „Großen Angers“ ist im Nordosten des derzeitigen Planungsgebiets ein Löschwasserspeicher (unterirdisch) mit Planzeichen „Wasser“ dargestellt. Dieser wurde nie realisiert. Daher wird dieser in der vorliegenden Planung im Überlagerungsbereich nicht mehr dargestellt.

#### ■ Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist zentral über den Landkreis geregelt.

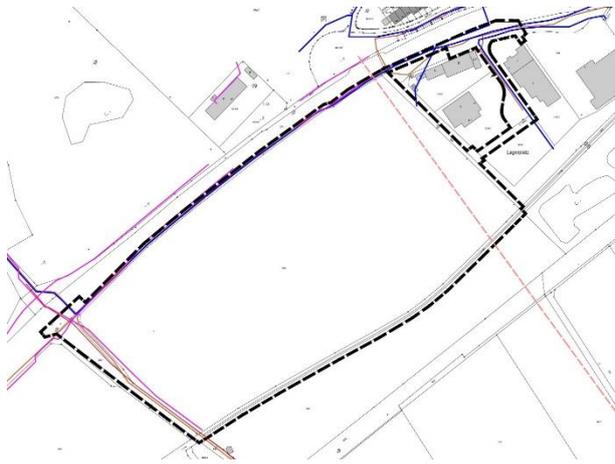


Abb.: Leitungsplan Telekom (pink)

#### ■ Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Überlandwerke Erding durchgeführt und kann als gesichert betrachtet werden. Eine Trafostation besteht bereits, siehe Darstellung „Elektrizität“ im Nordosten des Gebiets, im bestehenden Gewerbegebiet. Der Standort ist offen zugänglich und liegt in einer öffentlichen Grünfläche. Falls sich bei einzelnen Gebäudekomplexen größere Sonderkunden ansiedeln (Leistung größer als 400 kW), benötigen diese kundeneigene Trafostationen auf ihrem Firmengelände.

#### ■ Internet und Telekommunikation

Langenbach ist über die Telekom an das Telefonnetz und Glasfaser angeschlossen.

### 10. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auf das geplante Gebiet wirken Immissionen von mehreren Immissionsquellen ein. Im Norden verläuft die **Staatsstraße St 2350**. Hier ist für die Zählstelle 75369106 für das Jahr 2022 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV für Kfz von 14.286 Fahrzeugen und eine DTV für den Schwerlastverkehr von 721 angegeben, siehe Schalltechnische Untersuchung vom 26.10.2023 zum Planstand Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans, Seite 29. Die Bahnlinie München-Regensburg verläuft ca. 50 m südlich des Planungsgebiets. Diese befahren nach Auskunft der DB AG (siehe Schalltechnische Untersuchung vom 26.10.2023 zum Planstand Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans, Seite 30) im Jahr 2030 (tagsüber / nachts) 162 / 30 Züge des Personenverkehrs sowie 27 / 15 Züge des Güterverkehrs.

Im Osten liegt das **bestehende Gewerbegebiet „Großer Anger“**. Die Emissionskontingente des bestehenden Gebietes können der aktuellen Schalltechnischen Untersuchung vom **24.02.2025** auf Seite 31 entnommen werden, die eine Anlage zur Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde hinsichtlich des Gewerbelärms die **schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 25.02.2025 mit der Auftrags-Nr. 8177.1 / 2025** - JB angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten [und Zusatzkontingenten] nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes übernommen.

Es liegt ein Gutachten zur Berechnung und Bewertung der **elektrischen und magnetischen Felder** gemäß 26. BImSchV mit Datum 20.03.2023 vor. Es liegt den Unterlagen auf Bebauungsplanebene als Anlage bei, siehe hierzu auch Kapitel 4.4 der Begründung auf Bebauungsplanebene.

### 11. Denkmalpflege

Das **Bodendenkmal Nr. D-1-7537-0246** „Siedlung des Altneolithikums (Linearbandkeramik), des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik, Gruppe Oberlauterbach) und des Jungneolithikums (Münchshöfener Kultur).“, benehmen nicht hergestellt, ragt im Nordosten ins Planungsgebiet und setzt sich weiter

nach Osten und Norden fort. Die Ausdehnung des Bodendenkmals ist auch mit Planzeichen 14.1 im Bebauungs- und Grünordnungsplan ersichtlich.

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. Hierauf wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Textlichem Hinweis Nr. 0.3.5.1 hingewiesen.

Das **Baudenkmal D-1-78-1038-10 „Wegkapelle**, klassizistischer Satteldachbau mit eingezogener Apsis und Putzgliederung, bez. 1839; mit Ausstattung.“ liegt im Südosten und steht auf dem Bodendenkmal D-1-7537-0342. Dieses wird unverändert erhalten.

Die zukünftigen Gewerbetreibenden werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan mit textlichem Hinweis 0.3.5.2 darauf hingewiesen, dass sie **im Zuge der Baugenehmigung nochmals eine denkmalrechtliche Erlaubnis** in Bezug auf die **Nähe zur Kapelle** und möglicher Eingriffe in relevante Sichtachsen des Baudenkmals beantragen müssen.

## 12. Nachrichtliche Übernahmen

### ■ Leitungstrassen

Eine **Höchstspannungs-Freileitung** überspannt das Gebiet im Osten. Es handelt sich um eine 110-kV (Bayernwerk), eine 220-kV und eine 380-kV-Freileitung (beide TenneT TSO GmbH, Bayreuth). Die Leitung ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Unterhalb der Leitung bzw. im Schutzstreifen von 38 m (= Baubeschränkungszone) beiderseits der Leitung ist auch eine Beschränkung der Bauhöhe einzuhalten. Detaillierte Angaben hierzu enthält die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 in Kapitel 5.

Eine untergeordnete Freileitung mit Holzmasten verläuft am westlichen Rand des Planungsgebiets, siehe Skizze Bestandssituation. Diese muss im Zuge der Erschließungsarbeiten verändert werden.

### ■ Altlasten

Die **Baugrundvoruntersuchung**, Gemeinde Langenbach, Erweiterung Gewerbegebiet Großer Anger, Langenbach, vom 19.01.2021 der Firma IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Straße 40, 94491 Hengersberg trifft in Kapitel 8.2 Aussagen zu möglichen Altlasten. Die Altlastenuntersuchung ordnet das Material nach LVGBT in Kapitel 8.2 als **Z0-Material** ein. Hierfür wurde die Probe der Schürfe SCH 8 E1 im Labor GBA Analytical Services GmbH, Vaterstetten, untersucht.

## 13. Flächenbilanzen derzeitige Ausgangssituation und Planung Deckblatt Nr. 28

	wirksamer Flächennutzungsplan		Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 28	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Gewerbliche Bauflächen (GE) vorhanden	0,18 ha	2,0 %	-.-	-.-
Gewerbliche Bauflächen (GE) geplant	-.-	-.-	3,91 ha	42,2 %
Hauptverkehrsflächen vorhanden	0,06 ha	0,6 %	0,03 ha	0,3 %
Hauptverkehrsflächen geplant	-.-	-.-	0,73 ha	7,9 %
Rad- und Fußwegeverbindungen, Feldwege	0,01 ha	-.-	0,37 ha	4,0 %
Grünfläche	1,00 ha	10,8 %	4,11 ha	44,3 %
Wasserflächen vorhanden	0,07 ha	0,8 %	0,12 ha	1,3 %
Landwirtschaft vorhanden	7,95 ha	85,8 %	-.-	-.-
<b>Geltungsbereich</b>	<b>9,27 ha</b>	<b>100,0 %</b>	<b>9,27 ha</b>	<b>100,0 %</b>

## ■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist“.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG), in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.