

Gemeinde Zolling

Begründung

zum

Bebauungsplan
„Anglberg West“
mit integriertem Grünordnungsplan



in der Fassung vom 21.07.2026

umfassend die Flnr. 187/11, 187/15, Gemarkung Anglberg sowie als
Teilfläche die Flnr. 186, 187, 187/6, 188 Gemarkung Anglberg

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes	3
2.	Planverfahren	3
3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	4
4.	Geplante Art der baulichen Nutzung	5
5.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	6
6.	Topographische Verhältnisse	7
7.	Verkehrliche Erschließung	7
8.0	Versorgung und Entsorgung	7
8.1	Wasseranschluss	7
8.2	Entwässerungsanlagen	7
8.3	Elektroversorgung	10
8.4	Abfallbeseitigung	10
9	Altlasten	10
10	Immissionsschutz	10
11	Erneuerbare Energien	11
12	Bodenmanagement	11
13	Flächenbilanz	11
14.	Bodendenkmal	12
15.	Grünordnung	12
15.1	Lage und Bebauung des Baugebietes	12
15.2	Vorhandene Nutzung und Vegetation	12
15.3	Natürliche Grundlagen	12
15.4	Sonstige Vorgaben	13
15.5	Vermeidungsmaßnahmen	13
15.6	Artenschutzrechtliche Belange	14
15.7	Ausgleichsfläche	14
15.8	Fazit	14

1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Teil des Ortsteils Anglberg der Gemeinde Zolling. Es ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zolling vom 24.05.2006 teilweise als Dorfgebiet und als Fläche für Landwirtschaft und sonstige Grünfläche vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 187/11, 187/15, Gemarkung Anglberg, sowie als Teilfläche die Flurnummern 186, 187, 187/6, 188, Gemarkung Anglberg. Das Planungsgebiet wird im Osten und zum Teil im Norden von der bestehenden Bebauung begrenzt, im Süden von angrenzenden Wiesenflächen umschlossen. Im nördlichen Bereich des Baugebietes grenzt die Straße „Fuchsfeld“, als Erschließungsstraße der umliegenden Wohnhäuser, ebenfalls den Geltungsbereich der Planung ein.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Wiesenflächen.

Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf ca. 2,15 ha brutto.

Die Entfernung zum Ortskern von Anglberg beträgt ca. 300m.

2. Planverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Zolling hat in der Sitzung vom 24.06.2026 den erneuten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Anglberg West“ im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die baurechtliche Situation für den Geltungsbereich ist derzeit im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zolling (vom 24.05.2006) manifestiert. Die aktuellen Planungen (Dörfliches Wohngebiet mit Ziel der Errichtung von Mehr-, Einfamilien- und Doppelhäusern mit Stellplätzen, Doppelgarage bzw. Carport und 2 Parzellen mit Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe) machen die Neuaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Zolling im beschriebenen Geltungsbereich erforderlich.

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplans wird als dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Der hierbei zugrunde gelegte räumliche Geltungsbereich umfasst die für die Bebauung für Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser und Doppelhäuser erforderlichen Grundstücke mit den Flurnummern 187/11, 187/15, Gemarkung Anglberg, sowie mit den Teilflächen der Flurnummern 186, 187, 187/6, 188, Gemarkung Anglberg.

Die Erstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Umweltbericht durchgeführt. Der Bebauungsplan wird als sog. qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ausgearbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Anglberg West“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zolling teilweise als Dorfgebiet und als Fläche für Landwirtschaft und sonstige Grünfläche dargestellt.

Das umliegende Gebiet ist als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Eine Hauptnutzung des Dorfgebietes ist das Wohnen. Die Ausweisung als „Dörfliches Wohngebiet (MDW)“ gemäß § 5a BauNVO ermöglicht die Realisierung der geplanten Hauptnutzung des Wohnens und erhält den Charakter des umliegenden Dorfgebietes.

Die Nutzung des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zu einem „Dörfliches Wohngebiet (MDW)“ gemäß § 5a BauNVO geändert.

3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Anglberg West“ liegt im westlichen Teil des Ortsteil Anglberg und befindet sich östlich des Hauptortes Zolling. Er umfasst einen Teilbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vom 24.05.2006.

Städtebauliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für das Ausschöpfen des Wohnraumpotenzials im Ortsteil Anglberg zu schaffen, und damit die für die Nachfrage nach Wohnbau land notwendigen Flächen bereitzustellen, und zu sichern, sowie den Ortsteil Anglberg aufzuwerten. Ein wesentlicher Baustein einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Zeiten steigender Wohnbauflächen nachfrage liegt in der Aktivierung dieser vorhandenen Flächenpotentiale.

Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, auch nach kleineren und mittleren Wohnungsgrößen, bedingt durch den demographischen Wandel, der sehr guten Lage durch sinnvollem Ausnutzungspotenzial der Fläche hat die Gemeinde Zolling ein Interesse an der vorliegenden Bauleitplanung. Zudem hat vor allem die örtliche Bevölkerung großen Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche im Ortsteil Anglberg. Dies ermöglicht sowohl der älteren Bevölkerung bei Wohnbedarf im Ortsteil zu bleiben und zusätzlich schafft es Anreiz für junge Familien den Ortsteil Anglberg nicht aufgrund Wohnraummangel zu verlassen. Diese Erweiterung der bestehenden Siedlung schafft somit wichtige Rahmenbedingungen für die Zukunft der Bevölkerung. Außerdem wird den raumordnerischen Vorgaben insofern entsprochen, als dass eine Anpassung der Voraussetzungen, an die sich wandelnde Nachfrage bzw. an die aktuellen Bedingungen erfolgt. Für die Umsetzung des Planvorhabens werden die entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung neu festgelegt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Anglberg West“ schafft 32 Parzellen zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern und Doppelhäusern und 2 Bauparzellen, auf denen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zulässig sind. Der Geltungsbereich wird als „Dörfliches Wohngebiet (MDW)“ gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Mit der Festlegung auf ein „Dörfliches Wohngebiet (MDW)“ gemäß § 5a BauNVO wird der ländlich geprägte Ort weiterentwickelt und das Wohnen wird mit den ortstypischen Nutzungen verbunden.

Für Parzelle 25 und 26 wird die Nutzung § 5a (2) 2. BauNVO, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, festgelegt.

Diese Festlegung soll den ländlichen Charakter stärken und den Erhalt und Weiterentwicklung gewachsener Dorfstrukturen ermöglichen. Hiermit wird die Landwirtschaft gesichert. Traditionelle Nutzungen können neben der Wohnnutzung bestehen bleiben und eine Nutzungsdurchmischung in Anglberg gewähren.

Anlass für die Aufstellung des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanes ist das private Begehren zur Erweiterung mit Bebauung von Flächen innerhalb des bereits erschlossenen Gebietes, die Gebietsfestsetzung als Dörfliches Wohngebiet zu schaffen und zukünftigen neuen Wohnraum, teilweise mit Zulässigkeit von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe, zu ermöglichen. Die Erweiterung des Wohnens in diesem Gebiet ist für die städtische Entwicklung der Gemeinde Zolling ergiebig.

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung von 32 Bauparzellen, die die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern, Hausgruppen und Doppelhäusern ermöglichen und 2 Bauparzellen, auf denen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zulässig sind.

4. Geplante Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der angeführten Planungsleitziele wird zur Art der baulichen Nutzung ein „Dörfliches Wohngebiet (MDW)“ gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 5 Abs. 1 dient ein MDW dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

So kann sich neben der Wohnnutzung in einem MDW auch das „nicht wesentlich störende Handwerk“ und „land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen“ etablieren. Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden und Städten typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens entgegengewirkt werden soll.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung im mit "MDW" bezeichneten Planbereich gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt als "Dörfliches Wohngebiet" i.S.d. § 5a BauNVO.

Die Nutzungen nach § 5a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Für Parzelle 25 und 26 wird die Nutzung § 5a (2) 2. BauNVO, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, festgesetzt.

5. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Bebauung im "Dörflichen Wohngebiet" (MDW) erfolgt im Inneren der Baugrenzen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan folgender Nutzungstabelle und textlichen Festsetzungen bestimmt.

Unter B Ziffer 2.1 wird in der Nutzungstabelle die maximal zulässige GRZ ausschließlich einer Baugrenzenüberschreitung durch Wintergärten, Erker o.ä. festgesetzt. Die unter B Ziffer 2.1 festgesetzte maximal zulässige GRZ von 0,6 für Hauptanlagen darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß B Ziffer 3.1 bis 3.3 im festgesetzten Rahmen möglich.

Auf den Parzellen 2-24 wird eine GR, Grundfläche festgesetzt. Die festgesetzte GR für Hauptanlagen darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 50% überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß B Ziffer 3.1 bis 3.3 im festgesetzten Rahmen möglich.

Außerdem wird das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des MDW im Bebauungsplan durch Festsetzung einer zulässigen maximalen Wandhöhe festgelegt.

Für die Grundstücke mit markiertem Höhenfestpunkt gemäß Ziffer 6.2 gilt als Bezugspunkt die der Planzeichnung markierte Stelle.

Die Wandhöhe bezieht sich an der markierten Stelle auf die Fahrbahnoberkante der fertigen Straße und der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss der Wohngebäude.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 20 cm über der Fahrbahnoberkante der fertigen Straße an der markierten Stelle liegen.

Für Grundstücke bei denen kein markierter Höhenfestpunkt entsprechend 4.1 festgelegt ist, wird die Wandhöhe ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss über dem gewachsenen Gelände, gemessen beim höchsten Geländeanschnitt der Hausumfassung, angesetzt. Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 35 cm über der zuvor definierten Stelle liegen.

Die Höhenlage des Rohfußbodens der Garagen ist so zu wählen, dass die Neigung der festgelegten Zufahrt zur öffentlichen Straße 6% nicht überstreitet.

Auf den Parzellen 1-14, 18-26 und 28-34 wird die Wandhöhe auf 6,30 m bei einer festgesetzten Dachneigung von 20°-32° begrenzt. Auf den Parzellen 15-17 wird die Wandhöhe auf 6,50 m bei einer festgesetzten Dachneigung von 20°-32° begrenzt.

Auf der Parzelle 27 wird die Wandhöhe auf 7,00 m bei einer festgesetzten Dachneigung von 18°-32° begrenzt.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Auf den Parzellen 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,18,19,20,21,22,23,29,30,31,32,33,34 sind maximal eine Wohneinheit zulässig. Auf den Parzellen 2,3,4,24,26,27,28 sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Auf den Parzellen 15,16,17,25 sind 4 Wohneinheiten zulässig. Für die Parzelle 1 wird keine maximale Anzahl an Wohneinheiten festgelegt.

Die Bauweise wird in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Baugestaltung soll eine angemessene Verdichtung ermöglichen und sich aber trotzdem in die vorhandene ortsübliche Bebauung einfügen.

Die Dachneigung ist entsprechend den Festsetzungen der Nutzungsschablone gemäß der A Ziffer 2.1 auszuführen.

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer zulässig.

Als Dachdeckung sind Ziegelware oder Betondachsteine zulässig in den Farben ziegelrot, dunkelbraun, grau und anthrazit.

Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten. Die beiden Hälften sind mit gleicher Dachform, gleicher Dachneigung, gleicher Traufhöhe und gleicher Firsthöhe zu errichten.

Als Dachdeckung für Doppelhäuser sind Ziegelware oder Betondachsteine zulässig.

Für Garagen und Carports sind begrünte (extensiv oder intensiv) Flachdächer zulässig. Es können auch symmetrische Satteldächer oder Pultdächer für Carports zugelassen werden.

Die maximal zulässige mittlere/traufseitige Wandhöhe für Garagen wird mit 3,0 m festgesetzt, Art 6 BayBo gilt entsprechend.

Die Gebäudestellung ist durch die Festlegung der Firstrichtung bei allen Wohngebäuden bestimmt.

6. Topographische Verhältnisse

Topographisch handelt es sich um ein von Süd nach Nord ansteigendes Hanggelände. Der geplante Geltungsbereich steigt von der südöstlichen Ecke bei ca. 443,00 m ü. NN bis zur nordwestlichen Ecke des Gebiets auf etwa 456,00 m ü. NN an.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Planbereichs an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die St. 2054. Der Ortsteil Anglberg wird über die „Thanner Straße“ erreicht, von der die „Fuchsfeld“ zu dem Planungsgebiet führt.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die „Fuchsfeld“. Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Parzellen über eine Ringstraße erschlossen, die wieder auf die „Fuchsfeld“ führt.

8.0 Versorgung und Entsorgung

8.1 Wasseranschluss

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Zolling sichergestellt werden. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsstelle anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.

8.2 Entwässerungsanlagen

Das Entwässerungskonzept von WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH ist zu beachten.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Aufgrund der zunächst auftretenden bindigen Bodenschichten bis in eine Tiefe von rund 5 m wird eine zentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geplant.

8.2.1 Grundstücksentwässerung

Die erschlossenen Grundstücke erhalten einen Anschluss an den Schmutzwasser- und Regenwasserkanal. Jedes Grundstück erhält je einen Revisionsschacht für Schmutzwasser und Regenwasser. Letzterer wird als Regenwasserzisterne ausgeführt, welche zur Speicherung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung und Rückhaltung dient.

Die benötigten Flächen für die Hausanschlusspakete sind in der vorliegenden Planung bereits positioniert. Über den Bebauungsplan ist für diese Flächen eine Überbauung auszuschließen.

Die beiden Reihenhäuser mit drei Parteien auf den Parzellennummern 5 bis 7 bzw. 12 bis 14 erhalten jeweils ein Hausanschlusspaket. Die Anordnung der Hausanschlusspakete wird im Zuge der weiteren Planung nochmal behandelt.

Da die Geländeneigung auf den Parzellen 15 bis 17 im Süden und Südosten der Bebauung sehr stark ausfällt, können diese Flächen voraussichtlich nicht komplett an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die tiefen gelegenen Flächen werden daher mit einer separaten Versickerungsanlage entwässert.

8.2.2 Regenwasserableitung Außengebiet

Westlich der Erschließung besteht eine Außengebietsfläche mit Gefälle in Richtung des Baugebiets (ca. 0,7 ha). Von dieser Fläche wird abfließendes Wasser über die Entwässerungsmulde entlang des Grünstreifens im Westen des Planungsgebietes gesammelt und im Südwesten der geplanten Bebauung breitflächig in seinen ursprünglichen Verlauf zurückgeführt.

8.2.3 Regenwasserableitung Baugebiet

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wurden Anschlüsse an das bestehende Kanalnetz in Anglberg geprüft. Zum einen sind Anschlüsse in der Straße am Fuchsfeld nicht möglich, die jeweiligen Anschlusshöhen mit 1,61 und 1,83 m unter Geländeoberkante in Kombination mit der topografischen Lage der Planung freispiegelnd nicht erreicht werden können. Zum anderen sind die bestehenden Regenwasserhaltungen im Ortsteil überlastet und teils sanierungsbedürftig.

Auch eine Ableitung des Niederschlagswassers nach Osten direkt in den Kanal in der Thanner Straße über eine Dienstbarkeit ist denkbar, jedoch aus dem zuvor genannten Grund nicht zu empfehlen. Auch eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers Richtung Süden, in den um Amper Werkkanal gegenläufigen Entwässerungsgraben, wurde untersucht.

Eine freispiegelnde Ableitung des Wassers nach Süden wäre voraussichtlich möglich. Aufgrund der geringen Leistungsfähigkeit des bestehenden Grabens, in den der Ortsteil Anglberg bereits entwässert, wurde in Abstimmung mit der Gemeinde jedoch schließlich die Möglichkeit der zentralen Versickerung im Süden der Bebauung verfolgt. Die zwischenzeitlich ermittelten Sickerbeiwerte der anstehenden sandigen Kiesschicht haben ergeben, dass eine Versickerung mit entsprechendem Bodenaustausch bis 5,0 m unter GOK möglich ist.

Das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet wird über einen Regenwasserkanal mit einer Gesamtlänge von 370 m gefasst und in ein Sickerbecken südlich der geplanten Bebauung geleitet. Die qualitative Beurteilung der Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer wird nach den Anforderungen des Arbeitsblatts DWA-A102 bewertet. Anhand der prognostizierten Verschmutzung, welche auf den geplanten Flächen entsteht, werden gegebenenfalls Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung erforderlich. Eine genauere Aufstellung der Berechnungen kann der Anlage 1.2, Entwässerungskonzept entnommen werden.

8.2.4 Technische Gestaltung Sickerbecken

Südlich der geplanten Bebauung und nördlich des kartierten Biotops ist das Sickerbecken mit vorgeschalteter Absetzeinrichtung angeordnet. Die Ausführung erfolgt als Erdbecken mit Böschungsneigungen 1:3. Die Beckensohle ist über einen angeschütteten Weg von Nordosten her erreichbar. Das anfallende Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal dem Becken zugeführt. Die geplante Einstauhöhe des Beckens beträgt rund 0,8 m. Daraus ergibt sich ein Speichervolumen von rund 450 m³. Ein Freibord von 0,3 m wurde zudem berücksichtigt. Im weiteren Planungsverlauf ist noch zu klären, ob eine Umzäunung oder Eingrünung um das Becken einzuplanen ist.

8.2.5 Schmutzwasser

Das häusliche Abwasser aus dem Baugebiet wird über zwei neue Kanalstränge gesammelt und in die jeweiligen bestehenden Schmutzwasserleitungen in der Straße Fuchsfeld eingeleitet. Die Kanalanschlusstiefen betragen 2,24 bzw. 2,73 m unter Geländeoberkante. Die Gesamtlänge der Schmutzwasserkanalhauptleitungen beträgt rund 350 m.

8.2.6 Wasserversorgung

Auch für die Versorgung mit Wasser wird ein Ringschluss zwischen den beiden Anschlussbereichen am Fuchsfeld geplant. Zusammen mit den beiden Stichen bei den Straßen B und C ergibt sich eine Gesamtlänge der neuen Leitungen von rund 375 m.

Der anstehende Druck im Spitzenverbrauch beträgt an den Hydranten in den Anschlussstraßen 2,43 bzw. 2,63 bar (Rohrnetzberechnung IB Kienlein, 2018). Die neuen Parzellen befinden sich um bis zu 6,4 m oberhalb der Anschlussbereiche. Durch die Höhendifferenz und die Rohrreibung wird der anstehende Druck in diesen Parzellen voraussichtlich nicht ausreichen, sollten keine weiteren Maßnahmen ergriffen werden. Derzeit ist angedacht, dass das Wasserleitungsnetz durch eine Verbindung zum nördlich gelegenen Ortsteil Thann erweitert wird, wodurch die Versorgungssicherheit erhöht werden soll.

8.2.7 Entwässerung Fahrbahn- und Wegeoberflächen

Niederschlagswasser, das auf die Fahrbahn- und Wegeoberflächen trifft, wird über die Quer- und Längsneigung zur Wasserführung an der Randeinfassung abgeleitet.

In regelmäßigen Abständen sind Straßenabläufe angeordnet, welche das Niederschlagswasser fassen und in den geplanten Regenwasserkanal führen.

8.3 Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Hinweis an den Bauherrn: Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125, sind zu beachten.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising

9 Altlasten

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf zusätzliche Bodenverunreinigungen oder anthropogenes Auffüllmaterial ergeben, ist das Landratsamt Freising, Bodenschutzrecht, unverzüglich zu informieren.

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden zu beachten und entsprechend anzuwenden. Der Nachweis über den schonenden Umgang mit dem Boden kann über ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Aufgrund der zukünftigen, höherwertigen Nutzung der Grundstücke, sind die Maßnahme- und Prüfwerte, für das Wohngebiet, des Wirkungspfades Boden – Mensch und des Wirkungspfades Boden - Nutzpflanze gemäß den Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

10 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen durch bestehende gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft, haben die Berechnungen ergeben, dass keine besonderen Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Zolling, Rathausplatz 1, 85406 Zolling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patent- und Markenamt.

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern)

sen und Sanatorien) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).

11 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie usw.) wird empfohlen und ist der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die geltenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten.

12 Bodenmanagement

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Oberbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. Der bei Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Er ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der im Bereich von Bauflächen abgetragene Oberboden ist sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder Streifen zwischenzulagern und zum Ende der Maßnahmen wieder einzubauen. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Durch Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, insbesondere die Festschreibung der maximal zulässigen Grundflächen, werden die Auswirkungen der Bebauung auf den Boden minimiert. Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

13 Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,80 ha - davon sind im Einzelnen:

Dörfliches Wohngebiet (MDW)	1,34 ha
Verkehrsfläche	0,26 ha
Öffentliche Grünfläche	0,20 ha
Ausgleichsfläche	0,35 ha
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	2,15 ha

14. Bodendenkmal

Etwa 300 m westlich der Bebauung befinden sich Bodendenkmäler (D-1-7536-0088, Siedlung der frühen Bronzezeit; D-1-7536-0275, Siedlung des Frühneolithikums und der frühen Bronzezeit sowie Siedlung und Brandgräber der Urnenfelder- und Hallstattzeit). Im Zuge der ergänzenden Baugrundaufschlüsse wurde ein Antrag auf Grabungserlaubnis im Planungsgebiet bei der unteren Denkmalschutzbehörde eingereicht. Anschließend wurden die Grabungsarbeiten unter Beaufsichtigung einer archäologischen Begleitung freigegeben.

15. Grünordnung

15.1 Lage und Bebauung des Baugebietes

Das Planungsgebiet liegt östlich von Zolling in Anglberg und stellt derzeit überwiegend eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche bzw. Grünlandfläche dar. Der Nordöstliche Teil des Planungsgebietes ist bereits teilweise bebaut. Im Süden grenzt eine Biotopfläche in Form einer Feldhecke an. Es sollen 34 Baugrundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern ausgewiesen werden.

Die Entfernung zum Ortskern Anglberg beträgt ca. 250 m und zum Hauptort Zolling ca. 1,5 km.

15.2 Vorhandene Nutzung und Vegetation

Das Planungsgebiet besteht im Moment überwiegend aus einer landwirtschaftlichen genutzten Ackerfläche und Grünland. Ein Teilbereich im Nordosten ist bereits bebaut. Im Planungsgebiet existieren keine Biotopflächen, Schutzgebiete oder ASK-Flächen. Es sind keine erhaltens- und schützenswerten Bestandsbäume auf dem Planungsgebiet vorhanden. Nach Westen geht das Plangebiet in die freie Kulturlandschaft über. Im Süden des Plangebietes grenzt ein Biotop in Form einer Hecke an.

15.3 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Unterbayerischen Hügellandes und der Isar-Inn-Schotterplatten (D65) im Naturraum 062 Donau-Isar-Hügelland.

Boden und Geologie

Gemäß der standortkundlichen Bodenkarte von Bayern tritt im nördlichen Planungsgebiet überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) und im südlichen Plangebiet fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss) auf.

Klima

Das vorherrschende Klima wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 800 mm. Die Hauptwindrichtung im Untersuchungsgebiet ist West-Ost.

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

15.4 Sonstige Vorgaben

Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche, sonstigen Grünfläche und als Dorfgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der 6. Flächennutzungsplanänderung geändert.

Bayerische Biotopkartierung

Im Planungsgebiet befinden sich keine Biotope.

Arten und Biotopschutzprogramm Freising (ABSP)

Im Planungsgebiet existieren keine ASK-Flächen.

15.5 Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Arten und Lebensräume

Um das Baugebiet in das Landschaftsbild ist nach Westen und Süden eine Ortsrandeingrünung bzw. eine Ausgleichsfläche vorgesehen.

Die Ortsrandeingrünung setzt sich aus Sträuchern der Artenliste zusammen, die Ausgleichsfläche besteht aus extensivem Grünland und vorwiegend Obstbaumpflanzungen. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebiets sind Baumpflanzungen pro angefangene 300m² Grundstücksfläche vorgesehen. Es werden Vorgaben zu den Pflanzqualitäten gemacht und die Ausgleichsfläche direkt angrenzend an das Plangebiet etabliert.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen auf die Tierwelt sind insektenunschädliche Leuchtmittel zu verwenden und Kelleraufgänge und Lichtgräben so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen. Schottergärten werden verboten. Die Einfriedungen sind sockellos und mit Bodenfreiheit herzustellen. Es werden Vorgaben zu vogelsicheren Glasflächen (Art der Ausführung, möglichst Verzicht auf großflächige Fenster) gemacht.

Im Rahmen der saP (spezielle artenschutz-rechtliche Prüfung) vom 29.06.2026 des Landschaftsökologen Herrn Schmid wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt.

V1

Die Hecke südlich des Geltungsbereiches ist durch einen Pufferstreifen von mindestens 20 m Breite vor Lichtimmissionen aus der Siedlung zu schützen.

V2

Nötige Beleuchtungen sind so anzubringen, dass sie nur nach unten gerichtet sind und ab spätestens 22:00 Uhr gedimmt werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Zu verwenden sind Lichtquellen, die keine Lockwirkung auf Insekten haben, z.B. UV-arme, warmweiße LED- oder Natriumniederdruck-Lampen mit gelbem Licht.

V3

Zwischen der Hecke mit den Brutvorkommen von Dorngrasmücke und Goldammer und der Siedlung ist ein möglichst störungsfreier Pufferstreifen von 20 m Breite einzuplanen. Der Pufferstreifen sollte möglichst extensiv bewirtschaftet werden. Hier können locker-stehende Gehölze (z.B. Obstbäume) gepflanzt werden. Die Wiesen oder Staudenfluren unter den Gehölzen sind arten- und blütenreich zu gestalten und extensiv zu nutzen.

V4

Fällungen von Gehölzen dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

V5

Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Feldlerche im Winter zwischen Anfang Oktober und Ende Februar um zu vermeiden, dass sich hier Brutpaare ansiedeln und Gelege oder Jungvögel geschädigt werden.

Schutzgut Boden und Fläche

Stellplätze und Garagenzufahrten werden wasserdurchlässig ausgeführt. Das Regenwasser wird gesammelt und in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Schutzgut Wasser

Stellplätze und Garagenzufahrten werden wasserdurchlässig ausgeführt. Das Regenwasser wird gesammelt und in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Schutzgut Klima und Luft

Das neue Baugebiet wird mit einer Ortsrandeingrünung und Ausgleichsflächen eingegrünt und mit Baumpflanzungen durchgrünt. Ein Gründach wurde in die Festsetzungen aufgenommen.

15.6 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der saP (spezielle artenschutz-rechtliche Prüfung) vom 29.06.2026 des Landschaftsökologen Herrn Schmid wurden die Maßnahmen V1 bis V5 unter Punkt 13.5 zur Vermeidung festgesetzt und in den Bebauungsplan übernommen. Als CEF-Maßnahme (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme) wurde eine 0,5 ha große Ausgleichsfläche festgelegt. Die CEF-Maßnahme wird im weiteren Verfahren detailliert und mit der UNB abgestimmt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch keine geeignete Fläche vor.

15.7 Ausgleichsfläche

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 18.713 Wertpunkten (WP). Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsfläche erfolgt auf Flurnummer 187 und 186 der Gemarkung Anglberg. Der Ausgangszustand ist intensivem Acker (A11, 2WP) zuzuordnen. Die Ausgleichsfläche hat eine Gesamtgröße von 3.580 m². Die Fläche wird zu einem extensiven, artenreichen Grünland mit einzelnen Bäumen entwickelt. Die Ausgleichsfläche hat eine Gesamtgröße von 3.580 m². Insgesamt werden 18.713 Wertpunkte benötigt. Dies entspricht einer Fläche von 3.119 m². Die restlichen 2.767 Wertpunkte könnten ins Ökokonto eingebucht werden.

15.8 Fazit

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes "ANGLBERG WEST" ist größtenteils eine im Moment landwirtschaftlich genutzte Fläche betroffen. Eine Teilfläche des Bebauungsplanes ist bereits bebaut. Baumbestand ist nur auf einer Parzelle vorhanden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft werden als gering beurteilt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche werden als mittel beurteilt.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Gemeinde Zolling

Nandlstadt, den

Helmut Priller, Erster Bürgermeister
Zolling, den

Anlage:

- Umweltbericht
- Lageplan M 1:500
- Unterlagen WipflerPlan Planungsgesellschaften mbH zur Entwässerung und Erschließung
- Plan zur Ausgleichsfläche und Plan zum Bestand und Bewertung
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 29.06.2026
- Schalltechnische Untersuchung vom 13.07.2026