

Bekanntmachung der **erneuten öffentlichen Auslegung** gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

für den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Harland“ in Harland mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zolling (4. Änderung) (für den Ortsteil Harland)

Der Gemeinderat Zolling hat in der Sitzung vom 05.04.2022 den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Harland“ sowie den Entwurf zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zolling (4. Änderung) (für den Ortsteil Harland) erneut gebilligt. Demnach erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende planerische bzw. textliche Änderungen und Ergänzungen im Entwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Harland“ bzw. im Entwurf zur 4. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vorgenommen:

- Änderung hinsichtlich der max. zulässigen Wand- bzw. Firsthöhe für die Bauparzelle 1 (Ziffer 2.1.5 i. V. m. Planteil und Nutzungsschablone)
- Anpassung der Baugrenze auf Bauparzelle 2 und Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 655/TF Gemarkung Wimpasing in den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, damit eine Erweiterung bzw. Verlängerung der bestehenden Halle auf dem Ziegelei-Gelände der Fa. Hanrieder ermöglicht werden kann
- Ergänzung eines Hinweises im Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der vorzugsweisen Niederschlagswasserversickerung über Rasenmulden (siehe Ziffer 2.4.2)
- Festsetzung zur Verwendung von autochthonem Saat- bzw. Pflanzgut bei den Pflanzmaßnahmen und Ansaaten auf Ausgleichsflächen (siehe Ziffer 3.3.7)
- Ergänzung von fehlenden Flurnummern der externen Ausgleichsflächen AF3 und AF4
- Ergänzung der schalltechnischen Kontingentflächen in m², auf die sich die Emissionskontingente LEK beziehen für jede Bauparzelle im Planteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- Berücksichtigung von verschiedenen naturschutzfachlichen Belangen:
Im Wesentlichen:
Die angrenzende private Ausgleichsfläche AF2 wird nachrichtlich in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen und zum Schutz dieser der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes angrenzende Abschnitt des Feldrains ebenfalls als Schutzfläche durch entsprechende Grenzsignatur gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet (hierdurch kann eine Beeinträchtigung des Habitats ausgeschlossen werden),
Berücksichtigung aller artenschutzrechtlicher Belange hinsichtlich der Arten der Zauneidechsen, Feldlerchen, Rebhühner und Lurche in Absprache mit dem Landratsamt Freising, SG 42 (Untere Naturschutzbehörde)

Anpassung der Ausgleichsfläche AF2 an die vorhandenen Biotopstrukturen in Absprache mit dem Landratsamt Freising, SG 42 (Untere Naturschutzbehörde) als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Ausschluss von Einzelhandel, sofern dieser nicht dem eigentlichen Betriebszweck zu bzw. untergeordnet ist (siehe Ziffer 2.3.2)
- Nachrichtliche Darstellung der Ausgleichsflächen mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landwirtschaft im Entwurf zur 4. Flächennutzungsplanänderung

Planungsbereich für den Bebauungs- und Grünordnungsplan (ohne Maßstab)



Geltungsbereich/Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes:

- Im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Osten vom bestehenden Ziegelwerk bzw. der vorhandenen Bebauung in Harland
- Im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. von einem Vorranggebiet für den Abbau von Lehm und Ton
- Im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. von einem Vorranggebiet für den Abbau von Lehm und Ton

Planungsbereich für die 4. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zolling (Ortsteil Harland) (ohne Maßstab)



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO



Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen (Lehm)
(§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

Geltungsbereich/Umgrenzung des Plangebietes der 4. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zolling (Ortsteil Harland):

- Im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Osten vom bestehenden Ziegelwerk bzw. der vorhandenen Bebauung in Harland
- Im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. einem Vorranggebiet für den Abbau von Lehm und Ton
- Im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. von einem Vorranggebiet für den Abbau von Lehm und Ton

Der geänderte bzw. ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung mit Umweltbericht, Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächennachweis und naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie der geänderte bzw. ergänzte Entwurf zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zolling (4. Änderung) mit Begründung und Umweltbericht (Planungsstand: 05.04.2022) liegen im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Zolling, Rathausplatz 1, Zimmer 1.05 (1. Stock) während der allgemeinen Öffnungszeiten in der Zeit vom

9. Mai 2022 bis 20. Mai 2022

**Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und
zusätzlich Donnerstag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr**

öffentlich aus.

Da die wesentlichen Planungsziele (Grundzüge der Planung) von den Änderungen bzw. Ergänzungen unberührt bleiben, wird bestimmt, dass bei der Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen bzw. Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird (§ 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Des Weiteren können Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurde angemessen auf zwei Wochen verkürzt (§ 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Stellungnahmen können während dieser Frist in Textform oder während der vorgenannten Öffnungszeiten zur Niederschrift abgegeben werden.

Hinweis zu den Stellungnahmen:

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan bzw. über die Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplanänderung nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 4 a Abs. 6 Satz 2 BauGB).

Ergänzender Hinweis zur Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Neben dem Umweltbericht, der zu den nachfolgend genannten Schutzgütern Aussagen enthält, sind **folgende Arten umweltbezogener Informationen** verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen	Quelle
Mensch	<p>Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen entstehen.</p> <p>Zur Nachvollziehbarkeit und zur Prüfung auf Plausibilität der schalltechnischen Untersuchungen (Gutachten zum Schallimmissionsschutz vom 26.08.2021) sind für die durchgeführten sowie zu ergänzenden Berechnungen und Ergebnisse die ausführlichen Detailberechnungen beizufügen (Betrachtung eines zusätzlichen Immissionsortes außerhalb des geplanten Gewerbegebietes, Vorbelastungsermittlung, Geräuschkontingentierung, Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen). Ergänzung diverser planerischer bzw. textlicher Bebauungsplanfestsetzungen bzw. Hinweise, Ergänzung der schalltechnischen Kontingentflächen in m², auf die sich die Emissionskontingente LEK beziehen für jede Bauparzelle im Planteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes</p>	<p>Begründung mit Umweltbericht/ Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes</p> <p>Stellungnahme Landratsamt Freising, SG 41 (Immissionsschutzbehörde)</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Einhaltung von ausreichendem Grenzabstand bei Randpflanzung, vor allem beim Pflanzen von Bäumen, Einhaltung Mindestabstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume im Grünstreifen auszugleichen.</p> <p>Erhalt einer bestehenden Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften der Eingriffsregelung sowie den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz, Annahme der potentiell vorkommenden Arten mit entsprechenden Maßnahmen, Erhalt einer vorhandenen Heckenstruktur, Geländeerhebungen zu den potentiell vorkommenden Arten mit Kartierung, Bereitstellung von entsprechenden Flächen und Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, Erstellen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Neuberechnung der Eingriffswirkungen und zu erwartenden Ausgleichsflächen, Berücksichtigung aller zu erwartender Eingriffe</p>	<p>Begründung mit Umweltbericht/ Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes/ Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding</p> <p>Stellungnahme Landratsamt Freising, SG 42 (Untere Naturschutzbehörde)</p> <p>Weitere Ausführungen hierzu siehe auch beim Schutzgut „Natur“</p>
Boden	<p>Die ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu gewährleisten. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Verbrauch von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche nicht unnötig beschleunigen. Möglichkeiten der Nachverdichtung und die Wiedernutzbarkeit von Flächen in Betracht ziehen.</p> <p>Hinweis, dass der im Planungsgebiet vorhandene Rohstoff nicht unter das Bergrecht fällt und/oder dieser Rohstoff später im Zuge der Realisierung des Gewerbegebietes abgebaut wird. Gemäß Regionalplan München liegt das Pla-</p>	<p>Begründung mit Umweltbericht/ Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes/ Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding</p> <p>Stellungnahme Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern</p>

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen	Quelle
	<p>nungsgebiet in einem Vorranggebiet (für Lehm und Ton). In Vorranggebieten hat die Gewinnung von Bodenschätzen Vorrang vor anderen Nutzungen (Nachfolgefunktion ist die landwirtschaftliche/forstwirtschaftliche Nutzung). Ein entsprechender Nachweis beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) (Geologischer Dienst) wird empfohlen.</p> <p>Kein Eintrag im Altlastenkataster, Hinweise zur Einhaltung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Hinweis zum Flächenverbrauch</p> <p>Hinweis auf allgemeine bodendenkmalpflegerische Belange (evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)</p>	<p>Stellungnahmen Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde/ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (Geologischer Dienst)/ Regionaler Planungsverband München</p> <p>Stellungnahme Landratsamt Freising, SG 41 (Altlasten)/ Landratsamt Freising, Gesundheitsamt</p> <p>Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</p>
Klima und Luft	Beschreibung und Bewertung im Umweltbericht	Begründung mit Umweltbericht
Landschaftsbild	Beschreibung und Bewertung im Umweltbericht	Begründung mit Umweltbericht
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Beschreibung und Bewertung im Umweltbericht</p> <p>Fachinformationen zum Brand- und Katastrophenschutz, Hinweis zur Erforderlichkeit eines Feuerwehrbedarfsplanes für das Gemeindegebiet</p> <p>Empfehlung hinsichtlich Grenzfeststellung diverser Grundstücke</p> <p>Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden hinsichtlich geplanter Abbiegespur/Anbindung an die Bundesstraße B 301, Prüfung hinsichtlich ggf. Notwendigkeit sonstiger straßenverkehrsrechtlicher Maßnahmen</p> <p>Beachtung von straßenverkehrsrechtlichen Belangen hinsichtlich Bauverbot, Werbeanlagen und Blendungen, Pflanzen von Bäumen mit einem Mindestabstand zum Fahrbahnrand, Anbindung über bestehende Straßen, Sichtflächen, Erschließung und Lärmschutz, Beauftragung eines Sicherheitsaudits</p> <p>Sicherstellung von Bestand, Sicherheit und Betrieb der bestehenden 20-kV-Freileitung (Schutz-zonenbereich, Mindestabstand von Anpflanzungen, Abgrabungen im Mastbereich, Sicherheitshinweise und Merkblätter); Abstimmung hinsichtlich ggf. Umbau der 20-kV-Freileitung</p> <p>Im Geltungsbereich entlang der B 301 befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom (Beachtung von entsprechenden Hinweisen bei der Bauausführung)</p>	<p>Begründung mit Umweltbericht</p> <p>Stellungnahme Regierung von Oberbayern, SG Brand- und Katastrophenschutz/ Stellungnahme des Kreisbrandrates des Landkreises Freising</p> <p>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising</p> <p>Stellungnahme Landratsamt Freising, SG 33 (Verkehr)/ Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München (Straßenbauverwaltung)</p> <p>Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München (Straßenbauverwaltung)</p> <p>Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH</p> <p>Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH</p>

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen	Quelle
	<p>Ausschluss von Einzelhandel, sofern dieser nicht dem eigentlichen Betriebszweck zu bzw. untergeordnet ist</p> <p>Darlegung zum konkreten Bedarf an Gewerbeflächen, Einhaltung des Anbindegebotes der landesplanerischen Ziele</p>	<p>Handwerkskammer für München und Oberbayern/ Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde</p> <p>Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Freising</p>
Wasser	<p>Sicherstellung der Löschwasserversorgung</p> <p>Hinweis zur vorzugsweisen Niederschlagswasserversickerung über Rasenmulden</p>	<p>Begründung und Umweltbericht/ Stellungnahme Wasserzweckverband Baumgartner Gruppe/ Regierung von Oberbayern, SG Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München</p>
Natur	<p>Erhalt einer bestehenden Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften der Eingriffsregelung sowie den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz, Annahme der potentiell vorkommenden Arten mit entsprechenden Maßnahmen, Erhalt einer vorhandenen Heckenstruktur, Geländeerhebungen zu den potentiell vorkommenden Arten mit Kartierung, Bereitstellung von entsprechenden Flächen und Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, Erstellen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Neuberechnung der Eingriffswirkungen und zu erwartenden Ausgleichsflächen, Berücksichtigung aller zu erwartender Eingriffe;</p> <p>Die angrenzende private Ausgleichsfläche AF2 soll nachrichtlich in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen und zum Schutz dieser der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes angrenzende Abschnitt des Felddrains ebenfalls als Schutzfläche durch entsprechende Grenzsignatur gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet werden (hierdurch kann eine Beeinträchtigung des Habitats ausgeschlossen werden);</p> <p>Berücksichtigung aller artenschutzrechtlicher Belange hinsichtlich der Arten der Zauneidechsen, Feldlerchen, Rebhühner und Lurche in Absprache mit dem Landratsamt Freising, SG 42 (Untere Naturschutzbehörde);</p> <p>Anpassung der Ausgleichsfläche AF2 an die vorhandenen Biotopstrukturen in Absprache mit dem Landratsamt Freising, SG 42 (Untere Naturschutzbehörde) als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft;</p> <p>Nachrichtliche Darstellung der Ausgleichsflächen mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landwirtschaft im Entwurf zur 4. Flächenutzungsplanänderung;</p> <p>Erfassung und Prüfung des Vorkommens europarechtlich geschützter Arten</p> <p>Verwendung von autochthonem Saat- bzw. Pflanzgut bei der Anlage der Ausgleichsflächen</p>	<p>Begründung und Umweltbericht/ Stellungnahme Landratsamt Freising, SG 42 (Untere Naturschutzbehörde)/ Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Freising</p> <p>Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Freising/ Landratsamt Freising, SG 42 (Untere Naturschutzbehörde)</p>

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen	Quelle
Landschafts- und sonstige Pläne	Hinweis auf Landschaftsplan der Gemeinde, Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan München	Begründung mit Umweltbericht

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Links zur Auslegung im Internet:

Der geänderte bzw. ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung mit Umweltbericht, Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächennachweis und naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie der geänderte bzw. ergänzte Entwurf zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zolling (4. Änderung) mit Begründung und Umweltbericht (Planungsstand: 05.04.2022) und den nach Einschätzung der Gemeinde Zolling wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen können auch auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Zolling bzw. der Gemeinde Zolling unter der **Rubrik Gemeinde Zolling/Wirtschaft & Standort/Plänen und Bauen/Bauleitplanung** auf www.vg-zolling.de eingesehen werden.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet veröffentlicht unter:

<https://www.zolling.de/startseite-zolling>

<https://www.zolling.de/bauleitplanung-zolling>

Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i. V. m. § 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Zolling, 27.04.2022

Gemeinde Zolling



Priller
Erster Bürgermeister



Bekanntmachung durch Anschlag an den Ortstafeln
angeheftet am: 28.04.2022
abzunehmen am: 23.05.2022
abgenommen am:
Zeichen: