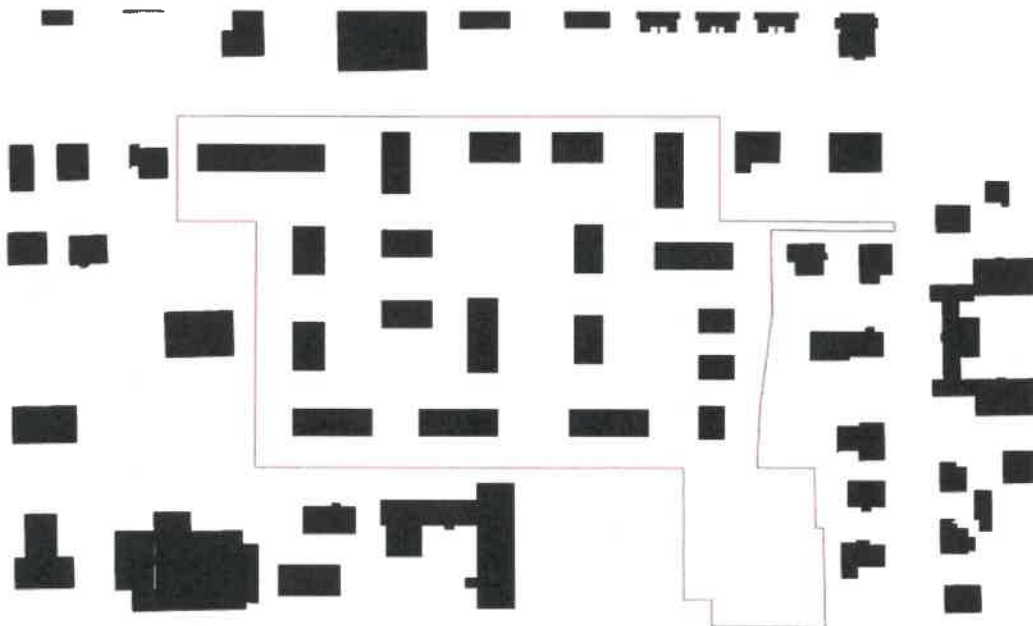




Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 69  
für das Baugebiet

**'Birkenecker Straße Süd'**



Planfassung:

25.11.2021



**Büro für Stadtplanung**

**HRYCYK ARCHITEKTEN GmbH**  
Sommerstraße 9, 81543 München  
t: +49 (0) 89 379 542 17  
info@hrycyk-architekten.de

**Büro für Landschaftsplanung**  
Grünplan GmbH  
Gesellschaft für Freiflächenplanung  
Prinz-Ludwig-Straße 48  
t: +49 (0) 8161 130 15  
info@gruenplan-gmbh.de

**Inhalt:**

1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.1 Anlass und Erfordernis.....	3
1.2 Städtebauliche Ziele .....	3
2 Rahmenbedingungen.....	3
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	3
2.2 Flächennutzungsplan .....	4
2.3 Örtliche Gegebenheiten.....	5
2.4 Geltungsbereich.....	6
3 Inhalt des Planes.....	6
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3 Flächenaufstellung.....	8
3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	8
3.5 Grünordnerische Festsetzungen.....	9
3.6 Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	11
3.6.1 Verkehrserschließung.....	11
3.6.2 Ver- und Entsorgung.....	11
3.7 Altlastengutachten .....	11
3.8 Immissionsschutz.....	12
4 Angaben zu Natur und Umwelt.....	12
4.1 Einleitung.....	12
4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	13
4.2.1 Schutzgut Klima und Luft.....	13
4.2.2 Schutzgut Boden.....	13
4.2.3 Schutzgut Wasser.....	13
4.2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	13
4.2.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	15
4.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Wohnumfeld).....	15
4.3 Prüfung des speziellen Artenschutzes in der Bauleitplanung.....	15
5 Abwägungsergebnis.....	16
6 Verfahren.....	17

## 1 Anlass und Ziel der Planung

### 1.1 Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde Hallbergmoos hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 13.06.2017 die

#### **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69, für das Baugebiet 'Birkenecker Straße Süd'**,

beschlossen und am 07.05.2019 den Änderungsaufstellungsbeschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

Die Gemeinde Hallbergmoos verzeichnet derzeit eine verstärkte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und benötigt zur Deckung dieser dringend zusätzliche Bauflächen. Diese sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden.

Beim Baugebiet Nr. 69 'Birkenecker Straße Süd' handelt es sich um einen städtebaulichen Lückenschluss bzw. eine innerörtliche Nachverdichtung im Siedlungsgebiet von Hallbergmoos, die sich somit optimal in die umliegende Bebauung integrieren lässt.

Neben Einzelhäusern und Doppelhäusern sind auch Mehrfamilienhäuser, die nach Bedarf auch als Hausgruppen ausgeführt werden können, vorgesehen.

Das Architekturbüro Hrycyk Architekten GmbH, Sommerstraße 9, 81543 München (ehem. goldbrunner-hrycyk PartmbB) wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Der integrierte Grünordnungsplan wurde seitens der Grünplan GmbH, Prinz-Ludwig-Straße 48, 85354 Freising, bearbeitet.

### 1.2 Städtebauliche Ziele

Generelles Planungsziel der Gemeinde ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung der Ortslage von Hallbergmoos schaffen.

Neben der Berücksichtigung der Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie die Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Bereitstellung von Grundstücken für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser bzw. Hausgruppen.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Die Gemeinde Hallbergmoos und das Planungsgebiet gehören zur Region 14 München und liegen gemäß dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Verdichtungsraum um die Oberzentren München und Freising.

Die Verdichtungsräume sollen gemäß LEP so geordnet und entwickelt werden, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohnfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.

Genau diese Ziele der Raumplanung und Landesentwicklung werden mit der im Baugebiet 'Birkenecker Straße Süd' vorgesehenen, innerörtlichen Verdichtung, umgesetzt.

Der Regionalplan der Region 14 München stuft die Gemeinde Hallbergmoos als Siedlungsschwerpunkt und Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum ein. Die unmittelbare Nähe zum Flughafen München sowie dessen Entwicklung wirken sich dabei unmittelbar auf die funktionellen

und siedlungsstrukturelle Entwicklung der Gemeinde Hallbergmoos aus.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hallbergmoos ist die Aufstellungsfläche als Wohnbaufläche, Fläche für Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt.

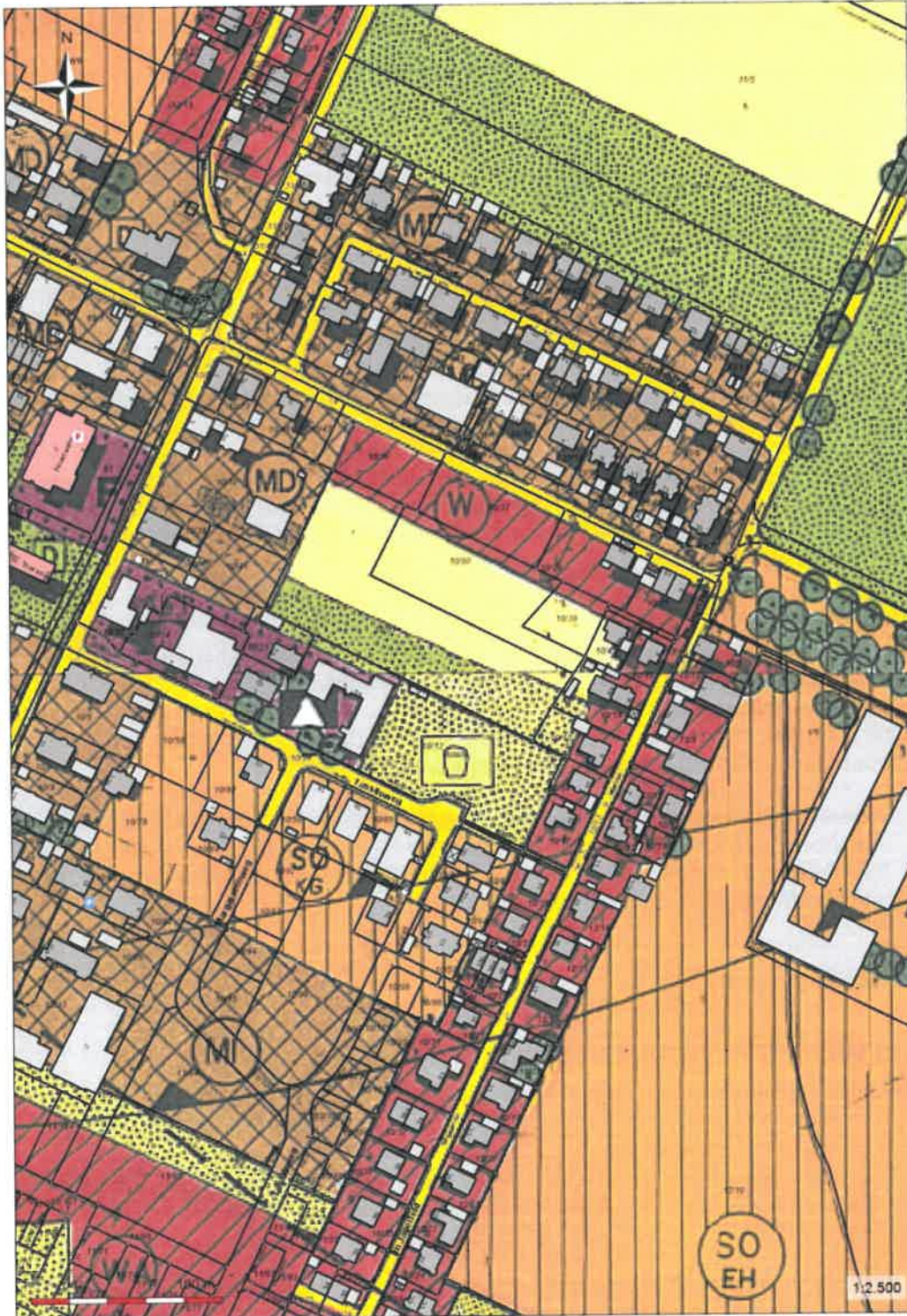


Abb. derzeit gültiger Flächennutzungsplan

Der dargestellte Geltungsbereich soll künftig als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und Grünfläche festgesetzt werden.

Durch die städtebaulich an die bestehende Bebauung angepasste Struktur im Baugebiet mit der Durchmischung von größeren Baukörpern, kleinteiligen Parzellen und der sich durch das Wohngebiet ziehenden Grünfläche widerspricht der Bebauungsplan in Teilen dem gültigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

### 2.3 Örtliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Hallbergmoos, Gemarkung Hallbergmoos, Landkreis Freising.

Das Plangebiet liegt als Außenbereichsinsel in der Innenbereichslage im Norden der Gemeinde Hallbergmoos und grenzt im Westen und Norden an ein bestehendes Dorfgebiet und im Osten an Wohnbauflächen. Im Süden schließt das Planungsgebiet an Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen an, hier wird eine Durchwegung an das Sondergebiet, Bebauungsplan Nr. 25 - 'Mischgebiet Tassiloweg, (als Anlage 1 angefügt) geschaffen.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Aufstellungsplanes wurde die digitale Flurkarte verwendet.



*Abb. Übersichtsplan des Plangebietes (Quelle : Bayernatlas)*

## 2.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Nummern 10/47, 10/36, 10/37, 10/29 (Teilbereich), 10/91, 10/90, 10/39, 10/44 und 10/12 (Teilbereich).

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes (Geltungsbereich) beträgt ca. 21.493 qm.



*Abb. Luftbild des Plangebietes mit Flurstücken (Quelle : Bayernatlas)*

## 3 Inhalt des Planes

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß Abs. 3, Nrn. 4 und 5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Attraktivität des Wohngebiets beruht auf einer vorwiegenden Wohnnutzung. Eine ausgewogene Mischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben soll erzeugt werden.

Die verkehrsberuhigten Quartiersviertel, mit ihren begrünten und durch Verkehrsinseln untergliederten Zufahrtsstraßen, sowie die, in das Wohngebiet eingewobenen Grünflächen sollen die intime Atmosphäre des Viertels schützen. Bei Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist mit einer verstärkten Verkehrsnutzung durch Zulieferung und Kundenverkehr zu rechnen, daher werden diese Art von Betrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Es handelt sich hierbei nicht um eine ausschließliche Negativplanung. Es verbleiben in

ausreichendem Maße bebaute Innenbereichslagen bzw. weitere Bebauungsplangebiete im Gemeindegebiet, die die Errichtung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen zulassen.

#### Stellplätze und Garagen:

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde, in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Die Situierung der Stellplätze und Garagen kann der Planzeichnung entnommen werden.

Außerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. (gemäß § 12, Abs. 6, BauNVO) Stellplätze sind straßennah zu errichten.

Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser bzw. Hausgruppen der Parzellen 1, 6, 7, 8, 12, 13, 18, 23 müssen unterirdisch nachgewiesen werden. (gemäß § 12, Abs. 4, BauNVO)

Ausgenommen hiervon sind die notwendigen Besucherstellplätze.

Die Vorderkanten der Garagenbaukörper und der Tiefgaragenzufahrten sind von den Hauptbaukörpern zurückzusetzen. Aus der Planzeichnung kann die jeweilige Tiefe des Rücksprungs entnommen werden. Eine geschlossene Straßenfront, aus Hauptbaukörpern und Nebenbaukörpern wird verhindert. Die Garagen bleiben als Nebenbaukörper unbetont. Damit wird der Straßenraum städtebaulich sinnvoll gegliedert und die Verkehrsberuhigung des gesamten Viertels betont. Hiervon ausgeschlossen sind die Garagenbaukörper der Einzelhäuser, auf den Parzellen 9, 10 und 11.

#### Nebenanlagen:

Nebenanlagen, gemäß § 14 BauNVO, in Form von Gartenhäuschen, Gerätehütten zur Gartenbewirtschaftung und Schwimmbecken sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einem Bruttorauminhalt von 30 m<sup>3</sup> zulässig.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Höhe baulicher Anlagen:

Die seitliche Wandhöhe der Hauptgebäude wird mit max 6,5 m festgesetzt (§ 16, Abs. 2, Nr. 4, BauNVO)

Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachbekleidung. (§ 18, Abs. 1, BauNVO)

Die Wandhöhe von Nebenanlagen, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, ist mit max. 3,0m vorgegeben.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind zwingend einzuhalten. Davon abweichend können bei den Parzellen 7, 12, 18, 20 und 21 entsprechend tiefere Abstandsflächen realisiert werden. Die entsprechenden Maximalwerte sind den Planzeichnungen zu entnehmen.

Um eine entsprechend gleichmäßige Bebauung für das gesamte Planungsgebiet zu realisieren, werden hier vom Art. 6 BayBO abweichende Abstandsflächen zugelassen. Die Überschreitungen liegen in einem vertretbar geringen Maß, von max. 1,50 m im öffentlichen und max. 0,90m im privaten Bereich.

Die betroffenen privaten Grundstücke sind hinsichtlich Belüftung, Belichtung und Baurecht nicht eingeschränkt. Öffentliche und private Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen, von daher ist hier eine Abweichung, von den gültigen Abstandsflächenregelungen vertretbar.

#### Grundflächenzahl (GRZ):

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 0,4. (gemäß § 16, Abs. 2, Nr. 1, BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19, Abs. 4, Satz 1, Nrn. 1 und 2 der

BauNVO, bezeichneten Anlagen, sowie Schwimmbecken um 50% überschritten werden.  
Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 der BauNVO (z.B. Tiefgaragen) darf die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,8 erhöht werden.

#### Geschossflächenzahl (GFZ) :

Die Geschossflächenzahl (gemäß § 20, Abs. 3) beträgt für die Bebauung mit

- Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern (bzw. Hausgruppen) : 0,6.
- Einzelhäusern : 0,4

#### Vollgeschosse :

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. (gemäß § 20, Abs. 1, BauNVO)

### **3.3 Flächenaufstellung**

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 21.493 qm.

#### Flächenaufstellung:

Netto-Bauland	15.385 qm
Straßenfläche	2.503 qm
Grünfläche	3.605 qm
<b>Gesamtfläche</b>	<b>21.493 qm</b>

### **3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise :

Der Bebauungsplan sieht eine offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 1, BauNVO, vor.  
Abweichend von Abs. 2, Satz 1, beträgt die maximale Gebäudelänge 40 m.  
Als Gebäudetyp ist eine rechteckige Grundrissform mit Firstrichtung zur Längsseite zu wählen.

Die Parzellen mit Doppelhaushälften dürfen zu einer Parzelle verschmolzen werden und mit einem Einzelhaus bebaut werden.

#### Dachform :

Die Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern festgesetzt.  
Als Dachform sind gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 42° vorgeschrieben. Bei Nebengebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Verbindungsbauten sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.  
Bei zusammengebauten Gebäuden müssen Trauf- und Firstlinie, sowie Dachdeckung und -neigung einheitlich ausgeführt werden. Die Gestaltung ist einander anzugleichen.  
Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind als untergeordnete Bauteile zulässig, gemäß Art 6, Abs. 8, Nr. 3, BayBO, wenn sie

- insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen und
- ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 qm beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist

#### Zusätzlich gilt:

- Die Trauflinien der Gebäude darf nicht unterbrochen werden, die Dachbekleidung des Hauptdaches muss mit einer Tiefe von min. 40cm vor der Gaube durchlaufen.



Die Dachfläche unterteilende Dachformen, wie beispielsweise Kreuzgiebel, sind unzulässig. Diese Dachformen sind im Gemeindegebiet unüblich und nicht vorhanden. Zwerchgiebel wurden gemäß Abwägungsbeschluss (vom 02.06.2020) als zulässig festgelegt.

#### Baugrenzen und Baulinien :

Die überbaubare Grundstückfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Diese sind den Planzeichnungen zu entnehmen.

Balkone und Erker sind als untergeordnete Bauteile zulässig, gemäß Art 6, Abs. 8, Nr. 2 BayBo, wenn sie :

- insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes,
- höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen,
- nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten,
- und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 69 ist es einen städtebaulichen Lückenschluss bzw. eine innerörtliche Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes von Hallbergmoos zu erreichen. Das Plangebiet liegt in einer Außenbereichsinsel in der Innenbereichslage im Norden der Gemeinde Hallbergmoos und grenzt im Westen sowie im Norden an ein bestehendes Dorfgebiet und im Osten an Wohnbauflächen.

Der Geltungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet mit einer zentralen Grünfläche und vier Wegeverbindungen in die sich anschließenden Gebiete festgesetzt werden. Neben Einzelhäusern und Doppelhäusern sind auch Mehrfamilienhäuser bzw. Hausgruppen vorgesehen.

Ziel der Grünordnung ist es, die Aufenthaltsqualität im Bebauungsgebiet durch ästhetische wie auch kleinklimatische Effekte zu erhöhen und durch gezielte Maßnahmen negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren.

Die zentrale öffentliche Grünfläche wird von einer Streuobstwiese gebildet. Sie dient der wohnungsnahen Erholung und ist als zentraler Grünzug mit zwei Grünverbindungen sowohl an die Birkenecker Str. im Norden als auch an die Kindertagesstätte am Tassiloweg im Süden angebunden.

Der Spielplatz am Tassiloweg wird als öffentliche Grünfläche Bestandteil der Satzung.

Im Bebauungsplan werden für die öffentlichen Grünflächen textliche Festsetzungen zur Gewährleistung ihrer siedlungshygienischen und ökologischen Funktionen getroffen: Es wird ein Anteil von mind. 80 % begrünter Flächen (Rasen, Wiese, Einzelbäume, Gehölzpflanzungen) für alle öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Auf der zentralen Grünfläche ist eine Streuobstwiese anzulegen, durch die Pflanzung von Obstbäumen lokaltypischer Sorten (vorwiegend Äpfel) und die Ansaat einer arten- und blütenreichen Wiese mit gebietsheimischem Saatgut.

Die Pflege der Streuobstwiese wird dem Bauhof unterliegen. Die Nutzung der Äpfel wird freigestellt. Im Bereich des Spielplatzes wird der Erhalt der Bäume festgesetzt.

In die für die verkehrliche Erschließung notwendigen beiden verkehrsberuhigten Straßen (mit jeweils einem Quartiersplatz als Wendehammer und Querverbindung mit Fuß- und Radweg) sind jeweils drei öffentliche Parkplätze integriert. Hier im öffentlichen Verkehrsraum sind Straßenbäume (Alleebäume) 2. Ordnung zu pflanzen. Sonstiges Straßenbegleitgrün, i.W. die Flächen der Bauminseln werden vorrangig als arten- bzw. blütenreiche Magerwiesen angelegt.

Das Niederschlagswasser der Privatflächen wird dezentral auf den jeweiligen Parzellen versickert werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung der Parzellen wird ein Anteil von 30% der Grundstücksfläche als zu begrünen festgesetzt. Dort sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Freifläche ein

Baum 1. oder 2. Ordnung bzw. zwei Heister heimischer Arten zu pflanzen. Auch für Hecken entlang der Grundstücksgrenzen werden heimische Gehölze durch Artenliste festgesetzt.

Zur Vermeidung von Sichtbehinderungen sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und bis zu einer Tiefe von 2,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sockellos bis zu einer Höhe von 1,0 m ab OK Verkehrsfläche zulässig. Ab einer Tiefe von 2,0 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Eine Bodenfreiheit von min. 10 cm muss gegeben sein.

Zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Siedlungsgebietes wird die extensive Begrünung von Flach- und Pultdächer von Nebengebäuden und Garagen verpflichtend festgesetzt. Die Begrünung von Fassaden wird empfohlen.

Für Baustellen,- Straßen,- Wege- und Flächenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Leuchten mit UV-armen Lichtspektren mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht zu verwenden.

Folgende lichttechnische Prüfkriterien sollten beachtet werden:

- Wahl des Standortes der Beleuchtungsanlagen so, dass empfindliche Biotope durch die Reichweite des Lichtes nicht betroffen werden.
- Minimierung der eingesetzten Lichtmenge so weit wie möglich, sowohl von der Anzahl der Lampen als auch von der Leistung (Wattzahl) der einzelnen Lampen.
- Die Leuchtgehäuse sollten das Licht nur in die tatsächlich gewünschte Richtung abstrahlen. Zur Minimierung der lateralen Reichweite sollten Leuchten möglichst niedrig installiert werden.
- Auf eine flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte ganz verzichtet werden. Lichtdurchstrahlte Glasbauten sollten mit Abdunkelungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) versehen werden. Insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektren (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen sollten in der Regel gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden.
- Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze u.ä.)
- Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen sollte nur zu den unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen, sowohl durch jahreszeitliche als auch tageszeitliche (nächtliche) Schalttechnik. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass nächtliche Beleuchtungsintervalle eingerichtet werden. \ Ziel: Minimierung der Fernwirkung der Beleuchtungsanlagen und damit Minimierung der potentiellen Beeinträchtigung nachtaktiver Arten durch Lichtemissionen während der Nachtstunden.

Spiegelnde Fassaden sowie großflächige Glasflächen sollen zur Reduzierung von Vogelschlägen möglich vermieden werden

Spiegelnde Fassaden und Fenster, sowie großflächige Glasflächen, z. B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge verursachen Vogelschlag.

Zur Vermeidung kann strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas verwendet werden. Maßnahmen gegen Vogelschlag sollten schon in der Planungsphase und in der Ausschreibung berücksichtigt werden.

Bei der Gestaltung des Außenraums ist zu beachten, dass Vögel die Spiegelung von Bäumen, Hecken und Himmel nicht als solche wahrnehmen können. Fassadenbegrünung eignet sich aus naturschutzfachlicher Sicht zur Gestaltung der Architektur und des Freiraumes, da keine Spiegelungen entstehen.

Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, Vogelschlag zu verhindern.

Nur vollflächig markierte Scheiben sind als Hindernis für Vögel erkennbar. Schon 2 mm breite Streifen in 30 mm Abstand oder kontrastreiche Punkt- und Gittermuster können wirkungsvoll Vogelprall verhindern.

Um den Eindruck einer Durchflugmöglichkeit zu vermeiden, dürfen die freien Stellen in einem Muster nicht größer als 10 bis 15 cm sein.

Außenjalousien sowie Metall- oder Holzlamellen mit maximal 10 bis 15 cm Zwischenraum sind ebenfalls ein guter Vogelschutz.

Schwarz-orange Markierungen vereinen die Vorteile von sehr unterschiedlichen Reflexions- und Kontrasteigenschaften (verschiedene tageszeitliche Lichtbedingungen und jahreszeitlich

verschieden reflektierende Vegetation).

In dem Zusammenhang mit Vogelschlag wurde eine Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ herausgegeben. \

### **3.6 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

#### **3.6.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes erfolgt vor allem über die im Norden an das Bebauungsplangebiet angrenzende Birkenecker Straße. Von dieser führen zwei verkehrsberuhigte Straßen ins Planungsgebiet, die jeweils in einem Quartiersplatz enden. Diese Quartiersplätze fungieren gleichzeitig als Wendehammer zur Erschließung der im Inneren liegenden Grundstücke.

Eine Verbindung der beiden Einbahnstraßen wird als befestigter Fuß-, Radweg und für Versorgungsfahrzeuge (z.B.: Abfallwirtschaft/ Winterdienst/ Feuerwehr etc. ) zur Verfügung gestellt und verknüpft zusätzlich den durch das Planungsgebiet laufenden Grünzug. Diese Versorgungsstraße hat eine lichte Breite von mindestens 3,0 m. Und wird an ihren Enden durch eine demontierbare Absperrung begrenzt. Der von der Brandschutzdirektion geforderte Wendekreis von bis zu 21 m ist durch Platzierung und Abmessung der beiden Quartiersplätze sichergestellt. Eine Durchfahrung des gesamten Begrenzungsbereiches ist folglich ohne Einschränkungen, wie zusätzliches Rangieren etc., gegeben.

Ebenfalls wird die Straße 'Im Jägerfeld' über einen solchen befestigten Fuß- und Radweg angeschlossen.

Eine zusätzliche fuß- und radtechnische Durchwegung erfolgt von der Birkenecker Straße aus durch die, das Gebiet von Norden nach Süden durchziehende Grünfläche.

Zwischen den Parzellen sieben und acht soll die Möglichkeit zu einer späteren Anbindung der Kindertagesstätte am Tassiloweg gegeben werden. Hier wird ein ebenfalls ein Fuß- und Radweg vorgesehen.

#### **3.6.2 Ver- und Entsorgung**

Die abwassertechnische Erschließung ist durch den geplanten Anschluss an die vorhandenen Kanäle der Gemeinde Hallbergmoos gesichert.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird pro Quartiersplatz in Sickerflächen geführt. Dazu wird jeweils Straßenraum begleitend eine Entwässerungsmulde angeordnet.

Das Niederschlagswasser der Privatflächen soll dezentral auf den jeweiligen Parzellen versickert werden.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den geplanten Anschluss am öffentlichen Leitungsnetz gesichert.

Die Energieversorgung und Kommunikationsinfrastruktur ist ebenfalls durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

### **3.7 Altlastengutachten**

Für das Baugebiet wurde eine Altlastenerkundung durch die TBU Geotechnik GmbH durchgeführt. Der Kurzbericht hierzu kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Zusammenfassend werden hier die Empfehlungen aus dem Kurzbericht entsprechend angegeben.

Wirkungspfad: Boden – Grundwasser:  
Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf

**Wirkungspfad Boden – Mensch:**

In Teilbereichen des Baugebiets wurden Prüfwertüberschreitungen nach BBodSchV, Anhang 2, Tabelle 1.4 festgestellt. In diesen Bereichen ist eine Sanierung der Geländeoberfläche notwendig.

Es werden zwei Sanierungsvarianten angegeben.

**Variante 1:**

- Aushub der oberflächennahen Bodenschicht in Teilfläche 2 bis 35 cm Tiefe u. GOK
- Zwischenlagerung des Aushubmaterials, Ausführung einer Haufwerksbeprobung (Untersuchung der Proben auf Schadstoffe nach Eckpunktepapier bzw. Deponieverordnung) und Entsorgung des Haufwerks nach dem hierbei festgestellten Belastungsgrad.
- Einbau einer 35 cm starken, nachweislich unbelasteten (die Prüfwerte nach BBodSchV, Anh. 2, Tab. 1.4 sind einzuhalten) Oberbodenschicht.

**Variante 2:**

- Aufhohen des Geländeniveaus in Teilfläche 2 durch Einbau einer 35 cm starken, nachweislich unbelasteten (die Prüfwerte nach BBodSchV, Anh. 2, Tab. 1.4 sind einzuhalten) Oberbodenschicht auf dem vorhandenen Boden.

Mit Ausführung einer der beiden vorgenannten Sanierungsvarianten werden die Vorgaben der BBodSchV bzgl. des Wirkungspfad Boden - Mensch eingehalten.

Die Gemeinde Hallbergmoos führt die Sanierung gemäß Variante 1 aus.

### 3.8 Immissionsschutz

Außerhalb des vorliegenden Bebauungsgebiet auf dem Flurstück Nr. 10/14 ist eine Kfz.-Werkstatt mit eigenem Lackierbetrieb untergebracht. Laut VDI 2280 liegt die geplante Bebauung außerhalb des kritischen Bereichs und ist daher als Wohngebiet zulässig.

Für das Baugebiet wurde eine Geruchsmissionsgutachten durch Müller BBM GmbH durchgeführt. Das Gutachten hierzu kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

**Zusammenfassung der Prognoseergebnisse:**

Auf Basis der durchgeführten Ausbreitungsberechnung ergibt sich, dass die innerhalb des Bebauungsplans geplante Wohnbebauung in einem Bereich liegt, in dem mit dem Auftreten von Geruchsmissionen durch den Lackierbetrieb zu rechnen ist.

Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 6 kann der Immissionswert für Wohnbiete von 0,10 (10 % der Jahresstunden) eingehalten werden. Soweit der Immissionswert eingehalten wird, kann davon ausgegangen werden, dass mit dem Auftreten von erheblichen Belästigungen nicht zu rechnen ist.

Dem Vorsorgegedanken der Bauleitplanung folgend erscheint eine Wohnbebauung auf der Bau-Parzelle 6 nur unter Berücksichtigung von zusätzlichen Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe möglich.

Hierzu sollte eine Wohnbebauung auf der Bau-Parzelle 6 mit einer kontrollierten Wohnraumbe- und entlüftung ausgestattet werden, deren Ansaugung in einem Bereich liegt, in dem der Immissionswert für Mischgebiete eingehalten werden kann.

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs werden Wahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 0,14 (14 % der Jahresstunden) prognostiziert. Im Bereich der derzeit bereits bestehenden Wohnnutzung (insbesondere südlich und südwestlich des Geltungsbereichs) werden zum Teil deutlich höhere Wahrnehmungshäufigkeiten prognostiziert. An den im Umfeld bereits bestehenden Wohneinheiten treten Wahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 0,19 (19 % der Jahresstunden) auf.

Aufgrund dieser höheren Belastungen ist eine mögliche Entwicklungsfähigkeit des Lackierbetriebes bereits durch den Bestand limitiert. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 die Entwicklungsfähigkeit des Lackierbetriebs in unzulässiger Weise beeinträchtigt wird.

## **4 Angaben zu Natur und Umwelt**

### **4.1 Einleitung**

Das Plangebiet liegt in einer Außenbereichsinsel in der Innenbereichslage im Norden der Gemeinde Hallbergmoos und grenzt im Westen und Norden an ein bestehendes Dorfgebiet und im Osten an Wohnbauflächen. Der ca. 2,15 ha große Geltungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet (Netto-Bauland 1,54 ha, Straßenfläche 0,36 ha) und Grünfläche (0,25 ha) festgesetzt werden. Neben Einzelhäusern und Doppelhäusern sind auch Mehrfamilienhäuser bzw. Hausgruppen vorgesehen.

In den Angaben zu Natur und Umwelt wird dargestellt, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Hierzu werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVP) überschlägig ermittelt.

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) findet keine Anwendung, da es sich bei dem Baugebiet um eine Bebauung in einer Außenbereichsinsel gemäß § 35 BauGB handelt.

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden stellvertretend für die zukünftigen Bauherren durch die Gemeinde im Zuge des Bebauungsplanes abgehandelt, so dass es bei der Durchführung der zukünftigen Bebauung nicht zu Verstößen gegen §§ 44 bzw. 45 BNatSchG kommt.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Freising**

Die Karten des ABSP Freising enthalten für den Geltungsbereich keine Darstellungen.

### **Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69 überschneidet sich nicht mit nationalen oder europäischen Schutzgebieten des Natur- und Landschaftsschutzes oder mit Wasserschutzgebieten. Das Vogelschutzgebiet SPA 7637-471.1 „Nördliches Erdinger Moos“ liegt deutlich nördlich der Birkenecker Straße. Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Wirkungen aus dem B-Plan-Gebiet erreichen das Schutzgebiet und seine Erhaltungszielarten damit gesichert nicht. Damit sind Beeinträchtigungen von vorne herein ausgeschlossen.

Auch für das nächstgelegene FFH-Gebiet: 7537-301 „Isarauen von Unterföhring bis Landshut“ sind keinerlei Beeinträchtigungsfaktoren erkennbar.

### **4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes ist der derzeitige Zustand.

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 10/47, 10/36, 10/37, 10/29 (Teilbereich), 10/91, 10/90 und 10/39 werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt, Fl.-Nr. 10/44 stellt einen Weg dar und der Teilbereich von Fl.-Nr. 10/12 ist als Spielplatz angelegt und genutzt. Am Ostrand der zentralen Wiesenfläche (im Bereich der Fl.-Nr. 10/39, 10/90 und 10/91) liegen Ruderalfluren mit einzelnen Gehölzen vor.

In Anlage 2 ist der Begründung ein Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen beigelegt.

#### 4.2.1 Schutzgut Klima und Luft

Angesichts des ebenen Geländes und der allseits umgebenden Bebauung liegen im Geltungsbereich keine Frischlufttransportwege oder –schneisen vor. Auch Funktionen für die Lufthygiene – wie etwa die Filterfunktion bei Gehölzen und Wäldern – sind hier nicht gegeben. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden als unerheblich beurteilt. Die geplante zentrale Grünfläche sowie einzelne Gehölzpflanzungen im öffentlichen und privaten Raum sollen die Frischluftproduktion im Geltungsbereich erhalten.

#### 4.2.2 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich liegt der Bodentyp 19a – „Fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ vor. Somit liegt das Baugebiet auf einer Schotterterrasse und nicht – wie weiter westlich im Gemeindegebiet – auf (ehemals) grundwasserbeeinflussten Moor- und Gleyböden.

Für die Flächen des Geltungsbereichs, welche neu bebaut werden, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufgrund des zu erwartenden hohen Anteils an überbauten bzw. befestigten Flächen als hoch einzustufen. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen bleiben die Bodenfunktionen dauerhaft erhalten

#### 4.2.3 Schutzgut Wasser

Da im Geltungsbereich und angrenzend keine Oberflächengewässer vorhanden sind, sind Auswirkungen auf Still- oder Fließgewässer nicht gegeben. Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Grundwasserneubildung sind durch die vorgesehenen Versickerungsanlagen und den Anschluss an die kommunale Entwässerung ausgeschlossen.

#### 4.2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

##### Beschreibung und Bewertung:

Die Biotop- und Realnutzungstypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69 und seinem unmittelbaren Umfeld sind im Bestandsplan, Anlage 2 zur Begründung, im Maßstab 1:1.000 dargestellt.



*Abb. Blick über die Wiesen des Geltungsbereiches von der Birkenecker Straße aus.  
(Quelle : Grünplan GmbH)*

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 69 wird von Grünland eingenommen. Im direkten Umfeld besteht im Wesentlichen Wohnbebauung mit typischen Gartenanlagen, die fallweise mit Ablagerungen oder gartenähnlichen Zwischennutzungen in die zentrale Grünlandfläche übergreifen. Im Südosten schließt sich der Spielplatz an.



Abb. Der Spielplatz mit zu erhaltenden Bäumen im Südosten des B-Plan-Gebietes (Quelle : Grünplan GmbH)

Das Areal wurde im März 2017 von einem erfahrenen Zoologen in Augenschein genommen und dessen Potenzial (Habitate, Funktionen) für europarechtlich relevante Tierarten abgeschätzt. Mit der gegebenen Ausstattung konnten Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie mangels geeigneter Habitate für den Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Einzig bei den europäischen Vogelarten waren, insbesondere randlich, Vorkommen einzelner Paare bzw. Individuen zu erwarten. Vorsorglich wurde daher im Geltungsbereich mit Arrondierung in der Saison 2017 eine Revierkartierung mit sechs Begehungen durchgeführt; Termine: 24.03., 06.04., 15.04., 30.04., 11.05. und 01.06.2017.

Insgesamt wurden sieben Vogelarten festgestellt (vgl. Anlage 3): Amsel, Grünfink, Haussperling, Hausrotschwanz, Rabenkrähe, Stieglitz und Zilpzalp. Es handelt sich durchweg um Arten, die regelmäßig auch im Siedlungsbereich zu beobachten sind.

Ein Brutnachweis bzw. -verdacht ergab sich nur für den Haussperling (drei Reviere, Art der Vorwarnliste BY) und den Grünling (ein Revier); darüber hinaus sind Amsel, Hausrotschwanz und Stieglitz (Art der Vorwarnliste BY) als "möglicherweise brütend" anzugeben (Revierzentren vermutlich außerhalb des Untersuchungsgebiets). In dem für eine Bebauung vorgesehenen, nördlichen Teil des Geltungsbereiches (d.h. im gesamten Bereich nördlich des zu erhaltenden Spielplatzes) wurden weder Revierzentren/Brutplätze noch substantielle Nahrungssuche festgestellt (vgl. Anlage 3).

#### Auswirkungen:

Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 69 geplante Bebauung und Flächeninanspruchnahme werden keine Bestände bemerkenswerter Arten oder geschützter Biotope beeinträchtigt. Die

verloren gehenden Nutzungstypen – überwiegend intensiv genutztes oder ruderalisiertes, nährstoffreiches Grünland– haben als Lebensraum für naturschutzfachlich bedeutsame Tiere oder Pflanzen sowie als Biotope nur geringe Bedeutung. Beeinträchtigungen der im Jahr 2017 festgestellten Vogelarten – etwa durch Inanspruchnahme ihrer Reviere – sind nicht zu erwarten.

#### 4.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 69 dient als städtebaulicher Lückenschluss. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht erkennbar. Darüber hinaus sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.

#### 4.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Wohnumfeld)

Durch das Vorhaben gehen weder Flächen verloren, die nennenswerte Bedeutung für die Naherholung der ansässigen Bevölkerung haben, noch werden Wegeverbindungen mit Bedeutung für die Naherholung beeinträchtigt.

### 4.3 Prüfung des speziellen Artenschutzes in der Bauleitplanung

Gegenstand der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind die gemeinschaftsrechtlich relevanten besonders geschützten Arten, d.h. Pflanzen- und Tiere des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten. Bei diesen Arten wird geprüft, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verwirklicht sind und wenn ja, ob die naturschutzfachliche Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt ist. Die Prüfung und Beurteilung des Artenbestandes und -potenzials erfolgte durch das Büro H2, München, im Jahr 2017. Die Ergebnisse der Geländerhebungen sind in Kap. 4.2.4 niedergelegt und in den Anlagen 2 und 3 dokumentiert.

Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume können auf der Fläche und im unmittelbaren Umfeld Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten folgender Gruppen ausgeschlossen werden:

- Amphibien (im Landkreis Freising vorkommend: Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Kleiner Wasserfrosch, Springfrosch, Kammolch),
- Reptilien (im Landkreis Freising vorkommend: Schlingnatter, Zauneidechse),
- Tagfalter (im Landkreis Freising vorkommend: *Coenonympha hero*, *Lopinga achine*, *Maculinea nausithous* und *M. Teleius*),
- Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*; keine Raupenfutterpflanzen vorhanden),
- Libellen (im Landkreis Freising vorkommend: Große Moosjungfer, Grüne Keiljungfer)
- Xylobionte Käfer (Eremit),
- Biber und Gemeine Flussmuschel.

Bei den Kartierungen durch das Büro H2 sowie die Grünplan GmbH in 2017 konnten keine im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Pflanzenarten festgestellt werden (im Landkreis Freising denkbar: Europäischer Frauenschuh, Sumpf-Siegwurz, Finger-Küchenschelle). Angesichts der vorliegenden Standorte ist ein Vorkommen ausgeschlossen.

Den im Plangebiet situierten Flächen kommt als Nahrungshabitat für Fledermäuse keine Bedeutung zu. Ein nennenswertes Auftreten von Insekten, die von im Offenland jagenden Fledermäusen



erbeutet werden könnten, ist angesichts der Nutzung als Grünland nicht zu erwarten.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Baumfledermäuse, wie beispielsweise für die im Naturraum verbreiteten Arten Abendsegler *Nyctalus noctula* und/oder Rauhautfledermaus *Pipistrellus nathusii*, sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Das geringe Alter der wenigen Gehölze schließt das Vorhandensein geeigneter Strukturen in jedem Fall aus.

Insgesamt sind somit bei den Fledermäusen Tatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 als auch von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht zu besorgen.

Bei den beobachteten Vogelarten handelt sich durchweg um häufige Arten, wie sie regelmäßig auch im Siedlungsbereich zu beobachten sind. Ein Brutnachweis bzw. -verdacht ergab sich nur für den Haussperling (drei Reviere, Art der Vorwarnliste BY) und den Grünling (ein Revier); darüber hinaus sind Amsel, Hausrotschwanz und Stieglitz (Art der Vorwarnliste BY) als "möglicherweise brütend" anzugeben (Revierzentren vermutlich außerhalb des Untersuchungsgebiets).

Im Geltungsbereich selbst wurden weder Revierzentren/ Brutplätze noch substantielle Nahrungssuche festgestellt (vgl. Anlage 3). Damit sind bei der Umsetzung des B-Plans keine Tatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 zu besorgen.

Trotzdem sollten höchstvorsorglich Gehölze ausschließlich im Zeitraum zwischen 01. Oktober und Ende Februar gefällt werden, um auf alle Fälle Tatbestände der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.

## 5 Abwägungsergebnis

Öffentliche oder private Rechte werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die neue Festsetzung ist in Art und Maß der Umgebung angepasst.

## 6 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird eingehalten. Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan im Bezug auf den Geltungsbereich entsprechend fortgeschrieben und berichtigt.

Hallbergmoos, 04.05.2022  
Gemeinde Hallbergmoos

Josef Niedermaier (Erster Bürgermeister)

