

## Gemeinde Hallbergmoos



### **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
Nr. 75.1 „Hauptstraße Mitte“

Fassung: 30. März 2021

Planverfasser: **Studio Urbane Strategien GmbH**  
Leipziger Platz 2  
70197 Stuttgart

Grünordnung: **Grünplan GmbH**  
Prinz-Ludwig-Straße 48  
85354 Freising

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>0. Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>1. Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Bestandsaufnahme und Bewertung</b>	
2.1 Lage und Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse	5
2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.3 Planungsrechtliche Einordnung	13
2.4 Bestehende städtebauliche Situation, Orts- und Landschaftsbild	13
2.5 Grünordnerische Grundlagen	14
2.6 Denkmalschutz	15
2.7 Mobilität	15
<b>3. Ziele des Bebauungsplanes</b>	
3.1 Stadtplanung	16
3.2 Grünordnung	16
<b>4. Planungskonzept</b>	
4.1 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept	17
4.2 Baukonzept	18
<b>5. Angaben zu Natur und Umwelt</b>	
5.1 Aufgabenstellung	24
5.2 Bestandsaufnahme und überschlägige Ermittlung der Umweltauswirkungen	25
5.3 Prüfung des speziellen Artenschutzes in der Bauleitplanung	28
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>30</b>
<b>7. Hinweise für Bauherren</b>	<b>30</b>
<b>8. Informationen</b>	<b>31</b>
<b>9. Anhang</b>	<b>31</b>
<b>10. Abbildungen und Karten</b>	<b>32</b>

## 0. Allgemeines

Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus den Teilen:

- A Festsetzungen durch Plandarstellung und Planzeichen
- B Hinweise durch Planzeichen
- C Festsetzungen durch Text
- D Hinweise durch Text
- E Verfahrensvermerke
- F Begründung mit naturschutzfachlichen Angaben und Anhang

## 1. Anlass der Planung

Die verkehrliche Neuordnung des Kreuzungsbereiches der Freisinger Straße (FS11) mit der Hauptstraße (FS12) gibt der Gemeinde Hallbergmoos die Möglichkeit, einen zentralen Bereich in der Gemeinde Hallbergmoos, Gemarkung Goldach, neu zu ordnen und räumlich zu stärken.

Neben der verkehrlichen Umstrukturierung des Kreuzungsbereich in einen Kreisverkehr dient die Neuordnung vor allem dazu, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und die Zentralität mit gewerblichen Einheiten zu ergänzen. Zudem besteht Interesse und Bedarf einiger Grundstückseigentümer\*innen, ihre Flächen und Nutzungen neu zu ordnen und baulich zu verdichten. Beim Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 75.1 „Hauptstraße Mitte“ handelt es sich um einen städtebaulichen Lückenschluss. Es stellt eine innerörtliche Nachverdichtung im Siedlungsgebiet mit Übergang zum Ortsrand dar, das die umliegende Bebauung optimal ergänzt. Diese Nachverdichtung bedarf der Schaffung eines Baurechtes unabhängig des bisher geltenden §34 BauGB.

Die Gemeinde Hallbergmoos hat in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 18.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75.1 für das Baugebiet „Hauptstraße Mitte“ beschlossen, am 13.08.2019 den Änderungsaufstellungs-, den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst und diesen am 14.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Abwägungsbeschlüsse wurden am 03. Dezember 2019 in der öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses gefasst. Der erneute Auslegungsbeschluss erfolgte am 08.12.2020.

Das Planungsbüro Studio Urbane Strategien GmbH, Leipziger Platz 2, 70197 Stuttgart, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans beauftragt. Der integrierte Grünordnungsplan wurde von Grünplan GmbH, Prinz-Ludwig-Straße 48, 85354 Freising, bearbeitet.



Abb. 1 // Lage des Planungsgebietes // M 1:2.500 // Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> // Zugriff am: 24.09.2020

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung

### 2.1 // Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

#### Lage

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Hallbergmoos, Gemarkung Goldach, Landkreis Freising. Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan, Baurecht wurde bisher über §34 BauGB erteilt.

Der Umgriff des Plangebiets orientiert sich an der Neuordnung des Kreuzungsbereichs der Freisinger Straße (FS11) mit der Hauptstraße (FS12). Der Kreuzungsbereich im Zuge der Sanierung der Kreisstraße FS12 wird in einen Kreisverkehr umgebaut. Der Umgriff umfasst die südlich angrenzenden Grundstücke um das ortsbildprägende Gebäude des Gasthaus „Neuwirt“ wie auch die nordöstlich angrenzenden Grundstücke der bestehenden Esso-Tankstelle, in der Gemeinde als „unterer Mikesch“ bezeichnet. Verschiedene Eigentümer\*innen im Plangebiet wünschen bauliche Veränderungen auf ihren Grundstücken. All diese Veränderungen werden nun in der Erstellung des Bebauungsplanes 75.1 zusammengeführt. Im Zuge einer im weiteren Umfeld angelegten städtebaulichen Überarbeitung des zentralen Bereichs des Gemeindeteils Goldach wurden Vorschläge für Baurechtserweiterungen den interessierten Bürger\*innen und Eigentümer\*innen vorgestellt.

Nach zwei Gesprächsrunden ergaben sich der Kreis der Grundstückseigentümer\*innen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 75.1 Baurecht erhalten.

#### Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist in der Planzeichnung ersichtlich.

Die digitalen Grundlagen setzen sich aus den nachrichtlich übernommen digitalen Daten zusammen:

- 1) Vermessungsbüro Geosys-Eber Ingenieure // Bestandsaufmaß Kataster FINr. 2018/3, 2018/13, 2021 // 23.10.2017
- 2) Gemeinde Hallbergmoos // Katasterplan // übermittelte dxf-Datei aus GIS-System // 04.08.2020
- 3) FS 12 Ausbau OD Goldach-Hallbergmoos FS11 bis Lkrs. Grenze // BBI Ingenieure GmbH // 27.06.2019 (Bestandsplanung, Ortsdurchfahrt FS12, Planung Kreisverkehr)

Der Geltungsbereich liegt auf folgenden Flurnummern:

			in Teilflächen		
2018/3	mit	2543,286m <sup>2</sup>	1986	387,198m <sup>2</sup>	Freisinger Straße
2018/13		271,947m <sup>2</sup>	1986/1	103,332m <sup>2</sup>	
2020/2		595,991m <sup>2</sup>	1986/2	66,937m <sup>2</sup>	
2020/5		1015,628m <sup>2</sup>	688/2	2.276,729m <sup>2</sup>	Hauptstraße
2020/6		2302,452m <sup>2</sup>			
2020/11		535,006m <sup>2</sup>			geringe Teilflächen je nach Straßenplanung:
2020/12		750,814m <sup>2</sup>	1970/23		
2020/13		852,872m <sup>2</sup>	2020/7		
2020/14		340,043m <sup>2</sup>			
2020/15		1019,498m <sup>2</sup>			
2020/16		150,314m <sup>2</sup>			
2021		4538,644m <sup>2</sup>			

Die Gesamtfläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. **17.807m<sup>2</sup>**.

Es kommt bei einigen Grundstücken zu einer Überschneidung der Flurstücksgrenzen der privaten Grundstückseigentümer\*innen mit den bestehenden Verkehrsflächen und der Straßenplanung des Landkreises Freising.

Im Bereich der Flurstücke 2018/3 und 2018/13 wie auch 1970/23 wurden bereits Grundstücksverhandlungen geführt. Diese sind für die Umsetzung des neuen Kreuzungsbereiches notwendig.

### *Derzeitige Nutzung*

Die Grundstücke und Gebäude im Planungsgebiet werden augenblicklich sehr unterschiedlich als Tankstelle, Schank- und Speisewirtschaft, Betrieb des Beherbergungsgewerbes und für Wohnen genutzt.

### *Boden*

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für die geplanten neuen Maßnahmen geeignet erscheint. Bei den Flurstücken, die derzeit als Tankstelle genutzt werden (Fl.Nr. 2018/3 und 2018/13) ist der Boden auf Altlasten und Verunreinigungen durch ein von der Eigentümer\*in zu beauftragendes Gutachten zu überprüfen. Dieses muss dem Landratsamt Freising, Untere Bodenschutzbehörde, SG 41 - Altlasten, und dem Wasserwirtschaftsamt München weitergeleitet werden. Der Altlastennachweis wird im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

## **2.2 // Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### *Landesentwicklungsprogramm (LEP)*

Laut aktuellem Landesentwicklungsprogramm befindet sich die Gemeinde Hallbergmoos im Verdichtungsraum der Metropolregion München und liegt in räumlicher Nähe zu den Oberzentren Erding und Freising. Als nächstgelegene Mittelzentren sind die Gemeinden Neufahrn bei Freising, Eching und die Stadt Unterschleißheim ausgewiesen.

Die Verdichtungsräume sollen so geordnet und entwickelt werden, dass sie eigenständige Arbeits- und Lebensräume erhalten und die damit verbundenen Möglichkeiten der Lebensgestaltung der Bürger\*innen bewahren. Zudem ist dem Ziel der Wohnfunktion gerecht zu werden und gleichzeitig eine räumlich ausgewogene wie auch sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur zu ermöglichen. Außerdem wird im Landesentwicklungsprogramm die Innenentwicklung der Gemeinden vor der Außenentwicklung politisch gefördert, wozu der städtebauliche Lückenschluss des Bebauungsplan 75.1 „Hauptstraße Mitte“ einen Beitrag leisten kann: Bestehende Flächenpotenziale seien zu nutzen und im Sinne des LEPs weiter zu entwickeln.

### *Regionalplan (RP 14)*

Laut Regionalplan gehört die Gemeinde Hallbergmoos zu den Gemeinden im Verdichtungsraum München. Zudem zählt Hallbergmoos als Gemeinde mit Siedlungsschwerpunkt. Hallbergmoos wird politisch wie planerisch als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgen. Das Plangebiet befindet sich nach »Karte 2 Siedlung und Versorgung, Tektur Lärmschutzbereich 2« des Regionalplans außerhalb der Lärmschutzzonen des Flughafen München. Kein regionaler oder überörtlicher Grünzug oder Schutzgebiet tangiert das Plangebiet. Auch überörtliche Erholungsbereiche sind hier nicht vorhanden.

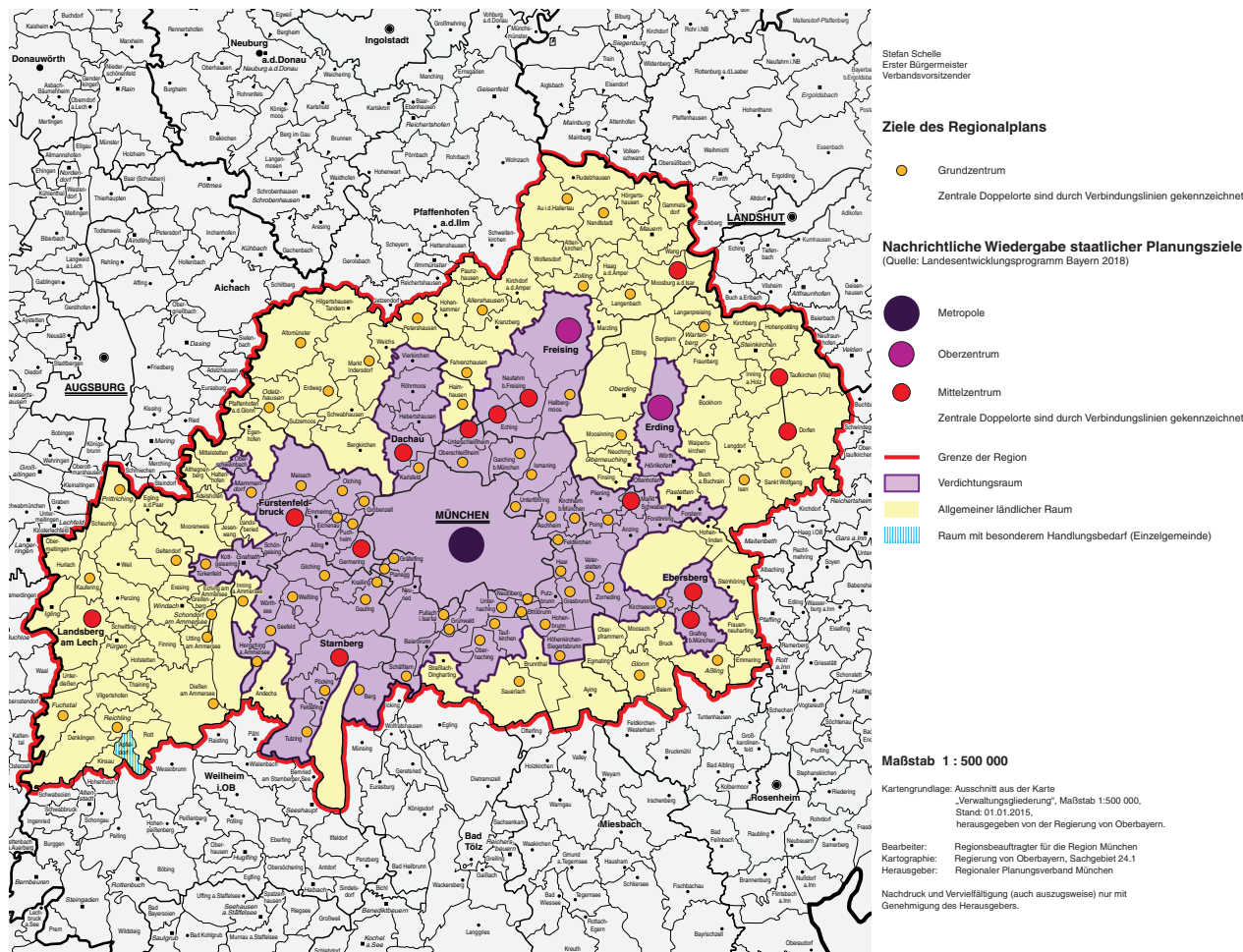


Abb. 2 // Regionalplan // ohne Maßstab // Quelle: <http://www.region-muenchen.com/regionalplan> // Zugriff am: 23.04.19

### Flächennutzungsplan (FNP)

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hallbergmoos – 17. Änderung, Stand 17.06.2019 – ist der Großteil des Plangebietes als Dorfgebiet ausgewiesen. Die restlichen Flächen sind als Flächen für Landwirtschaft gewidmet. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind Flächen zur Ortsrandeingrünung ausgewiesen.

### Aktionsplan

Als Teil des Räumlichen Leitbildes, das vom Gemeinderat Hallbergmoos am 15.01.2019 verabschiedet wurde, ist der »Aktionsplan« als strategisch räumliches Planwerk ein wichtiger Bestandteil der räumlichen nachhaltigen Entwicklungsstrategie der Gemeinde.

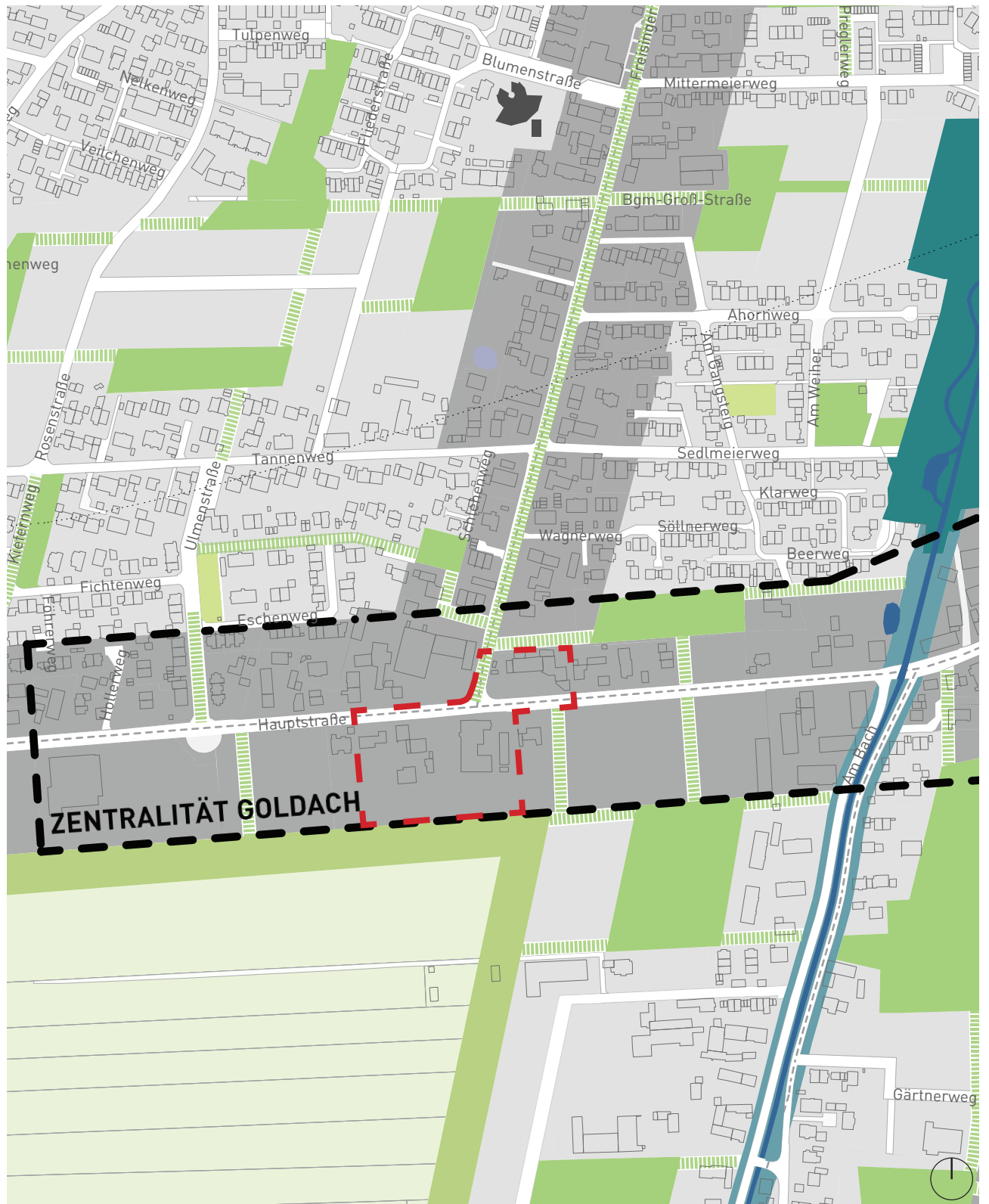
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der »Zentralität Goldach«. Die Zentralitäten beruhen auf der polyzentralen Struktur der Gemeinde und sehen eine Stärkung dieser Räume aufgrund ihrer geschichtlichen Bedeutung, ihrer Einzelhandelsflächen bzw. ihrer öffentlichen Infrastruktur vor. Eine Zentralität zeichnet sich nicht nur in einer erhöhten baulichen, sozialen und Erlebnisdichte aus, sondern auch durch gute Erreichbarkeit und einen hohen Anteil an öffentlichen Freiräumen und publikumsintensiven Nutzungen aus. Eine hohe gestalterische Qualität der Gebäude wie Freiräume in den zentralen Bereichen der Gemeinde ist deshalb für eine nachhaltige Entwicklung besonders wichtig.

Das Plangebiet soll im Sinne des »Aktionsplans« mischgenutzt werden, um das Alltagsleben vor Ort zu stärken. Ebenso prägend ist die Lage am südlichen Ortsrand des Gemeindegebiets.



Abb. 3 // Flächennutzungsplan der Gemeinde Hallbergmoos vom 27.02.1989 in der Fassung der 5. Änderung vom 18.12.2000 einschließlich nachrichtlicher Übernahme der 6.-10. Änderung und 15.-17. Änderung inkl. Berichtigungen // Planungsstand 17.06.2019 // M 1:10.000





**Siedlungsbereich - Bebauung**

- Gewerbenutzung
- Mischnutzung
- Wohnnutzung
- Bestandsgebäude
- Gemeindliche / Soziale Einrichtungen

**Siedlungsbereich - Frei- und Grünräume**

- Binnenbereiche
- grüne Verbindungen
- öffentliche Freiräume
- Freiräume entlang der Goldach
- themenbezogener Goldachfreiraum
- Ortsrand

**Grünräume - Außenbereich**

- Gehölzstrukturen
- Bestand (ATKIS)-Planung
- Extensivgrünland
- Bestand (ATKIS)-Planung
- Weiher
- Grabenstrukturen
- Ökostatertflächen
- Schutzgebiete (SPA, FFH, LSgebiete)

**Sonstiges**

- S-Bahn
- Radwege
- Ortseingänge
- Zentralitäten

Abb. 4 // Ausschnitt Aktionsplan als zeichnerischer Teil des Räumlichen Leitbildes der Gemeinde // M 1: 5.000 // Stand: 15.01.2019

### *Städtebaulicher Entwurf »Zentralität Hauptstraße Goldach«*

Der Städtebauliche Entwurf »Zentralität Hauptstraße Goldach« überführt die übergeordneten Ziele des Räumlichen Leitbildes in den städtebaulichen Maßstab 1:1000. Dieses informelle, aber für die Gemeinde nach innen bindende Planwerk, zeigt die grundlegenden städtebaulichen Setzungen, die Erschließung der Baufelder sowie die Grundzüge in der Freiraumgestaltung. Die Leitidee einer qualitätvollen baulichen Verdichtung zugunsten von Natur und Landschaft wird hier weiter verfolgt. Der Städtebauliche Entwurf liefert grundlegende räumliche Aussagen für ein Areal mit knapp 20 ha Fläche. Den westlichen Abschluss bildet der kürzlich entstandene Rewe-Markt während der östliche Abschluss durch Herz-Jesu-Kirche Goldach, Friedhof und ehemaliges Schulgebäude bis zum Kreuzungsbereich mit der Pfarrer-Pflüger-Straße formuliert wird. Der Umgriff umfasst beide Seiten der Hauptstraße mit einer im Aktionsplan festgelegten Entwicklungstiefe.

### // Vernetzte Freiraumstrukturen

Neben dem übergeordneten Freiraum entlang des Kanalverlaufs der *Goldach* ist der »Binnenbereich«, der bestehende Grünstrukturen weiterentwickelt und stärkt wie auch der im Süden des Entwurfsgebiets liegende Ortsrand von Bedeutung. Grüne Durchwegungen, die ökologisch wirksam sind, wie auch begrünte Straßenräume vernetzen die neuen Freiräume mit bestehenden wie z.B. dem Ulmenspielplatz. Diese Vernetzungen haben nicht nur die ökologische Relevanz sondern bieten zusätzliche sichere Fuß- und Radwege für die Bewohner\*innen. Neben der Gestaltung als attraktiver Straßenraum können weitere platzartige Aufweitungen mit sogenannten »Sonderbausteinen« ihren Beitrag zur Rhythmisierung der langen Ortsdurchfahrt leisten. Diese Orte können zudem als Mobilitätsschwerpunkte genutzt werden, da hier die Vernetzung zwischen Fußgänger\*innen, Radfahrer\*innen und dem ÖPNV hier stattfinden soll.

### // Bebauung

Die Baufelder entlang der Hauptstraße werden auf Basis der vorhandenen Hofstrukturen weiter entwickelt. Im Rahmenplan wird eine maximale Nachverdichtung in den zentralen Bereichen der Gemeinde vorgeschlagen. Diese ist dann abhängig von den Interessen der Eigentümer\*innen und den Bedarfen der Gemeinde weiters in der Bauleitplanung zu definieren und rechtlich festzusetzen. Die für Hallbergmoos typische Vorzone zwischen den Gebäuden und dem Straßenraum soll dabei durch eine klare baulich-räumliche Kante zur Hauptstraße gestärkt werden. Diese Vorzone kann sowohl Baumpflanzungen als auch einen Schwellenraum zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Nutzungen ausbilden. Diese Zonen sollen nicht für den alleinigen Nachweis von Stellplätzen herangezogen werden.

Der Straßenraum wird durch schon weiter oben erwähnte »Sonderbausteine« gegliedert. Diese heben sich in Form und Nutzung von ihrem Umfeld ab. Sie ragen beispielsweise über die Vorzone in den Straßenraum und können auch in ihrer Dachform und Bauhöhe abweichen.

Diese rhythmusgebenden »Sonderbausteine« verorten sich aufgrund ihrer bestehenden besonderen Nutzung wie beispielsweise die Herz-Jesu Kirche oder an räumlich prägnanten Orten wie beispielsweise am Kreuzungspunkt der Freisinger Straße mit der Hauptstraße.

Der Hof als städtebauliche Grundstruktur bietet die Möglichkeit, unterschiedliche Gebäudetypologien und somit verschiedene Nutzungen und Wohnangebote zu kombinieren und dadurch gemischte Quartiere zu schaffen. Um die Einbettung in den Bestand zu erleichtern sollten sich die Dachformen am Bestand orientieren und demzufolge als Satteldächer geplant werden.

Erschließungsflächen und Infrastrukturen können in den Höfen gemeinsam genutzt werden und somit Synergien zwischen Unternehmen und Bewohner\*innen schaffen.

Der Hof als prägende städtebauliche Grundfigur ermöglicht nicht nur eine höhere bauliche Dichte bei gut proportionierten Freiraumqualitäten, sondern reduziert auch den öffentlichen Erschließungsaufwand für private Grundstücke.



Abb. 5 // Städtebaulicher Entwurf »Zentralität Hauptstraße Goldach« // M 1:5.000 //Stand 29.05.19

Der Ortsrand, der sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Aktionsplan dargestellt ist, soll den räumlichen Abschluss der Gemeinde nach Süden bilden. Hierbei steht nicht das Abschirmen des Siedlungsgebietes durch Begrünung im Vordergrund, sondern eine Verzahnung zwischen Bebauung und freiem Feld, die einladende Ein- wie Ausblicke ermöglicht. Der Ortsrand wird als qualitativ hochwertiger Freiraum gestaltet und ist in das Geh- und Radwegenetz der Gemeinde integriert. Heimische Laubgehölzstreifen und extensives Grünland sowie Mulden prägen den Ortsrand. Er dient als ökologisch wirksamer Lebensraum für Flora und Fauna.



Abb. 6 // Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf »Zentralität Hauptstraße Goldach« // M 1:2.500 // Stand 29.05.19

### Relevante Satzungen der Gemeinde Hallbergmoos

- Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie deren Stellplatznachweis (Stellplatzsatzung) vom 22.10.2019;
- Satzung für Werbeanlagen und Hinweisschilder (Werbeanlagensatzung) vom 27.10.2009;
- Entwässerungssatzung vom 25.01.2012;
- Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung vom 30.07.2014 inklusive Änderungssatzung vom 09.05.2016;
- Satzung zur Erhebung eines Erschließungsbeitrages (Erschließungssatzung-EBS) vom 01.04.2016;
- Satzung für eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Garagen und Trafostationen in der Gemeinde Hallbergmoos (Garagen- und Trafostationen-Gestaltungssatzung) vom 27.06.2007.

### **2.3 // Planungsrechtliche Einordnung**

Die Aufstellung und die Ziele des Bebauungsplans entsprechen den übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung wie auch den informellen Planungen der Gemeinde und tragen dazu bei, diese nachhaltig voranzubringen. Die einzige Abweichung findet sich im Bezug auf die Arten der Nutzung im Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Das Plangebiet entspricht künftig nicht mehr den Kriterien eines Dorfgebietes nach §5 BauGB wie im Flächennutzungsplan festgesetzt, sondern wird zum Mischgebiet gemäß §8 BauNVO umgewidmet. Die Stärkung der Zentralität um die Hauptstraße wird durch die Schaffung von Flächen für neue Gewerbeeinheiten, Erweiterungsflächen für den Beherbergungsbetrieb wie auch durch die Verdichtung und Neuausweisung des Wohnens angestrebt.

Da es sich bei der Entwicklung des Plangebiets zum Großteil um eine Neuordnung und Nachverdichtung im Bestand handelt, wird das Verfahren nach §13a, Abs 1, Satz 1 BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ entwickelt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind somit nicht notwendig und nicht Teil des Verfahrens. Nach § 13a, Abs. 2, Satz 2 kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, obwohl er vom Flächennutzungsplan abweicht. Die Anpassung des Flächennutzungsplan kann zu einem späteren Zeitpunkt gemäß §8 BauGB geschehen.

### **2.4 // Bestehende städtebauliche Situation, Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich an einer für die gesamte Gemeinde prägenden städtebaulichen Situation, dem Kreuzungsbereich der beiden Kreisstraßen FS11 (Freisinger Straße) und FS12 (Hauptstraße). Es bildet im räumlichen Leitbild der Gemeinde ein Teilgebiet der zu stärkenden, bestehenden Zentralität des Ortsteiles Goldach.

Die nördliche Seite der Hauptstraße ist großteils durchgehend bebaut, während die südliche Straßenseite nur teilweise bebaut ist und den Übergang des besiedelten Gebietes zum Landschaftsraum darstellt.

Das gesamte Areal ist derzeit dörflich geprägt, bietet aber bauliche und funktionale Verdichtungspotenziale. Die vorherrschende Dachform im gesamten Plan- wie angrenzendem Gemeindegebiet ist das Satteldach. Die Gebäudehöhen variieren zwischen einem und drei Geschossen.

Während entlang der Freisinger Straße im Norden wie auch der Hauptstraße im Osten immer wieder Gewerbeeinheiten den Abschluss zur Straße bilden, sind die sonstigen umliegenden bebauten Gebiete hauptsächlich von Wohnnutzung geprägt. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein großer noch nicht bebauter Freibereich, der nach dem »Aktionsplan« als Binnenbereich qualifiziert werden soll. Weiter östlich fließt die den gesamten Ort prägende *Goldach* in Nord-Süd-Richtung.

Der Straßenraum ist durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) beherrscht. Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen spielen eine absolut untergeordnete Rolle. Die Bebauung entlang der Straße ist zurückgesetzt und es bildet sich eine sogenannte „Vorzone“, in der die Abstellflächen für Automobile dominieren. Diese „Vorzone“ ist nicht nur für das Plangebiet prägend und böte ein großes Gestaltungspotential mit hohem Wiedererkennungswert für die Gemeinde, so es im Sinne des „Öffentlichen“ gestaltet wäre. Im westlichen und östlichen Bereich außerhalb des Plangebietes befinden sich Baumpflanzungen entlang der Straße.

Der Kreuzungsbereich der Freisinger Straße und der Hauptstraße ist bisher räumlich nicht gefasst. Prägend ist das Gebäude des Gasthauses und Hotels „Neuwirt“, das den südlichen räumlichen Abschluss der Freisinger Straße bildet. Dieser südliche Bereich des Plangebietes beinhaltet neben dem charismatischen Gebäude auch den zugehörigen Großparkplatz mit jungen Gehölzpflanzungen im Westen und Süden des Grundstückes sowie den straßenzugewandten Biergarten im Osten des Grundstückes. Hier bilden die beiden bestehenden Kastanienbäume das raumprägende Grünelement.

Westlich des Grundstücks des Neuwirts sind weitere Wohngebäude, teilweise mit Gewerbenutzungen zur Straße, untergebracht. Bis auf das bebaute Flurstück (Fl.Nr. 2020/4) im Westen sind alle Gebäude südlich der Hauptstraße Teil des Plangebietes. Westlich der Bebauungen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die von einem Rewe-Markt mit Parkplatz und Kreisverkehr unterbrochen werden.

Im Osten des Plangebiets südlich der Hauptstraße befindet sich lediglich ein Grundstück mit einem Wohngebäude (Fl.Nr. 2020/7). Östlich und außerhalb des Plangebietes bis zum landwirtschaftlichen Gehöft an der Kreuzung „Hauptstraße“ und „Am Bach“ liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes an dem markanten Kreuzungspunkt der Hauptstraße mit der Freisinger Straße umfasst die ESSO-Tankstelle »Mikesch« mit zugehörigem Werkstatt- und Wohngebäude (Fl.Nr. 2018/3 und 2018/13). Außerhalb des Plangebietes nördlich der Tankstelle befindet sich ein großes Grundstück mit geringer baulicher Ausnutzung in Form eines Einfamilienhauses (Fl.Nr. 2018/6). In dem nordwestlich der Kreuzung befindlichen Bereich (Fl.Nr. 1970/23, 1970/24, 1970/415, 1970/416) sind eine große Lagerhalle mit Flächen für Stellplätze sowie vereinzelte Wohnhäuser untergebracht. Auch diese Fläche ist nicht Teil des Planungsgebietes.

## 2.5 // Grünordnerische Grundlagen

### *Bestehende grünordnerische Situation*

Derzeit ist der Nordteil des Plangebietes vom weitgehend versiegelten Grundstück der Tankstelle geprägt, das kaum Grünstrukturen aufweist. Nördlich angrenzend, außerhalb des Geltungsbereiches, besteht auf dem Grundstück 2018/6 ein großer Garten mit älteren Birken und etlichen Nadelbäumen (Kiefern, Fichten) mittleren Alters sowie einer Obstbaumreihe zum Ortsrand hin. Er bildet eine großzügige Grünzäsur zwischen der nahezu vollständig versiegelten Tankstellenfläche und der verdichteten Mehrfamilienhausbebauung nördlich.

Im Südwesten des Geltungsbereiches bildet ein ca. 2.400m<sup>2</sup> großer Privatgarten (Fl.Nr. 2020/12 und 2020/13 sowie Teilflächen von Fl.Nr. 2020/5 und 2020/15) mit heimischem Laubbaumbestand am Südrand den Übergang in die freie Landschaft. Darüber hinaus bestehen außerhalb des Geltungsbereiches auf den Parzellen im Südwesten (Fl.Nr. 2020/4) und Südosten (Fl.Nr. 2020/7) jeweils ebenfalls struktur- und baumreiche Gärten, so dass der Ortsrand hier als sehr gut eingegrünt zu bezeichnen ist. Südlich des Neuwirtes selbst hingegen ist kein bzw. nur sehr junger Gehölzbestand vorhanden. Hier kann von außen ein Einblick auf das prägende Gebäude des Neuwirtes gewährt werden.

Im Straßenraum des derzeitigen Kreuzungsbereiches Hauptstraße – Freisinger Straße hingegen fehlen die charakteristischen Grünstrukturen: Die Lindenallee, die weiter westlich und weiter östlich die Hauptstraße begleitet, hat hier eine Lücke.

### *Grünordnerische Erfordernisse*

Infolge der geplanten Bebauung werden große Teile der privaten Gärten mit Baumbestand im Süden verloren gehen. Im Zuge der Grünordnungsplanung sind daher begrünte Flächen mit Bäumen und Gehölzstrukturen vorzusehen, die für eine leistungsfähige Durchgrünung und ein gesundes Siedlungsklima sorgen. Zudem ist insbesondere im Süden eine Ortsrandeingrünung zu gewährleisten. Der »Städtebauliche Entwurf Zentralität Hauptstraße Goldach« (siehe Abb.05, S.11 und Abb.06, S.12) sieht südlich des Geltungsbereiches einen 20 m breiten Grüngürtel mit Baumbestand und Spazierwegen vor, der einen optimalen Übergang in die freie Landschaft gewährleis-

ten würde. Die entsprechenden Flächen sind jedoch nicht Bestandteil des hier gegenständlichen Bebauungsplanes. Es ist davon auszugehen, dass der Grüngürtel erst im Zuge bzw. nach der Ausweisung weiterer Baugebiete südlich der Hauptstraße, d.h. nur sehr langfristig, realisiert werden wird. Um auch kurzfristig eine Ortsrandeingrünung zu schaffen sind am Südrand des Gebietes möglichst viele der bestehenden Bäume zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen. Der Straßenraum der Kreuzung wird durch den Kreisverkehr neu geordnet. Straßennahe Bereiche der angrenzenden Grundstücke werden als private Verkehrsflächen – zum Parken, für die fußläufige Erschließung und als Aufenthaltsplatz konzipiert. Diese Flächen sowie der Straßenraum selbst sind durch Großbaumpflanzungen zu strukturieren. Dabei ist auch das Thema der Lindenallee an der Hauptstraße aufzunehmen.

## **2.6 // Denkmalschutz**

Das Bayerische Amt für Denkmalpflege wurde über das Vorhaben informiert.

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege gibt es hinsichtlich der Planungen keine näheren Berührungspunkte. Auch aus Sicht der Bodendenkmalpflege genügt die Aufnahme eines Hinweises auf die Meldepflicht nach Art.8.1-2 BayDSchG.

## **2.7 // Mobilität**

Die übergeordnete verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße FS12, die wiederum über überregionale Verkehrswege wie die B301 an die Autobahn A92 München-Deggendorf, den Flughafen München und weiters an die Autobahn A9 München- Nürnberg angeschlossen ist. Der Ausbau des westlichen Bereichs der FS12 bis zum Kreuzungsbereich Hauptstraße - Freisinger Straße wurde Anfang 2019 abgeschlossen. Die Umsetzung des Ausbaus des östlichen Bereichs erfolgt frühestens 2021 und 2022. Im Zuge des Ausbaus wird der Kreuzungsbereich Hauptstraße – Freisinger Straße zum Kreisverkehr ausgebaut, um die notwendige Leistungsfähigkeit zu erreichen (siehe hierzu Anhang 1: Stellungnahme PSLV 27.03.19 // Dokument 01\_verkehr\_20190327\_PLSV.pdf).

Im Plangebiet liegt die Bushaltestelle „Goldach, Freisinger Straße“, die eine Verbindung zum nördlichen Gemeindegebiet, zum MABP, nach Freising in nördlicher Richtung und zum S-Bahnhof und zur Gemeinde Neufahrn in westlicher Richtung mit den MVV-Linien 691 und 698 ermöglicht. In unmittelbarer Nähe am Kreisverkehr des Rewe-Marktes befindet sich die Bushaltestelle „Goldach, Ulmenstraße“, die zusätzlich eine Verbindung mit der MVV-Linie 515 nach Notzing und Erding ermöglicht. Die Anbindung an den ÖPNV ist mit diesen beiden Bushaltestellen gegeben, jedoch trotz hoher Taktung für viele Anwohner\*innen und Gäste des Gasthauses keine Alternative zum MIV. Der Geh- und Radweg wird begleitend zu den Erschließungsstraßen geführt. Im Plangebiet ist der Gehweg sehr schmal und eine Begegnung von Verkehrsteilnehmer\*innen nur erschwert möglich. Zudem gibt es wenige Querungsmöglichkeiten für Fußgänger\*innen. Eigenständige Radwege sind im Plangebiet nicht vorhanden. Weiter westlich in Richtung zum S-Bahnhof werden die Radwege eigenständig und parallel zur Hauptstraße geführt.

### **3 // Ziele des Bebauungsplans**

#### **3.1 // Stadtplanung**

Mit der Entwicklung des Plangebiets sollen folgende städtebaulichen Ziele umgesetzt werden:

- // verkehrliche Neuordnung des Kreuzungsbereich zur Leistungssteigerung
- // städtebauliche Neuordnung Kreuzungsbereich
- // sinnvolle städtebauliche Nachverdichtung
- // räumliche und funktionale Stärkung einer städtebaulich prägnanten Stelle in der Gemeinde
- // Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- // Stärkung des öffentlichen Raums und Schaffung eines öffentlichen Platzes im Kreuzungsbereich
- // Fuß- und Radwegevernetzung
- // Sicherung der ortsansässigen Schank- und Speisewirtschaft sowie des Betriebs des Beherbergungsgewerbes
- // Erhalt und Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in der Gemeinde Hallbergmoos
- // Ergänzung durch Gewerbeeinheiten
- // Schaffung von neuem Wohnraum

#### **3.2 // Grünordnung**

Mit der Entwicklung des Plangebiets sollen folgende grünordnerische Ziele umgesetzt werden:

- // Durchgrünung des neuen verdichteten Siedlungsgebietes durch Gewährleistung eines Mindestanteils an zu begrünenden Flächen und Gehölzstrukturen. Da hierfür auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen heranzuziehen sind, ist eine entsprechende Überdeckung der Tiefgaragendächer mit einer ausreichend dicken Vegetationstragschicht vorzusehen.
- // Strukturierung und Beschattung des Straßenraums und der privaten Verkehrsflächen durch Großbaumpflanzungen. In diesem Zuge soll eine Lindenallee entlang der Hauptstraße aufgebaut bzw. wiederhergestellt werden. Ziel ist es dabei auch, den Negativwirkungen der Versiegelung und Überbauung auf das lokale Klima im Baugebiet und in den umgebenden Siedlungsflächen entgegenzuwirken.
- // Erhalt bzw. Wiederherstellung einer Ortsrandeingrünung im Süden. Hierzu soll soweit möglich der vorhandene Baumbestand erhalten und durch neue Hecken am südlichen Ortsrand ergänzt werden.
- // Freihaltung einer Blickbeziehung von Süden auf das prägnante Gebäude des Neuwirtes.



- // Minimierung der Bodenversiegelung und Förderung der Versickerung des Oberflächenwassers durch Festsetzung eines Mindestanteils an zu begrünenden Flächen, Festsetzung sickerfähiger Beläge auf Stellplatzflächen und der Begrünung von Flachdächern.
- // Minimierung der Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten und Fledermäuse durch den Erhalt möglichst vieler Bäume am Südrand des Geltungsbereiches.

## 4. // Planungskonzept

### 4.1 // Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

Die Notwendigkeit des verkehrlichen Ausbaus der FS12 sowie die Umgestaltung des Knotenpunktes mit der Freisinger Straße ermöglicht die städtebauliche Neuordnung des umliegenden Plangebiets mit den anliegenden Grundstücken. Die Freisinger Straße wie auch die Hauptstraße sollen den verkehrlichen Bedarfen des Automobils angepasst werden. Zusätzlich soll aber auch ein Mehrwert für alle Verkehrsteilnehmer\*innen entstehen. So werden die Gehwege verbreitert und die Radwege ausgebaut.

Auch die qualitative Aufwertung des Straßenraums von einer reinen Verkehrsstraße hin zu einem öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität ist für den Wandel der Dorfstruktur hin zu einer lebenswerten und attraktiven Gemeinde im Ballungsraum von München von großer Bedeutung. Die Erweiterung des öffentlichen Raumes um einen Vorplatz im nordöstlichen Bereich des Kreisverkehrs dient der Stärkung der »Zentralität Goldach«. Der Platz soll qualitativ hochwertig gestaltet sein und in Kombination mit dem Ausbau des Kreisverkehrs gestaltet werden. Der Platz wird durch Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss des anschließenden Neubaus bespielt. Eine sichere und räumlich wirksame Querung der Hauptstraße hin zum südlich gelegenen Außenbereich des Neuwirts wird angestrebt. Einen wichtigen Baustein bildet das bedeutende und räumlich prägnante Gebäude des Gasthauses „Neuwirt“. Dieses soll weiterhin freigestellt bleiben und somit als südlicher Abschluss der Freisinger Straße betont werden. Der Neubau im Nordosten des Plangebiets darf mit einer Firsthöhe von maximal 16,25m das Neuwirtgebäude in Maßen überragen. Allerdings muss es sich in seiner Positionierung zum Straßenraum zurücknehmen und in Gestaltung von Fassade und Dach schlicht bleiben und die räumliche Kante betonen. Es ist nach Westen hin als Satteldach ohne Gauben zu gestalten und muss auf auskragende Balkone verzichten.

Die Grundstücke des Plangebiets werden im Sinne eines mischgenutzten Quartieres nachverdichtet. Die klare Vorzone zum Straßenraum und die Ausformulierung von Hofstrukturen, die von der Hauptstraße bzw. der Freisinger Straße erschlossen werden, bilden die räumliche Grundlage der Entwicklung, wie sie im Städtebaulichen Entwurf »Zentralität Hauptstraße Goldach« beschrieben wird. Die Gestalt der Gebäude soll sich am Bestand orientieren. Dementsprechend sind Satteldächer als vorherrschende Dachform der Gebäude auch im südlichen Teil des Planungsgebietes vorgesehen. Ziel des städtebaulich architektonischen Konzeptes ist es, klare öffentliche Räume mit einer hohen Aufenthaltsqualität und guten Orientierung zu schaffen und gleichzeitig den Grundstückseigentümer\*innen Entwicklungsfreiraum in ihren Projekten zu geben.

Das landschaftsplanerische Konzept orientiert sich an dem bereits existierenden Kontext. So soll die Alleebepflanzung entlang der Hauptstraße fortgeführt werden. Durch eine leistungsfähige Begrünung mit Großbäumen gewinnen der öffentliche und der angrenzende private Straßenraum an Attraktivität und Aufenthaltsqualität.

Am Ortsrand im Südosten und Südwesten ist die oberste Priorität der Erhalt des dortigen Baumbestandes, um artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden. Zudem ist hier eine wirksame Ortsrandeingrünung zu schaffen bzw. zu erhalten. Die hierzu festgesetzte zu begrünende Fläche mit dem zu erhaltenden Baumbestand und den ergänzenden Neupflanzungen wird später einen Übergang zu dem geplanten Grünzug am Ortsrand (siehe städtebaulicher Entwurf, S.11f) bilden und diesen ökologisch mit dem Ortsbereich verzahnen. Fußläufige Verbindungen zu diesem späteren Grünzug wären dann über den Hotelhof des Neuwirtes möglich.

Durch Festsetzung eines zu begrünenden Grundstücksflächenanteils sowie von wasserdurchlässigen Belägen werden versiegelte Flächen reduziert. Zusätzlich werden durch die Festsetzung einer Dachbegrünung in dem stark verdichteten Teilgebiet Nr. 1 die Negativwirkungen der Versiegelung und Bebauung auf das Klima und den Wasserhaushalt minimiert.

Siedlungsbezogene Grünflächen wie die hier zu entwickelnden, können aufgrund der prioritären menschlichen Nutzung immer nur in eingeschränktem Maß Funktionen für Flora und Fauna übernehmen. Durch die vorgesehene Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze für alle festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen sowie von gebietsheimischem Saatgut für öffentliche Grünflächen wird die ökologische Wertigkeit der Grünflächen im Gebiet jedoch soweit wie möglich gesteigert. Dies gilt allem für die Übergangsbereiche zur freien Landschaft.

#### **4.2 // Bebauungskonzept**

Grundlage der Entwicklung ist der Teilverkauf des Flurstückes 2018/3 von der Eigentümer\*in an die Gemeinde Hallbergmoos, wodurch sowohl der Bau des Kreisverkehrs als auch die Schaffung einer Aufweitung in Form eines öffentlich wahrnehmbaren Platzraumes an dieser Stelle erst möglich werden. Die Festsetzungen, welche die Flurstücke 2018/3 und 2018/13 (Teilgebiet 1) getroffen werden, unterscheiden sich von denen in den südlichen Teilbereichen. Dies liegt vor allem daran, dass die Gemeinde die Aufweitung nordöstlich des Kreisverkehrs als öffentlichen Raum qualifizieren will. Demnach wird in Teilgebiet 1 auch eine Erdgeschossnutzung in Form eines Gewerbes zwingend festgesetzt, um den Platzraum zu bespielen und zu beleben. Als Ausgleich für das Gewerbe im Erdgeschoss wie auch das Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht auf dem Platz bekommt die Eigentümer\*in des Teilgebietes 1 ein erhöhtes Baurecht, das die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß §17 BauNVO überschreitet. Zudem ist bei diesem Gebäude eine Firsthöhe von 16,25m zulässig. Es wird zwischen Eigentümer\*in und der Gemeinde Hallbergmoos ein städtebaulicher Vertrag hierüber geschlossen.

#### *Art der Nutzung*

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet dient dem Schutz der bestehenden Nutzungen wie auch der Weiterentwicklung im Sinne der übergeordneten Planung (Räumliches Leitbild der Gemeinde »Aktionsplan«) der Gemeinde und der Stärkung der Polyzentralität von Hallbergmoos. Innerhalb der Teilgebiete 1 und 2 können unterschiedliche Arten der Nutzung festgesetzt sein; diese sind entsprechend mit »a«, »b«, »c« und »d« gekennzeichnet. Diese Zwänge in der Art der Nutzung sind zur Verfolgung der städtebaulichen und funktionalen Ziele notwendig und aufgrund des ansonsten sehr hohen Baurechts in beiden Teilgebieten schlüssig. Dabei ist auf ein ausgewogenes Verhältnis im Sinne des §6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu achten. Eine Einzelhandelsagglomeration wird im Plangebiet vermieden.

### *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächen ( $GR_a$ ,  $GR_b$ ,  $GR_c$ ) und Geschossflächen (GF) in absoluten Zahlen festgesetzt. Die angegebenen maximalen Grund- wie Geschossflächen beziehen sich auf die einzelnen Teilgebiete gemäß Planzeichnung „Zuordnung der Teilgebiete“ und sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichen zulässig. Die Teilgebiete orientieren sich an gemeinsamen Interessen und aktuellen Eigentümer\*innenstrukturen. Dies dient zudem der Vereinfachung der Festsetzungen.

Bei den Teilgebieten 3.2 und 3.3, deren Baugrenzen und Baulinien über mehrere Grundstücke gehen, sind die Grund- und Geschossflächen prozentual zur Gesamtfläche zu ermitteln.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Die Angabe der Grundfläche  $GR_c$  regelt dies.

$GR_b$  definiert die maximale Unterbauung der Grundstücke in Teilbereich 1. Insgesamt werden die Höchstwerte gemäß §17 Abs. 1, Spalte 3 BauNVO im Teilbereich 1 überschritten. Wie bereits im Städtebaulichen Entwurf beschrieben, soll an der städtebaulichen prägnanten Stelle ein räumlicher Akzent gesetzt werden und ein neuer öffentlicher Raum nordöstlich des Kreisverkehrs geschaffen werden.

Zur Herstellung von Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen, aber nicht die Baulinien überschritten werden. Die Baulinien definieren klare Raumkanten zu öffentlich wahrgenommenen Räumen.

### *Höhenentwicklung*

Die untere Bezugshöhe ist die Oberkante des natürlichen Geländes, dem das straßenseitig höchste Gehwegniveau entspricht. Die Geschosshöhe des Erdgeschosses der straßenzugewandten Gebäude ist definiert über die Raumhöhe. Die Unterkante Decke EG liegt mind. 3,50m über der Bezugshöhe. So können die Erdgeschosse sowohl Wohnen im Hochparterre als auch ebenerdige Gewerbeeinheiten aufnehmen. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf maximal drei Geschosse begrenzt. Durch die Erhöhung der Geschosse soll die Zentralität baulich und räumlich betont werden. Zudem generiert dieses zusätzliche Bauvolumen mehr Nutzer\*innen bzw. Bewohner\*innen, wodurch wiederum von einer erhöhten Frequenz und Belebung des öffentlichen Raums ausgegangen werden kann. Außerdem bietet dies einen zusätzlichen Schallschutz für ein ruhiges Wohnumfeld im Inneren der Höfe. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 16,25m OK First im Teilgebiet 1 festgesetzt. Neue Gebäude in den Teilgebieten 2 und 3.1 dürfen maximal eine Firsthöhe von 12,75m aufweisen.

### *Bauweise*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planzeichnung über Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinien werden so festgesetzt, dass die Ausbildung der beschriebenen Vorzone wie beispielsweise auch die Freistellung des Gasthauses Neuwirt und die Ausbildung spezifischer Freiräume wie dem Vorplatz und der Ortsrand ermöglicht und räumlich definiert werden.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Eigentümer\*innen eine hohe Freiheit in der Entwicklung der Grundstücke haben. Die Baukörper richten sich mit den festgesetzten Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen am Bestand aus. Die Dimensionen der Bauräume begrenzt die Länge der Gebäude auf ein verträgliches Maß.

### *Abstandsflächen*

Die Abstandsflächen werden gem §9 Abs.1,Nr.2a BauGB und in Anlehnung an Art.6 Abs.7 BayBO sowie Art. 81 Abs1(6) BayBO auf 0,4 der Wandhöhe, mindestens 3m reduziert. Die Schutzziele der Abstandsflächenregelung wie Besonnung, Belichtung, Belüftung und Brandschutz bleiben hiervon unberührt. Die Reduzierung der Abstandsflächen ermöglicht eine höhere bauliche Dichte im zen-

tralen Bereichen des Gemeindegebiets, die dennoch über eine absolute Festsetzung der Geschossfläche und Festsetzungen in der Baugestaltung mit dem Ortsbild verträglich sind. Wie im Räumlichen Leitbild der Gemeinde festgelegt, folgt die Gemeindeentwicklung dem Vor-satz einer gezielten erhöhten Dichte in zentralen Bereichen zu Gunsten qualifizierter öffentlicher Freiräume, die als soziale und ökologische Ausgleichsflächen eine spezifische Qualität für das Gemeindegewbiet gewähren sollen. Die betroffenen privaten Grundstücke sind hinsichtlich Belüftung, Belichtung und Baurecht nicht eingeschränkt. Öffentliche und private Belange sind gegeneinander gerecht abgewogen. Daher ist eine Abweichung von den gültigen Abstandsflächenregelungen vertretbar.

Allgemein gilt die offene Bauweise, in Teilgebiet 1 eine abweichende Bauweise. Grenzständige Bebauung ist in den Teilgebieten 1 und 3.1 innerhalb der Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichen zulässig. Sofern nicht grenzständig gebaut wird, sind die zuvor beschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.

#### *Baugestaltung // Dachgestaltung, Dachaufbauten, Vordach*

Im Plangebiet sind in Anlehnung an den Kontext ausschließlich Satteldächer bei den Hauptbaukörpern zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit durchgängigem First in Längsrichtung gemäß Planzeichnung zulässig. Bei Nebengebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen, Verbindungsbauten sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Sonstige Dachformen sind unzulässig. Die Dachneigungen der Hauptbaukörper sind im Sinne der Einfügung in den Ort mit 35-40° zulässig. Dies ermöglicht bei den Gebäudetiefen für Wohngebäude ein nutzbares Dachgeschoss, das nicht als Vollgeschoss gerechnet werden muss. Dächer über aneinander gebauten Teilgebäuden müssen sich in den Neigungen angleichen und sind mit gleichen Materialien zu decken.

Bei der Dachgestaltung werden die straßenzugewandten Seiten aufgrund ihrer Wirkung in den öffentlichen Raum anders behandelt als die straßenabgewandten Seiten. Der öffentliche Raum wird zwar durch die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe betont. Um jedoch nicht zu sehr von dem raumprägenden Gebäude des Neuwirts abzulenken und um eine klare Definition des öffentlichen Raumes zu gewährleisten sind an der westlichen Dachseite des Neubaus im Teilgebiet 1 weder Dachaufbauten, Dacheinschnitte noch Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den übrigen Dächern nur in einheitlicher Gestaltung, in gleicher Neigung wie die der Dachfläche oberhalb der Gaubenlinie bzw. der Dacheinschnitte zulässig. Im Teilgebiet 1 ist des weiteren ein Dacheinschnitt mit einer Länge von max. 6m auf der südlichen Dachseite zur Organisation der Wohnungen im Dachgeschoss zulässig. An den übrigen, der Straße abgewandten Dachseiten sind Dachaufbauten in Form von Gauben zulässig. Zwerchgiebel sind unzulässig. Je Grundstück ist nur eine Gaubenform zulässig. Die Abstände zwischen den Gauben untereinander müssen mindestens eine Gaubenbreite betragen. Die Summe der Breite aller Dachaufbauten darf pro Dachseite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dachflächenfenster sind als dachflächenbündige, rechteckige stehende Formate einzubauen. Der Einbau mehrerer Fenster muss in gleicher Höhe erfolgen. Pro Dachseite ist nur ein Fensterformat zulässig. Dachüberstände sind traufseitig in einer Tiefe von 35cm zulässig. Dies nimmt Bezug auf die Traufausbildungen des Gebäudes »Neuwirt« und einer Baukultur im nördlichen Oberbayern üblichen Ausbildung der Dachränder.

#### *Verkehrsflächen*

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets „Hauptstraße Mitte“ erfolgt über die Kreisstraße FS12 und die Freisinger Straße (FS11). Durch den unmittelbaren Anschluss an das bestehende Ortsstraßennetz der Gemeinde Hallbergmoos können in kurzen Entfernungen die übergeordneten Hauptverkehrswege erreicht werden. Weitere interne Erschließungsstraßen sind

im Plangebiet nicht vorhanden. Fl.Nr. 2020/14 ist eine private Erschließungsstraße zu den Fl.Nr. 2020/12, 2020/13, 2020/15.

Mit dem Neubau des Kreisverkehrs kann die Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches (siehe hierzu Anhang 1: Stellungnahme PSLV 27.03.19 // Dokument 01\_verkehr\_20190327\_PLSV.pdf) auf das notwendige Maß gesteigert werden. Die vom Plangebiet zu erwartenden neuen Verkehrsbelastungen werden als gering eingestuft. Zudem wird ein Mehrwert für die Öffentlichkeit durch die Schaffung des östlich des Kreisverkehrs gelegenen Platzraumes geschaffen.

Dieser befindet sich zwar in Privatbesitz, wird aber durch das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht für die Öffentlichkeit zugänglich. Um die Wirkung als Platzraum zu vergrößern und einen möglichst attraktiven öffentlichen Raum zu erhalten, sollen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Teilgebiet 1 im selben Material wie der anschließende Gehweg gestaltet werden.

Die Kurzzeitstellplätze, die sich auf dem Platz befinden sind ebenso mit dem selben Material zu gestalten, um bei einer Nichtnutzung der Stellplätze einen erweiterten Platzraum zu haben. Zwischen Eigentümer\*in und der Gemeinde Hallbergmoos wird diesbezüglich ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Ein- und Ausfahrten zu privaten Grundstücken sind nur gemäß Planzeichen zulässig. Weitere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig.

#### *Versorgungsflächen*

Flächen für die *Abfall- und Abwasserbeseitigung* sind in die baulichen Anlagen zu integrieren. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt.

Die technische *Ver- und Entsorgungsinfrastruktur* (Kanalisation, Trinkwasser, Energie und Kommunikation), die für die beabsichtigten neuen Nutzungen erforderlich ist, ist bereits vorhanden und kann auch weiterhin genutzt werden. Diese muss gegebenenfalls im Zuge des Ausbaus der FS 12 ertüchtigt werden. Die Planung hierfür läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren. Das Plangebiet kann über die vorhandene Hauptwasserleitung (siehe hierzu Anhang 4: Planzeichnung Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd vom 04.09.2019 // Dokument 04\_20190904\_wasserzweckverband.pdf) versorgt werden. Die zu erstellenden Gebäude sind gemäß der Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgungsgruppe Freising- Süd an die Wasserversorgung anzuschließen.

*Trafostationen* sind möglichst in Gebäude zu integrieren oder im Erdreich zu installieren. Ansonsten ist die Satzung für eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Garagen und Trafostationen in der Gemeinde Hallbergmoos (Garagen- und Trafostationen-Gestaltungssatzung) gültig. Dies gilt für die Transformatorenstation im Nordosten des Teilgebietes 2.

Die *Flächen für die Feuerwehr* werden eingehalten. Die Löschwasserversorgung wird durch die gemeindliche Feuerwehr sichergestellt. Ebenso sind die Entfernungen zwischen den Gebäuden und der Entnahmestelle innerhalb des vorgegebenen Rahmens.

Da die Gebäude nach der BayBO erstellt werden, ist von einer Sicherstellung der notwendigen Rettungshöhen gemäß Art.31 BayBO auszugehen.

#### *Nebenanlagen*

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

### *Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen*

Die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach der oben genannten Stellplatzverordnung der Gemeinde Hallbergmoos.

Die Unterbringung der Stellplätze in oberirdischen Garagen oder überdachten Stellplatzanlagen ist außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Offene und nicht überdachte Stellplatzanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Erstellung von Stellplätzen dient den Nutzungen im Plangebiet. Die Erstellung von zusätzlichen Stellplätzen zur Vermietung/Verpachtung ist gemäß §12, Abs.6 BauNVO unzulässig.

Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sind in die Hauptbaukörper, Garagen oder Nebenanlagen zu integrieren. Hier sind witterungsgeschützte und diebstahlsichere Orte zu bevorzugen.

Tiefgaragen sind im Plangebiet zulässig. Die Tiefgaragenabfahrten müssen überbaut werden und wenn möglich in die Hauptbaukörper integriert werden. Die Lage der Tiefgaragen ist nicht festgesetzt. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wird im Teilgebiet 1 festgesetzt und ist nur gemäß Planzeichen zulässig. Die Dachflächen von Tiefgaragen sind, soweit diese nicht von Gebäuden überdeckt werden, gemäß Grünordnung zu begrünen und bepflanzen.

Die Zufahrten zu Stellplätzen sind soweit als möglich mit den Tiefgaragenzufahrten zu kombinieren und dürfen den Verkehr auf den Kreisstraßen FS11 wie FS12 nicht beeinträchtigen.

Im Südwesten des Teilgebietes 2 wird eine Überdachung der Parkplätze zur Gewinnung von Solarstrom für Gäste mit E-Fahrzeugen oder E-Rädern angeboten. Diese ist auf drei Seiten offen zu gestalten, nach Westen hin zur geplanten Neubebauung mit einer Schallschutzwand zu gestalten.

### *Grünplanung*

Die einzige öffentliche Grünfläche stellt die Kreisverkehrsinsel dar. Hier soll das Blühflächenkonzept der Gemeinde Hallbergmoos weiter verfolgt werden. Daher wird die Insel als artenreiche Blühfläche angesät und extensiv gepflegt.

Am Südwest-, Südost- und Südrand des Geltungsbereiches wird ein Streifen außerhalb der Baugrenzen als „private Grundstücksfläche, zu begrünen“ festgesetzt. Diese Fläche ist zwar Bestandteil der Baugrundstücke, eine Bebauung durch Nebenanlagen und die Anlage versiegelter oder befestigter Freiflächen ist hier jedoch nicht zulässig. Der dort vorhandene Baumbestand mittleren Alters ist zu erhalten und wird auf Teilflächen durch weitere Gehölze ergänzt. So wird eine leistungsfähige Ortsrandeingrünung gewährleistet, die jedoch den Blick von Süden auf das prägnante Gebäude des Neuwirtes offenhält. Mit dem Erhalt des genannten Baumbestandes werden zudem die Beeinträchtigungen der Vogel- und Fledermausfauna minimiert.

Für die einzelnen Teilgebiete wird ein Anteil an zu begrünenden Flächen – in der Regel 30% - festgesetzt. Im Teilgebiet 1 ist der Anteil mit 20% geringer, da hier eine stärkere Verdichtung vorgesehen ist. Das Baurecht im Teilgebiet 2 wird durch ein Mitarbeiter\*innenwohnhaus ergänzt. Trotzdem soll Anteil der zu begrünende Flächen 15% betragen, die max. Versiegelung wird mit 5.250m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einem unversiegelten Flächenanteil von 25%. Dies kann nur erreicht werden, wenn die bestehenden Parkplatzflächen nicht weiter versiegelt werden. Um auf den Tiefgaragendächern in den Teilgebieten 1 und 3.1 eine anspruchsvolle Grüngestaltung zu ermöglichen, ist hier ein entsprechender Dachaufbau vorzusehen. Dies gilt auch bei einer möglichen neuen Bebauung im Teilgebiet 3.3.

Durch planliche Festsetzungen und Pflanzgebote (siehe Festsetzungen durch Text C.10.4) für die einzelnen Teilgebiete wird die Strukturierung des Gebietes durch Gehölzpflanzungen sichergestellt. Die im Straßenraum und im Hof im Teilgebiet 1 zu pflanzenden Bäume sind im Plan mit vorgeschlagenem Standort dargestellt und textlich in einer Mindestanzahl festgesetzt. Im Bereich der Einfamilienhäuser im Teilgebiet 3.2 ist pro 300m<sup>2</sup> Freifläche ein Baum zu pflanzen. Dies lässt den Eigentümern Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gärten. Für alle festgesetzten Gehölz-

pflanzungen sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Entsprechende Arten nennen die Artenlisten der Festsetzung durch Text C.10.6.

### *Einfriedungen*

Einfriedungen sind grundsätzlich zulässig, um dem Schutzbedürfnis der künftigen Nutzer\*innen Rechnung zu tragen. Die Einfriedungen im Süden zum Ortsrand hin (Teilgebiete 2 und 3.2) sind als naturnahe Hecken zu gestalten. Bei Bedarf kann zusätzlich ein Zaun in die Eingrünung integriert werden.

Einfriedungen zum öffentlichen Raum der Hauptstraße (Teilgebiete 1, 2, 3.1 und 3.3) sind nur auf den Baulinien und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit soll ein ansprechendes Gesamtbild der Freiräume und der angrenzenden Straßenräume sichergestellt und den Gestaltungsprinzipien nachgekommen werden. Eine Ausnahme bildet Teilgebiet 2. Hier ist eine Einfriedung im Bereich des Kinderspiels entlang der Hauptstraße zulässig. Wenn Einfriedungen in Form von Zäunen umgesetzt werden, sind diese sockellos und mit einer Höhe von maximal 1,50 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern oder Holzwände sind nicht zulässig.

### *Versickerung*

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen wie Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Wegedecke, wasserdurchlässiger Pflasterbelag auszuführen. Flachdächer sind als mindestens extensiv begrünte Dächer mit einer Vegetationsschicht von mind. 25cm gärtnerisch herzustellen.

Priorität hat bei der Versickerung von Dachflächen- sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Diese sollen dezentral auf den einzelnen Flurstücken untergebracht werden. Wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV). Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdisches Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV- Merkblätter A138 und M153 einzuhalten. Die Straßenentwässerung der Kreisstraßen FS11 und FS12 darf weder genutzt noch beeinträchtigt werden.

### *Schallschutz/ Lärmschutz*

In schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109, in denen sich Menschen über einen längeren Zeitraum aufhalten, ist für entsprechenden Schallschutz zu sorgen. Die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 und der DIN 18005 sind einzuhalten. Um sicherzustellen, dass an den schalltechnisch relevanten Immissionsorten die maßgebenden Immissionsrichtwerte durch die vorgesehene Nutzung nicht überschritten sind, wird der Immissionstechnische Bericht des Ingenieurbüros IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf (Bericht Nr. 3191584 vom 24.02.2020) Grundlage der Festsetzungen zum Schallschutz (siehe hierzu Anhang 3: Immissionstechnischer Bericht Ingenieurbüro

IFB Eigenschenk GmbH 24.02.2020 // Dokument 03\_20200224\_3191584\_immissionstechnischer\_bericht\_ifb\_eigenschenk.pdf).

Im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens hat der Bauherr mittels schalltechnischer Gutachten nachzuweisen, dass mittels passiven Schallschutzes die Werte der 16. BImSchV bzw. die Innenpegel von 40 dB(A) in Wohnräumen und 30 dB(A) in Schlafräumen eingehalten werden. Im Rahmen der Gebäudeplanung muss darauf geachtet werden, dass schutzwürdige Räume nicht auf der schallzugewandten Seite liegen. Dies gilt für die West- und Südseite des Gebäudes im Teilgebiet 1, für die zum Hof hin orientierten Nord- und Westfassaden im Teilgebiet 2 und für die Nord- wie Ostfassade im Teilgebiet 3.1 sowie 3.3. Sind schutzwürdige Räume in diesen Orientierungen und somit an der schallzugewandten Seite geplant, sind architektonische Maßnahmen wie die Vorsetzung einer verglasten Loggia, eines Wintergartens, eines „Hafencity-Fensters“ oder eine Festverglasung und gegebenenfalls eine Belüftung mit schallgedämmten Zwangslüftern zur Einhaltung der oben genannten Innenpegel sicherzustellen. Aus immissions-technischer und bauakustischer Sicht stellen die verglaste Loggia oder der klassische Wintergarten die bessere Lösung dar.

## **5. // Angaben zu Natur und Umwelt**

### **5.1 // Aufgabenstellung**

Der Bebauungsplan Nr. 75.1 „Hauptstraße Mitte“ umfasst einen Geltungsbereich von 1,78 ha. Für die Bauflächen ist die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) vorgesehen.

Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich bei dem Vorhaben um „die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt. Dies ist gegeben, da die Grundstücke des Geltungsbereiches bereits - wenn auch in geringerem Maß - bebaut sind.

In den Angaben zu Natur und Umwelt werden die hier relevanten umwelt- und naturschutzrechtlichen Aspekte abgehandelt.

#### *Überschlägige Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVP-Gesetzes*

Es ist darzustellen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Hierzu werden im Kapitel 5.2 die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVP) überschlägig ermittelt.

#### *Spezieller Artenschutz*

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. Hierzu wurde eine gesonderte Unterlage mit den „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ erarbeitet. Sie liegt der Begründung als Anhang 02B bei.

#### *Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 bis 19 BNatSchG*

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) findet keine Anwendung, da für den vorliegenden Fall § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB einschlägig ist.

#### *Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen des Naturschutzes:*

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

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



### *Schutzgebiete*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75.1 überschneidet sich nicht mit nationalen oder europäischen Schutzgebieten des Natur- und Landschaftsschutzes oder mit Wasserschutzgebieten. Die nächst gelegenen Schutzgebiete, z.B. das FFH-Gebiet: 7537-301 „Isarauen von Unterföhring bis Landshut“ befinden sich mindestens 1,8 km entfernt. Es sind keinerlei Beeinträchtigungsfaktoren denkbar.

### *Gesetzlich geschützte Biotop- und Lebensstätten*

Gesetzlich geschützte Biotop- und Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vor und sind somit nicht betroffen (siehe Anhang 02 „Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen“, M 1:1000). Die Bäume im Geltungsbereich fallen nicht unter § 39 BNatSchG oder Art 16 BayNatSchG, da sie sich innerhalb gärtnerisch genutzter Grünflächen und nicht in der freien Natur befinden. Bei der Fällung sind jedoch die Vorgaben der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

## **5.2 // Bestandsaufnahme und überschlägige Ermittlung der Umweltauswirkungen**

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes ist der derzeitige Zustand.

Der Geltungsbereich wird vollständig von Straßenverkehrsflächen und vorhandener Bebauung eingenommen. Die bebauten Grundstücke haben jedoch einen sehr unterschiedlichen Versiegelungsgrad. Während die Grundstücke Fl.Nr. 2018/3 und 2018/13 (ESSO-Tankstelle) und 2021 (Neuwirt) einen sehr hohen Anteil versiegelter Flächen aufweisen, werden beispielsweise die Grundstücke Fl.Nr. 2020/12 und 2020/13 zum ganz überwiegenden Teil von mehr oder weniger strukturreichen Gärten mit Baumbestand eingenommen.

In Anhang 02A ist der Begründung ein Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen beigelegt.

### *5.2.1 // Schutzgut Klima und Luft*

Angesichts des ebenen Geländes und der bestehenden Bebauung liegen im Geltungsbereich keine Frischlufttransportwege oder –schneisen vor. Auch bedeutende Funktionen für die Lufthygiene – wie etwa die Filterfunktion bei größeren Gehölzflächen und Wäldern – sind hier nicht gegeben. Lediglich der größere Garten im Südwesten (Fl.Nr. 2020/12 und 2020/13) mit dem Baumbestand hat räumlich begrenzte Funktionen für die Frischluftproduktion und den Klimaausgleich. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden als unerheblich beurteilt. Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen und den Erhalt der größeren Bäume im Süden werden die Funktionen für das Lokalklima zum Teil erhalten und wiederhergestellt. Auch die festgesetzte Dachbegrünung auf dem zweigeschoßigen Baukörper im Teilgebiet 1 trägt zur Minimierung der Auswirkungen auf das Klima bei.

### *5.2.2 // Schutzgut Boden*

Gemäß der standortkundlichen Bodenkarte im Maßstab 1/25.000 lag ursprünglich im Geltungsbereich der Bodentyp G1 vor. Es handelt sich um einen Kalkgley aus holozänen Flußmergeln der Isar und aus Alm. Allerdings nehmen überbaute, versiegelte und befestigte Flächen im Geltungsbereich mit 1,28 ha von 1,78 ha einen Anteil von knapp 72% ein. Auf diesen Flächen hat das Schutzgut Boden seine Funktionen verloren. Auch in den unversiegelten, als Garten oder Grünstreifen genutzten Bereichen ist aufgrund der menschlichen Nutzung von erheblichen Veränderungen des Bodens auszugehen. Für die Flächen des Geltungsbereichs, die neu versiegelt 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 zu begrünenden Freiflächen bleiben die Bodenfunktionen dauerhaft erhalten bzw. werden wiederhergestellt.

### 5.2.3 // 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 Festsetzungen zur Versickerung und den Anschluss an die kommunale Entwässerung ausgeschlossen.



Abb. 7 // Gaststätte Neuwirt

### 5.2.4 // Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung und Bewertung:

Die Biotop- und Realnutzungstypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75.1 und seinem unmittelbaren Umfeld wurden am 22. August 2019 vor Ort erfasst und sind im Bestandsplan, Anhang 02A zur Begründung, im Maßstab 1/1.000 dargestellt.

Über 70 % des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 75.1 wird von Gebäuden, versiegelten Straßen oder versiegelten und befestigten Freiflächen eingenommen. Potenzielle Lebensräume für Flora und Fauna befinden sich vor allem in dem großen baumreichen Garten im Südwesten (Fl.Nr. 2020/12 und 2020/13) des Baugebietes.

Die Flurstücke 2020/12 und 2020/13 im Südwesten des Geltungsbereiches weisen insbesondere an der Westgrenze und nach Süden hin dichten Baumbestand aus Spitz-Ahornen, Berg-Ahornen, Linden und Birken auf.

Ein weiterer strukturreicher Garten mit zahlreichen Gehölzen befindet sich südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes, auf Grundstück Fl.Nr. 2020/7. Auf diesem Grundstück stehen sehr nahe der Grenze zum Geltungsbereich drei größere Pappeln.

Aufgrund der späten Auftragsvergabe konnten keine den gängigen Standards entsprechenden faunistischen Kartierungen im Jahr 2019 mehr durchgeführt werden. Das Areal wurde Mitte Juli 2019 durch einen Vogelkundler und einen Fledermausexperten je einmal begangen.

Auf Basis dieser beiden Kartiergänge wird das Lebensraumpotenzial im Geltungsbereich wie folgt eingeschätzt:

Die gehölzreichen Gärten stellen potenzielle Bruthabitate für die naturschutzfachlich bedeutsamen Vogelarten Feldsperling, Star, Grauschnäpper, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Goldammer und Klappergrasmücke dar. Weiterhin könnten in/an Gebäuden Haussperlinge, Mauersegler und



Abb. 8 // Pappeln auf dem Grundstück Fl.Nr. 2020/7

Mehlschwalben brüten. Auch für Fledermäuse sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten an den Gebäuden und in den größeren Bäumen des Geltungsbereiches nicht völlig auszuschließen, auch wenn das diesbezügliche Potenzial meist eher gering ist (siehe hierzu Anhang 02B saP, Kap. 4.3). Bei der einmaligen Erfassung wurden Rufsequenzen einzelner Tiere des Artenpaares Weißrandfledermaus / Rauhauffledermaus aufgenommen. Ein Ausflug aus einem Quartier, ein Schwärmverhalten mit Einflug oder ein sonstiger Hinweis auf eine Quartiernutzung waren aber nicht zu beobachten. Auch wenn keine Quartiernutzung festgestellt wurde, kann dies nicht generell für den ganzen Jahresverlauf ausgeschlossen werden. Potenziell sind neben dem genannten Artenpaar auch Vorkommen weiterer Arten denkbar, vor allem Zwergfledermaus, Bartfledermaus und Großer Abendsegler.

Insgesamt ist die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wie folgt zu bewerten:

Die Gebäude, versiegelten Straßen oder versiegelten und befestigten Freiflächen haben sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Auch die strukturarmen kleineren Ziergärten sind als geringwertig einzustufen. Mittleren Wert haben der beschriebene baumreiche Garten im Südwesten und die drei älteren Pappeln an der Südostgrenze des Gebietes.

**Auswirkungen:**

Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 75.1 ermöglichte Bebauung und Flächeninanspruchnahme werden keine seltenen oder geschützten Biotope beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme bestehender Gebäude, (teil-)versiegelter Flächen und strukturarmer Gärten bzw. Grünflächen führt nicht zu nennenswerten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Infolge der Überbauung des beschriebenen baumreichen Gartens im Südwesten gehen (potenzielle) Lebensräume für Vögel und Fledermäuse verloren. Erhebliche Negativwirkungen auf die

Populationen naturschutzfachlich bedeutsamer Arten werden aber durch die festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vermieden (siehe hierzu auch Kap. 5.3). Bei Umsetzung dieser Maßnahmen und der übrigen vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zurückbleiben.

#### *5.2.5 // Schutzgut Landschaftsbild*

Die geplante Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 75.1 stellt ausschließlich eine Nachverdichtung innerhalb bereits bebauter Flächen dar. Die bestehenden Eingrünungsstrukturen entlang der Ortsränder bleiben erhalten oder werden wiederhergestellt. Im Bereich der Kreuzung Hauptstraße – Freisinger Straße verbessert sich das Ortsbild durch die Neuordnung der verkehrlichen Situation und die Strukturierung mit Baumpflanzungen. Auch innerhalb des Baugebietes sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht erkennbar.

#### *5.2.6 // 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.

### **5.3 // Prüfung des speziellen Artenschutzes in der Bauleitplanung**

Ein gesondertes Gutachten mit den „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ liegt dieser Begründung als Anhang 02B bei.

Es kommt zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Lebensraumausstattung, v. a. der Gebäude- und Gehölzbestände sowie der Gartenflächen ist nicht auszuschließen, dass gem. Anhang IV FFH-RL europarechtlich streng geschützte Fledermausarten sowie europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL beeinträchtigt werden könnten. Für die Fledermäuse und Vögel wurde jeweils eine Begehung durchgeführt. Auf dieser Basis erfolgte eine worst-case-Betrachtung. Für die übrigen Artengruppen erfolgten Beibeobachtungen bzw. eine Potenzialabschätzung. Eine Betroffenheit von sonstigen europarechtlich oder national streng geschützten Tier- bzw. Pflanzenarten konnte dabei ausgeschlossen werden.

Tötungen von Individuen und/oder Zerstörungen von Entwicklungsstadien von Vögeln und Fledermäusen können durch folgende Vermeidungsmaßnahmen soweit vermieden werden, dass sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht:

- V1: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und spezifisches Vorgehen beim Abriss von Gebäuden und bei der Fällung von Bäumen.
- V2: Erhaltung der Gehölzbestände am Südrand der Fläche und bauzeitlicher Schutz durch Schutzzaun.
- V3: Vogelgefährdende transparente Durchgänge oder stark spiegelnde Glasflächen werden vermieden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattierten, bedrucktem, etc. Glas entschärft.

Tatbestände der Tötung § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. M Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG treten dann nicht ein. Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind für die nachgewiesenen und möglicherweise vorkommenden Vogel- und Fledermausarten nicht zu befürchten.

Mit der Beseitigung der Gebäude und Bäume könnten Quartiere für Fledermäuse und Brutplätze für Vögel zerstört werden. Um die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu sichern, sind folgende CEF-Maßnahmen erforderlich:

- CEF1: Erhaltung der Quartiersituation für Fledermäuse durch Kontrolle zu fällender Bäume vor der Fällung im unbelaubten Zustand und Kontrolle abzureißender Gebäude frühzeitig vor den Abbruch auf vorhandene Quartiere und Vorkommen von Fledermäusen. Ggf. Ausbringung von je drei Fledermauskästen pro Quartierbaum und drei Spaltenquartieren pro tatsächlich von Fledermäusen genutztem Gebäude.
- CEF2: Erhaltung der Lebensraumbedingungen für Gebäudebrüter (Haussperling, Mauersegler und Mehlschwalbe) durch Anbringung von artspezifischen Nistkästen bzw. Bruthöhlen für den Mauersegler (sechs Stück), für die Mehlschwalbe (sechs Stück) und für den Haussperling (neun Stück).
- CEF3: Erhaltung der Lebensraumbedingungen für Höhlenbrüter (Feldsperling, Star) durch Anbringung von artspezifischen Nistkästen für den Feldsperling (sechs Stück) und den Star (drei Stück).
- CEF4: Erhaltung der Lebensraumbedingungen für Nischenbrüter (Grauschnäpper, Gartenrotschwanz) durch Anbringung von je drei Halbhöhlen für den Grauschnäpper und den Gartenrotschwanz.
- CEF5: Erhaltung der Lebensraumbedingungen für Freibrüter in Gehölzen (Gelbspötter, Goldammer, Klappergrasmücke) durch Zuordnung einer Gehölzpflanzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 690, Gemarkung Goldach, aus dem kommunalen Flächenpool der Gemeinde Hallbergmoos als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme.  
Einen Plan der Maßnahme enthält Anhang 02C.  
In Anhang 02D liegt das von der unteren Naturschutzbehörde unterzeichnete Datenblatt für den geplanten Flächenpool der Gemeinde bei.

Die Maßnahmen CEF3, CEF4 und CEF5 werden aufgrund der zu erwartenden Beseitigung von Gehölzlebensräumen notwendig. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V2 werden Gehölzlebensräume nur in den Teilgebieten 3.1 und 3.2 verloren gehen. Daher werden die CEF-Maßnahmen 3, 4 und 5 nur für die Bebauung dieser Teilgebiete notwendig.

Unter Berücksichtigung dieser CEF-Maßnahmen darf davon ausgegangen werden, dass keine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach §§ 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 eintritt.

Auch alle projektspezifischen Beeinträchtigungen oder Verluste von Lebensraumbestandteilen wie z. B. Nahrungshabitate wirken sich, da entsprechende Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung stehen, nicht wesentlich negativ auf die Erhaltungszustände betroffener Arten aus.

Ein Verstoß gegen die Schädigungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt i.V.m. Abs. 5 BNatSchG damit nicht vor. Dies erfordert aber die vollständige Berücksichtigung der Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplans und deren kontinuierliche Umsetzung während des Vorhabens.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist dann nicht nötig.

Die genannten Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

## **6. // Auswirkungen der Planung**

Öffentliche oder private Rechte werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Die Aufstellung des Bebauungsplans sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung in einem zentralen Gebiet der Gemeinde Hallbergmoos.  
Die neuen Festsetzungen sind in Art und Maß der Umgebung angepasst.

## **7. // Hinweise für Bauherren**

### *Wasserversorgung*

Das geplante Gebiet kann über die vorhandenen Hauptwasserleitungen (siehe Anhang 4) versorgt werden. Träger ist der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising- Süd.

Die zu erstellenden Gebäude sind gemäß der Satzungen des Zweckverbandes an die Wasserversorgung anzuschließen.

### *Anschluss Bayernwerk - Stromversorgung*

Das geplante Gebiet wird durch die Bayernwerk Netz GmbH versorgt. Diese weist darauf hin, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen.

### *örtlicher Brandschutz*

Die Flächen für die Feuerwehr werden eingehalten. Die Löschwasserversorgung wird durch die gemeindliche Feuerwehr sichergestellt. Ebenso sind die Entfernungen zwischen den Gebäuden und der Entnahmestelle innerhalb des vorgegebenen Rahmens und es wird von einer angemessenen Löschwasserversorgung ausgegangen. Jedoch kann sich durch Nutzungsänderungen, die in den Anwendungsbereich der Beherbergungsstättenverordnung – BStättV fallen, ein höherer Löschwasserbedarf ergeben. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist somit innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Da die Gebäude nach der BayBO erstellt werden ist von einer Sicherstellung der notwendigen Rettungshöhen gemäß Art.31 BayBO auszugehen.

## 8. // Informationen

### *Denkmalschutz*

// Email Oberkonservatorin Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,  
Frau Dr. Hildegard Sahler, 29.07.2019

// Email Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung,  
Frau Roksana Ambroszko, 03.07.2019

### *Lärmschutzzonen*

// Email Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie,  
Referat Raumordnung und Fachplanung,  
Herr Albert, 19.11.2019

### *Versickerung*

// Email Wasserwirtschaftsamt München,  
Herr Florian Hinz, 12.07.2019

## 9. // Anhang

### *// Anhang 01 // Verkehr*

Stellungnahme zu den Möglichkeiten zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit am  
Knoten FS11/FS12  
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, 27.03.2019

### *// Anhang 02 // Umweltfachliche Anlagen zur Begründung*

Anhang 02A: Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen,  
10.09.2020

Anlage 02B: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen  
artenschutzrechtlichen Prüfung,  
erstellt: 20.11.2019, Stand: 10.09.2020

Anlage 02C: Maßnahmenplan der CEF-Maßnahme,  
Stand: 20.11.2019

Anlage 02D: Ökokontodatenblatt zur CEF- Maßnahme  
Grünplan GmbH, Freising, Stand: 10.09.2020

### *// Anhang 03 // Immissionstechnischer Bericht*

Schallgutachten, Auftrag Nr. 3191584, Projekt Nr. 2019-3113  
IFB Eigenschenk GmbH, 24.02.2020  
Ergänzung durch Auftrag Nr. 3210054, Projekt Nr. 2019-3113  
IFB Eigenschenk GmbH, 03.02.2021

### *// Anhang 04 // Wasserversorgung*

Hauptwasserleitung  
Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising- Süd, 04.09.2019

## 10. // Abbildungen und Karten

Abb. 1, Seite 4 // Lage des Planungsgebietes // M 1:2.500 //

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> // Zugriff am: 24.09.2020

Abb. 2, Seite 7 // Regionalplan // ohne Maßstab //

Quelle: <http://www.region-muenchen.com/regionalplan> // Zugriff am: 23.04.19

Abb. 3, Seite 8 // Flächennutzungsplan der Gemeinde Hallbergmoos vom 27.02.1989  
in der Fassung der 5. Änderung vom 18.12.2000 einschließlich nachrichtlicher Übernahme  
der 6.-10. Änderung und 15.-17. Änderung inkl. Berichtigungen //  
Planungsstand 17.06.2019 // M 1:10.000

Abb. 4, Seite 9 // Ausschnitt Aktionsplan als zeichnerischer Teil des Räumlichen Leitbildes  
der Gemeinde // M 1: 5.000 // Stand: 15.01.2019

Abb. 5, Seite 11 // Städtebaulicher Entwurf »Zentralität Hauptstraße Goldach« //  
M 1:5.000 //Stand 29.05.19

Abb. 6, Seite 12 // Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf »Zentralität Hauptstraße Goldach« //  
M 1:2.500 // Stand 29.05.19

Abb. 7, Seite 26 // Gaststätte Neuwirt //

Photo: Grünplan GmbH, Frau Petra Schmid

Abb. 8, Seite 27 // Pappeln auf dem Grundstück Fl.Nr. 2020/7 //

Photo: Grünplan GmbH, Frau Petra Schmid