

GEMEINDE HALLBERGMOOS

Bebauungsplan Nr. 78

„Gewerbegebiet westlich Amalienstraße“

Zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB

Vorbemerkungen

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, aus der hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten erstellt wurde.

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich Amalienstraße“, der vom Gemeinderat Hallbergmoos am 26.04.2022 beschlossen wurde, werden für örtliche Handwerksbetriebe Flächen zur Verfügung gestellt. Hier können die notwendigen Büroräume, Produktions- und Lagerflächen errichtet werden.

Die bislang unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 31/2, 31/3, 31/58 befinden sich südlich des Betonwerks Angerer zwischen der Theresienstraße im Westen und der Amalienstraße im Osten. Im Süden und Westen grenzen in unterschiedlicher Entfernung Wohnbebauung, im Norden Gewerbeflächen und im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Da im unmittelbaren Bereich der bestehenden Gewerbegebiete keine geeigneten Flächen zur Verfügung standen, wurde dieser Bereich als möglicher Standort vorgeschlagen. Diese Fläche steht für die Entwicklung eines Gewerbegebietes zur Verfügung und ist zeitnah bebau- und erschließbar.

Mit dem Ausbau der Nordumfahrung Hallbergmoos wurde im Anschluss an den Kreisel bereits eine Abbiegespur für das Baugebiet erstellt. Die Erschließungsstraße wird hier angeschlossen und führt bis zur Amalienstraße. In weiterer Zukunft kann diese Straße nach Osten verlängert werden.

Der Satzungsbeschluss erfolgte durch den Bau- und Planungsausschuss am 19.04.2022. Durch ortsüblichen Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan mit Stand zum 24.08.2021 an der Amtstafel bekannt gegeben.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Entsprechend den §§ 2 Abs.4 und 2a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Aufgestellt wurde der Umweltbericht von der Firma Grünplan GmbH, Freising.

Durch die vorgesehene Planung sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft sowie das Schutzgut Mensch in unterschiedlichem Ausmaß betroffen. Während die Schutzgüter Boden sowie Klima / Luft über keine bzw. nur geringe Bedeutung im Bestand zeigen, sind die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild mit einer mittleren Bedeutung anzusehen.

Vorhabenbedingt müssen keine Bäume gefällt werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nr. 78 Gewerbegebiet westlich Amalienstraße“ beträgt ca. 25.000 m². Davon werden im Bereich der ehemaligen Kreisstraße ca. 700 m² als Grünfläche festgesetzt, so dass dort kein Eingriff stattfindet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 werden außerdem 10.716 m² Ausgleichsflächen erforderlich, da mit einem Versiegelungsgrad von ca. 60 - 80 % durch Stellplätze und Nebenanlagen zu rechnen ist.

Der Ausgleich erfolgt über eine Zuordnung außerhalb des Geltungsbereichs, welche sich im Eigentum der Gemeinde Hallbergmoos befindet.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, haben im Auftrag der unteren Naturschutzbehörde vertiefende Untersuchungen bezüglich bodenbrütender Vogelarten, insbesondere der Feldlerche, stattgefunden. Hierbei wurden revieranzeigende Feldlerchen nicht beobachtet, da durch u. a. intensive landwirtschaftliche Nutzung (Gemüseanbau) und die Kulissenwirkung des nördlichen Grüngürtels entlang des betonverarbeitenden Betriebs eine äußerst geringe Eignung des Gebietes festgestellt wurde.

Zudem werden weitere Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung der Natur und Landschaft getroffen.

Dazu gehören unter Anderem die Festsetzungen, dass die Oberflächenbefestigungen durch wasserdurchlässige Materialien ausgeführt werden, um die Versiegelung zu minimieren oder um die Barrierewirkung des Gebietes zu vermeiden, sowie sockellose Einzäunungen, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere zu erhalten.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Durch die Bürgerinnen und Bürger, die in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes wohnen, wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Behördenbeteiligung

Die Anregungen der Behörden wurden im Rahmen des Abwägungsverfahrens geprüft und soweit beschlossen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Größere Bedenken gab es nicht.

Planungsalternativen

Aus ortsplanerischer Sicht ist es wünschenswert, Handwerksbetriebe, die kein Ladengeschäft betreiben, außerhalb der Wohngebiete im Bereich anderer Gewerbeflächen anzusiedeln. Gleichzeitig soll die Lage so gewählt werden, dass sich durch den Betrieb möglichst wenig Störungen bzw. Beeinträchtigungen für angrenzende Wohnnutzungen ergeben und eine möglichst gute Erschließung gewährleistet werden kann.

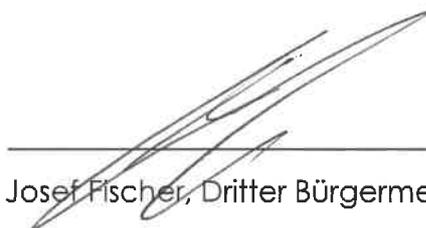
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für die noch nicht bebauten Flächen zwischen der Theresienstraße und der Amalienstraße im Norden von Hallbergmoos auf Grund der unmittelbaren Nähe des Flughafens Gewerbegebiete vor.

Funktional eignet sich demnach der gesamte Streifen südlich des Bebauungsgebietes Betonverarbeitung. Die Anordnung im Anschluss daran gewährleistet eine städtebauliche Ergänzung bestehender Ortslagen.

Südlich der geplanten Erschließungsmaßnahme soll bei einer Erweiterung der Gewerbeflächen ein Grünzug entstehen.

Sinnvolle, alternative bzw. besser geeignete Standorte für ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Lagerflächen für Baubetriebe sind Moment nicht erkennbar.

Hallbergmoos, **25. Mai 2022**



Josef Fischer, Dritter Bürgermeister