



Gemeinde Hallbergmoos

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Nr. 69 »Birkenecker Straße Süd« / 1. Änderung

Fassung: 7. Juli 2026

Planverfasserin
der 1. Änderung: **Studio Urbane Strategien GmbH**
Leipziger Platz 2
70197 Stuttgart

Grünordnung
der 1. Änderung: **Studio Urbane Strategien GmbH**
Leipziger Platz 2
70197 Stuttgart

ursprünglicher
Planverfasser: **HRYCYK ARCHITEKTEN GmbH**
Sommerstraße 9
81543 München

ursprüngliche
Grünordnung: **Grünplan GmbH**
Gesellschaft für Freiflächenplanung
Prinz-Ludwig-Straße 48
85354 Freising

INHALTSVERZEICHNIS

0. Allgemeines	3
1. Anlass der Planung	
1.1 Erfordernis	3
1.2 Grundlage für den Bebauungsplan	3
1.3 Anlass für die erste Änderung des Bebauungsplans	4
1.4 Städtebauliche Änderungen	5
2. Bestandsaufnahme und Bewertung	
2.1 Lage und Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse	5
2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.3 Planungsrechtliche Einordnung	11
2.4 Bestehende städtebauliche Situation, Orts- und Landschaftsbild	11
2.5 Grünordnerische Grundlagen	11
2.6 Denkmalschutz	12
2.7 Mobilität	12
3. Ziele des Bebauungsplanes	
3.1 Stadtplanung	13
3.2 Grünordnung	13
4. Planungskonzept	
4.1 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept	14
4.2 Bauungskonzept	14
5. Angaben zu Natur und Umwelt	
5.1 Einleitung	21
5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt- auswirkungen	21
5.2.1 Schutzgut Klima und Luft	21
5.2.2 Schutzgut Boden	22
5.2.3 Schutzgut Wasser	22
5.2.4 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	22
5.2.5 Schutzgut Landschaftsbild	23
5.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Wohnumfeld)	23
5.3 Prüfung des speziellen Artenschutzes in der Bauleit- planung	24
6. Auswirkungen der Planung	25
7. Hinweise für Bauherren	25
8. Abbildungen und Karten	26
9. Ergänzende Fachgutachten	26

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

1. Anlass der Planung

1.1 / Erfordernis

Die Gemeindeentwicklung setzt im Örtlichen Leitbild auf eine dezentrale Entwicklung, die nicht nur in der Gemeindegeschichte angelegt ist, sondern auch durch das Wachstum als Flughafengemeinde begründet ist. Die Planüberlegungen der Gemeinde im sogenannten Aktionsplan vom Juli 2019 sehen eine Stärkung des historischen Ortskerns von Hallbergmoos im Kreuzungsbereich Theresienstraße mit der Ludwig- und Birkenecker Straße vor.

Wichtiger Bestandteil ist hierfür das südlich der Birkenecker Straße gelegene Gelände zwischen der Theresienstraße und dem Jägerfeld. Eine Neuordnung dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen diene bei der Erstaufstellung des Bebauungsplans im Mai 2022 dazu, im Umfeld der »Zentralität Hallbergmoos« benötigten Wohnraum zu realisieren. Das Areal ist bestens von sozialer Infrastruktur und ortsbildprägender Architektur wie der Kirche St. Theresia oder dem Schloss Birkeneck umgeben. Über die Haltestelle »Birkenecker Straße«, direkt an der Kirche und Gemeindesaal gelegen, halten zwei wichtige Buslinien des MVV und verbinden die Zentralität mit dem S-Bahnhof, dem neuen Ortszentrum sowie dem Munich Airport Business Park.

Beim Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 »Birkenecker Straße Süd« handelt es sich um eine innerörtliche Nachverdichtung im Siedlungsgebiet. Der Wunsch nach Nachverdichtung bedarf somit der erneuten Änderung des Bebauungsplans.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 24.03.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Änderungsaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 69 beschlossen und am 31.03.2026 den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2026 bis 12.05.2026 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2026 bis 12.05.2026 öffentlich ausgelegt. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.07.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.07.2026 als Satzung beschlossen.

Das Planungsbüro Studio Urbane Strategien GmbH, Leipziger Platz 2, 70197 Stuttgart, wurde mit der ersten Änderung des Bebauungsplans inklusive der integrierenden Grünordnung beauftragt.

1.2 / Grundlage für den Bebauungsplan

Die Gemeinde Hallbergmoos hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 13.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 für das Baugebiet »Birkenecker Straße Süd« beschlossen und am 07.05.2019 den Änderungsaufstellungsbeschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Die Gemeinde Hallbergmoos verzeichnete eine verstärkte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und benötigte zur Deckung dieser dringend zusätzliche Bauflächen. Diese wurden mit dem Bebauungsplan geschaffen. Beim Baugebiet Nr. 69 »Birkenecker Straße Süd« handelte es sich um einen städtebaulichen Lückenschluss bzw. eine innerörtliche Nachverdichtung im Siedlungsgebiet von Hallbergmoos, die sich somit optimal in die umliegende Bebauung integrieren ließ. Neben Einzel- und Doppelhäuser waren auch Mehrfamilienhäuser, die nach Bedarf auch als Hausgruppen ausgeführt werden konnten, in der Planung vorgesehen. Für die damalige Bauleitplanung wurde das Architekturbüro Hrycyk Architekten GmbH, Sommerstraße 9, 81543 München (ehem. goldbrunner-hrycyk PartmbB) beauftragt. Der integrierte Grünordnungsplan wurde von Grünplan GmbH, Prinz-Ludwig-Straße 48, 85354 Freising, bearbeitet.

1.3 / Anlass für die erste Änderung des Bebauungsplans

Aufgrund der allgemein gestiegenen Baukosten sahen sich mehrere Bauinteressenten genötigt, mit Änderungsanträgen an die Gemeindeverwaltung heranzutreten. Unter anderem wurden mit den Anträgen auf ebenerdige Unterbringung der notwendigen Stellplätze die Grundzüge der Planung berührt. In einem nach dem sogenannten »Hallbergmooser Modell« durchgeführten Workshop wurden zwischen Gemeindeverwaltung und Grundstückseigentümer*innen



Abb. 1 / Lage des Planungsgebietes / M ca. 1:2.000 / Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> / Zugriff am: 17. Februar 2026



eine gemeinsame Lösung für die Änderungswünsche gesucht. Hierzu wurde Studio Urbane Strategien als städtebauliche Begleiterin dieses Workshops hinzugezogen und im Nachgang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 beauftragt.

1.4 / Städtebauliche Änderungen

Die erste Änderung des Bebauungsplans sieht vor, über eine Anpassung der Grund- und Geschossflächenzahl nicht nur eine ebenerdige Parkierung in den für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Parzellen zu ermöglichen, sondern im Sinne der »Bauwende« auch auf eine Unterkellerung zu verzichten und somit dem Schutzgut Boden mehr Sorge zu tragen. Gleichzeitig wurden für die noch im Besitz der Gemeinde Hallbergmoos befindlichen Grundstücke mit einer »Stadthaus«- und einer »Kettenhaus«-Typologie neue attraktive Wohnformen vorgeschlagen. Die erste Änderung setzt sowohl die Baufelder erneut präzise fest und korrigiert im Sinne der Grundstückseigentümer*innen in kleinerem Umfang Abstandsflächen, Baulinien wie Baugrenzen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 / Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

/ Lage

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Hallbergmoos im Landkreis Freising. Westlich des Plangebietes erstreckt sich die »Zentralität Hallbergmoos« mit dem alten Ortskern der Gemeinde, der Kirche St. Theresia, dem Gemeindesaal und dem ältesten Gebäude der Gemeinde, dem »Alten Wirt«. Östlich davon befindet sich das Jugendwerk Birkeneck mit dem Schloß und der Klosterkirche.

Der Umgriff des Planungsgebiets umfasste für die Aufstellung des Bebauungsplans 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) und somit eine Gesamtfläche von ca. 21.493m².

Das Planungsgebiet bindet im Norden an die Birkenecker Straße an, fußläufig gibt es Anbindungen an das Jägerfeld sowie über den Spielplatz an den Tassiloweg. Intern werden die Baufelder durch zwei Stichwege mit Wendemöglichkeiten, dem »Pater-Lachner-Weg« und dem »Herbert-Feike-Weg« erschlossen und durch einen Fußweg miteinander verbunden. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes befindet sich eine als Streuobstwiese auszugestaltende Grünfläche sowie im Süden der Spielplatz am Tassiloweg östlich des Kindergartens und des Jugendzentrums.

/ Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist in der Planzeichnung ersichtlich. Die digitalen Grundlagen setzen sich aus den nachrichtlich übernommen digitalen Daten zusammen:

1 / Gemeinde Hallbergmoos / Katasterplan / übermittelte dxf-Datei aus GIS-System vom 04.08.2020

2 / Hrycyk Architekten GmbH / Datei BP69_Planteil_211125.dwg / von der Gemeinde Hallbergmoos übermittelte Datei am 29.09.2025

3 / Hrycyk Architekten GmbH / HM_BPlan_190322.dwg / von der Gemeinde Hallbergmoos übermittelte Datei am 29.09.2025

4 / Richard Schulz Tiefbau GmbH & Co. KG / 26701654-20230703_Bestandsplan_LP0307_DBP_FL.dwg / von der Gemeinde Hallbergmoos übermittelte Datei am 02.12.2025

Der Geltungsbereich aktuell liegt auf folgenden Flurnummern:

Nummer	Fl.Nr.	Eigentümer*in	Größe in m²	Größe in m²	Nutzung
01	10/39	Gemeinde Hallbergmoos	1106,305		
02	10/44	Gemeinde Hallbergmoos		116,961	Weg
03	10/108	privat	890,265		
04	10/111	privat	1591,902		
05	10/112	privat	410,384		
06	10/113	privat	408,553		
07	10/114	privat	410,808		
08	10/115	privat	408,882		
09	10/116	privat	1059,413		
10	10/117	privat	1003,96		
11	10/118	privat	893,418		
12	10/119	Gemeinde Hallbergmoos	451,562		
13	10/120	Gemeinde Hallbergmoos	420,019		
14	10/121	privat	437,312		
15	10/122	Gemeinde Hallbergmoos	350,983		
16	10/123	Gemeinde Hallbergmoos	349,513		
17	10/124	Gemeinde Hallbergmoos	348,445		
18	10/125	Gemeinde Hallbergmoos	347,813		
19	10/126	Gemeinde Hallbergmoos	383,993		
20	10/127	Gemeinde Hallbergmoos	371,369		
21	10/128	Gemeinde Hallbergmoos	373,958		
22	10/129	Gemeinde Hallbergmoos	372,626		
23	10/130	Gemeinde Hallbergmoos	716,501		
24	10/131	Gemeinde Hallbergmoos	267,92		
25	10/132	Gemeinde Hallbergmoos	326,445		
26	10/133	Gemeinde Hallbergmoos	280,902		
27	10/134	Gemeinde Hallbergmoos	321,585		
28	10/135	Gemeinde Hallbergmoos	948,693		
29	10/136	Gemeinde Hallbergmoos		1168,876	Straße
30	10/137	Gemeinde Hallbergmoos		1066,954	Straße
31	10/138	Gemeinde Hallbergmoos		1059,419	Grünraum
32	10/139	Gemeinde Hallbergmoos		192,752	Weg
33	10/140	Gemeinde Hallbergmoos		123,029	Weg
34	10/141	Gemeinde Hallbergmoos		157,829	Weg
35	10/143	Gemeinde Hallbergmoos		128,077	Weg
36	10/62 z.T.	Gemeinde Hallbergmoos		2218,862	Grünraum

Summe	15253,529	6232,759
Verhältnis öffentlich/privat	0,71	0,29
Gesamt	21486,288	

sowie in Teilflächen:
die Birkenecker Straße

Die Gesamtfläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt **21.486,29m²**, mit der Teilfläche der Birkenecker Straße ca. **22.788,16m²**.

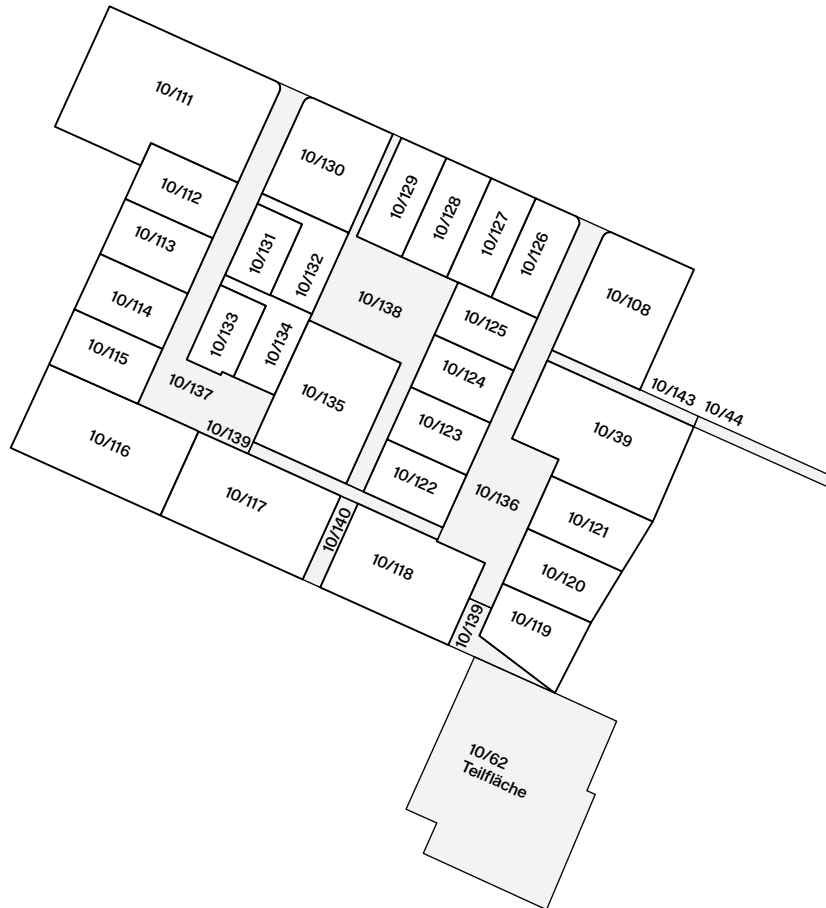


Abb. 2 / aktuelle Parzellierung im Baugebiet / M 1:2.000 / Studio Urbane Strategien

/ Derzeitige Nutzung

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind noch nicht bebaut. Es liegen für einzelne Grundstücke Bauanträge vor, die vorab mit der 1. Änderung des Bebauungsplans koordiniert wurden.

/ Boden

Das Plangebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde Hallbergmoos altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Plangebiet ergeben. Es liegt ein Altlastengutachten vor.

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 die städtebauliche Nachverdichtung des Bebauungsplan 69 »Birkenecker Straße Süd«, 1. Änderung einen wichtigen 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 zu-mutbarer Erreichbarkeit versorgen. Das Plangebiet befindet sich nach »Karte 2 Siedlung und Versorgung, Tektur Lärmschutzbereich 2« des Regionalplans innerhalb der Lärmschutzzone Ci des Flughafen München. Kein regionaler oder überörtlicher Grünzug oder Schutzgebiet tangiert das Plangebiet. Auch überörtliche Erholungsbereiche sind hier nicht vorhanden.

Karte 1 Raumstruktur

Regionaler Planungsverband München
München, den 25.02.2019

Stefan Schelle
Erster Bürgermeister
Verbandsvorsitzender

Ziele des Regionalplans

- Grundzentrum
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele (Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018)

- Metropole
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Grenze der Region
- Verdichtungsraum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

Maßstab 1 : 500 000

Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Karte
»Verwaltungsgliederung«, Maßstab 1:500 000,
Stand 01.01.2015,
herausgegeben von der Regierung von Oberbayern.

Bearbeiter: Regionsbeauftragter für die Region München
Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
Herausgeber: Regionaler Planungsverband München

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit
Genehmigung des Herausgebers.

Regionalplan München

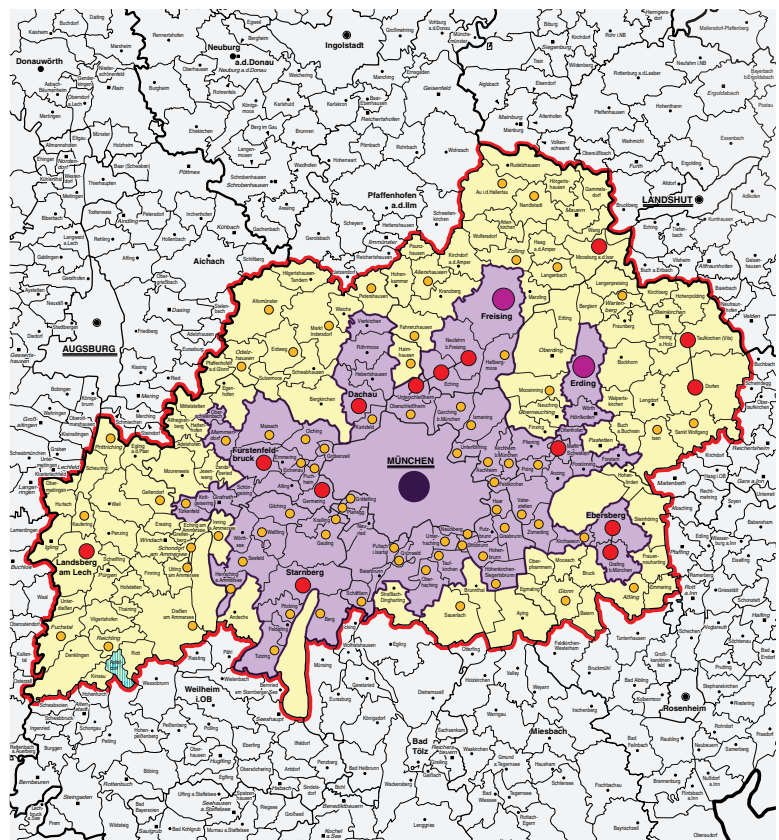


Abb. 3 / Regionalplan / 25.02.2019 / ohne Maßstab / Quelle: https://www.region-muenchen.com/fileadmin/region-muenchen/Dateien/Karten/042019/Karte_1_Raumstruktur.pdf / download pdf / Zugriff am: 17.02.2026

/ Flächennutzungsplan (FNP)

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hallbergmoos – 17. Änderung, Stand 17.06.2019 – ist die Fläche für den Wohnbau, Fläche für Landwirtschaft und als Grünfläche ausgewiesen.

Der dargestellte Geltungsbereich bleibt als Allgemeines Wohngebiet WA im Sinne des § 4 BauNVO und Grünfläche gewidmet. Durch die städtebaulich an die bestehende Bebauung angepasste Morphologie im Baugebiet in Form einer Durchmischung unterschiedlich großer Baukörper und Typologien ergibt sich eine Unstimmigkeit zur Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach §13 Abs. 2 Nr.2 BauGB angepasst.

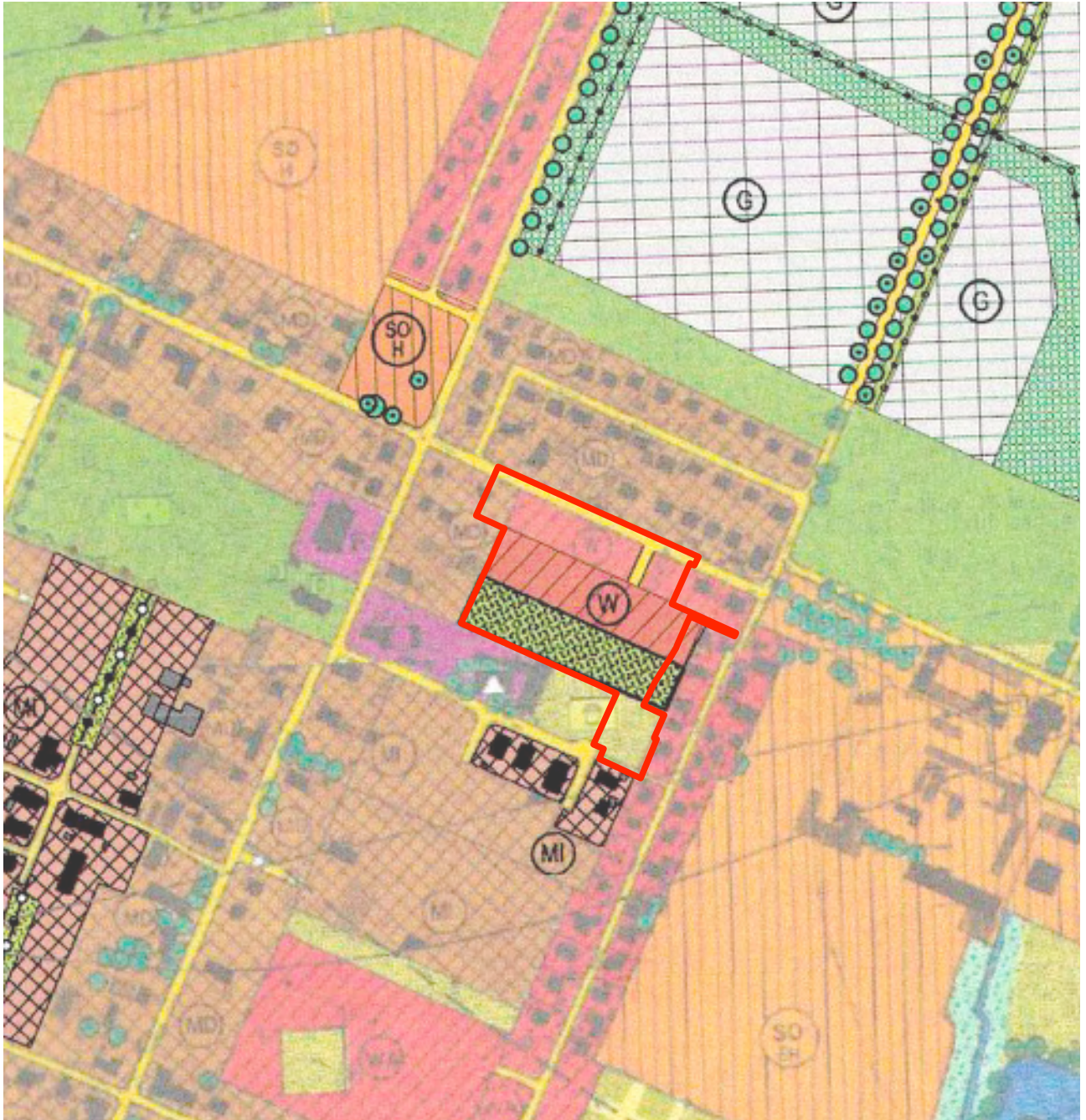


Abb. 4 / Flächennutzungsplan der Gemeinde Hallbergmoos vom 27. Februar 1989 in der Fassung der 5. Änderung vom 18. Dezember 2000 einschließlich nachrichtlicher Übernahme der 6.-10. Änderung und 15.-17. Änderung inkl. Berichtigungen / Planungsstand 17. Juni 2019 / M 1:5.000 / Original M 1:10.000



/ 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 östlich der »Zentralität Hallbergmoos«. 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 stärkt durch die Verdichtung und somit höhere Zahl an Bewohner*innen die Zentralität »Hallbergmoos« im Norden des Gemeindegebietes nachhaltig. Die neuen Bewohner*innen profitieren von den schon bestehenden sozialen Infrastrukturen und dem guten Anschluss an den ÖPNV.

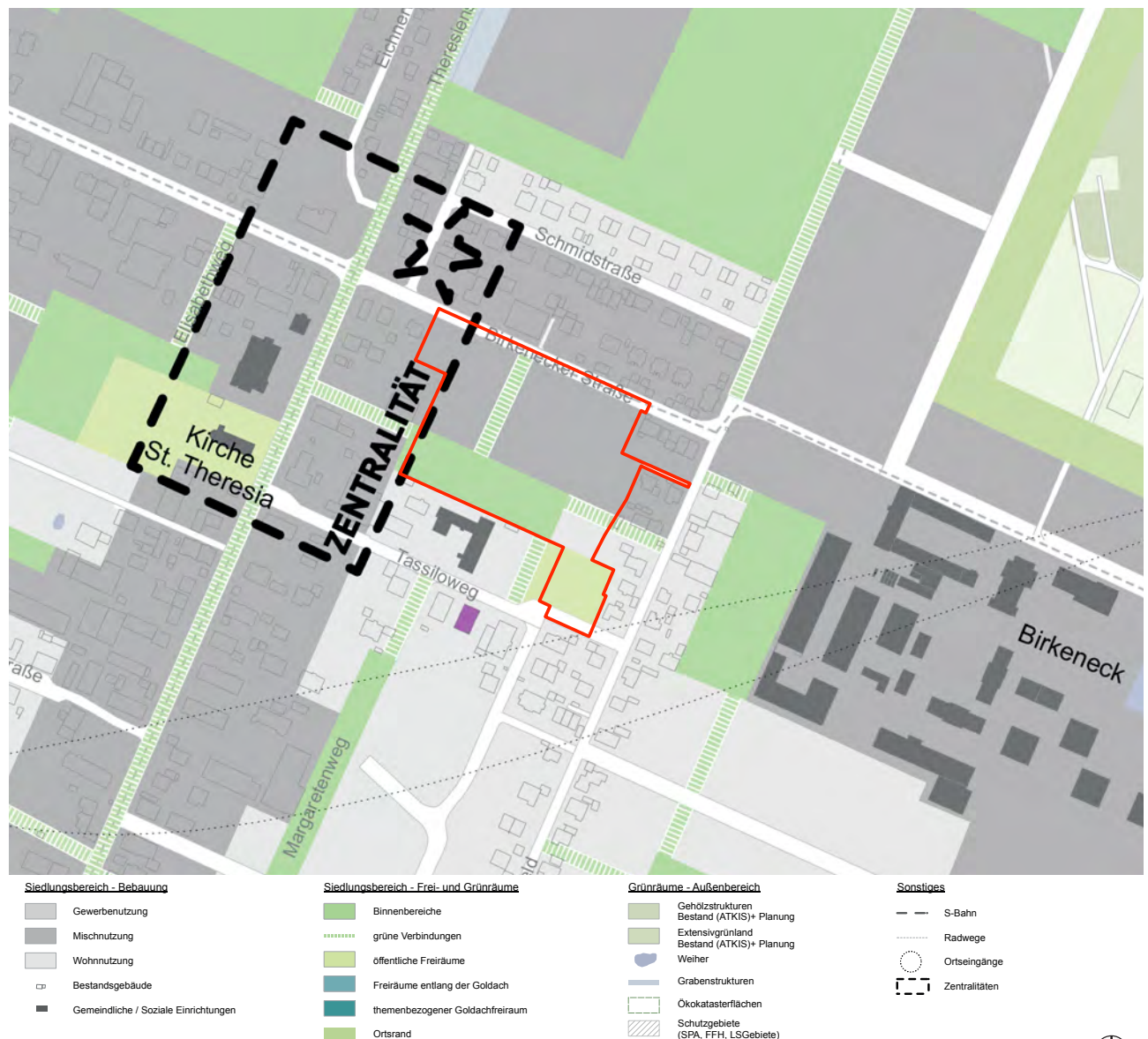


Abb. 5 / Ausschnitt Aktionsplan als zeichnerischer Teil des Räumlichen Leitbildes der Gemeinde / M 1: 2.500 / Stand: 15. Januar 2019

/ Relevante Satzungen der Gemeinde Hallbergmoos

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die kommunalen Satzungen sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden:

- Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie deren Stellplatznachweis (Stellplatzsatzung) vom 20.05.2025;
- Satzung für Werbeanlagen und Hinweisschilder (Werbeanlagensatzung) vom 11. November 2009;
- Entwässerungssatzung vom 25. Januar 2012;
- Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung vom 10. Mai 2016 inklusive Änderungssatzung vom 01. Januar 2016;
- Satzung zur Erhebung eines Erschließungsbeitrages (Erschließungssatzung-EBS) vom 01. April 2016;
- Satzung für eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Garagen und Trafostationen in der Gemeinde Hallbergmoos (Garagen- und Trafostationen-Gestaltungssatzung) vom 06. Oktober 2021.

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.

Da es sich bei der ersten Änderung des Plangebiets um eine Anpassung der Grundzüge der Planung an die geänderten aktuellen ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen handelt, findet §13 BauGB Anwendung. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 (2) und (3) entsprechend. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht notwendig und nicht Teil des Verfahrens.

2.4 / Bestehende städtebauliche Situation, Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich an einer für die Gemeinde prägenden städtebaulichen Situation. Es befindet sich im Anschluss an die Zentralität »Hallbergmoos« sowie an der von Oberding kommenden Ortseinfahrt nach Hallbergmoos. Das gesamte Planungsareal ist noch unbebaut, die Erschließung vor Ort fertig gestellt und gesichert.

2.5 / Grünordnerische Grundlagen

/ Bestehende Situation

Derzeit liegt das Areal brach, nur der Spielplatzbereich im Süden ist in Nutzung.

/ Grünordnerische Erfordernisse

Infolge der geplanten Neubebauung wird im Innenbereich der Entwicklung eine Obstbaumwiese als Öffentlicher Raum vorgeschlagen. Diese bindet nach Norden an die Birkenecker Straße an, nach Süden an den bestehenden Spielplatz.

Die hohe Qualität des Spielplatzes mit dem hohen Baumbestand gilt es langfristig zu sichern. Die Anlage des Freiraums im Gebiet wird durch die Gemeinde Hallbergmoos errichtet und gepflegt. Die Nutzung des Fallobstes obliegt den Anrainenden.

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 FS11 »Theresienstraße«, und die »Birkenecker Straße« von Norden. Beide Erschließungswege sind mit einem großzügigen Wendebereich im Süden ausgestattet, Fußgänger*innen und Radfahrer*innen können ein erweitertes Wegenetz in Richtung »Im Jägerfeld« sowie des »Tassiloweges« nutzen. Im Plangebiet gibt es keine Bushaltestelle, die Haltestelle »Birkenecker Straße« der MVV-Linien 691 und 698 liegt von der entferntesten Parzelle 400m entfernt und ist somit in weniger als sieben Minuten fußläufig erreichbar.

3 // Ziele des Bebauungsplans

3.1 / Stadtplanung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen folgende städtebaulichen Ziele für die Entwicklung des Areals umgesetzt werden:

- / sinnvolle städtebauliche Nachverdichtung
- / räumliche Stärkung der Birkenecker Straße als Ortseingang von Nordosten
- / attraktives und differenziertes Wohnraumangebot mittels verschiedener Haustypologien
- / räumliche Vielschichtigkeit innerhalb des Plangebiets
- / die städtebaulichen Rahmenbedingungen sollen die Anwendung des Prinzips »Einfach bauen« (Forschungsprojekt der TU München, Prof. Florian Nagler) ermöglichen
- / durch die städtebauliche Situierung der Flächen für den ruhenden Verkehr kann auf den Bau von Tiefgaragen verzichtet werden und somit der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert werden und die Verwendung von Baumaterial (v.a. Beton) reduziert werden
- / die Erhöhung der GFZ ermöglicht die Unterbringung technischer Räume, der dienenden Räume und der Kellerräume in den einzelnen Geschossen. Somit kann auf eine Unterkellerung verzichtet werden
- / diese Maßnahmen schaffen den planerischen Rahmen für kostengünstiges Bauen und die Schaffung von Wohnraum im Nahbereich zu einer »Zentralität« im Gemeindegebiet

3.2 / Grünordnung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen folgende grünordnerische Ziele umgesetzt werden:

- / Sicherung einer qualitativ hochwertigen Durchgrünung des neuen verdichteten Areal
- / Durch die Möglichkeiten der Einsparung von Baukosten werden Maßnahmen zum Klimaschutz wie die Pflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken verbindlich vorgeschrieben
- / vielschichtiges Angebot an Freiräumen, vom privaten Außenbereich über die gemeinschaftlich zu nutzende Obstbaumwiese bis hin zum Spielplatz am Tassiloweg
- / Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann durch die Erhöhung der GFZ reduziert werden. Der Bau von Tiefgaragen wird ausgeschlossen und auf den Bau von Kellern kann verzichtet werden
- / Die GRZb wird mit dem Faktor 0,7 festgeschrieben. Dies trägt zur Minimierung der Bodenversiegelung bei und schafft Flächen zur Versickerung des Oberflächenwassers. Dazu tragen die Festsetzung sickerfähiger Beläge auf Stellplatzflächen und die Begrünung von Flachdächern bzw. die Kombination extensiv begrünter Dachflächen mit Sonnenkollektoren bei.

4. / Planungskonzept

4.1 / Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

Die 1. Änderung des Bebauungsplans nimmt die beiden schon fertig gestellten Stichwege sowie in weiten Teilen die Parzellierung als Ausgangspunkt der städtebaulichen Überarbeitung. In den Baufeldern B, C_1 sowie C_2 wird sowohl eine Verdichtung, eine Neuparzellierung und die Verwendung weiterer Gebäudetypologien vorgeschlagen. Entlang der Birkenecker Straße wird versucht, durch die Setzung der Mehrfamilienhäuser im Wechsel mit der zurückgesetzten Stadthausreihe einen spannungsvollen Straßenraum zu schaffen.

Die ebenerdige Parkierung, deren Größe auf Basis der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde spezifisch für jedes Baufeld errechnet wurde, wird geschickt auf die einzelnen Grundstücke gesetzt. Diese können – je nach Fortschreiten der Mobilitätswende – auch wieder rückgebaut werden.

Das landschaftsarchitektonische Konzept attraktiviert mit der Stellung der Baumreihe vor den Stadthäusern die Birkenecker Straße und schafft ein qualitatives Gegengewicht zur Trostlosigkeit auf der Nordseite der Straße, die von Fertiggaragen geprägt ist. Die Grundzüge der Freiraumgestaltung aus dem ersten Grünraumkonzept werden beibehalten. Durch die möglichen Einsparungen im Bereich des Hochbaus werden mehr Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Die Festsetzung einer maximalen Versiegelung und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ermöglicht eine Teilversickerung des Niederschlagswassers vor Ort. Zusätzlich trägt die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf den jeweils obersten Flachdächern in den Baufeldern B, C_1 sowie C_2 zur Reduzierung der Versiegelung bei und leistet einen zumindest kleinen Beitrag zum Klimaschutz und Wasserhaushalt.

Arealsbezogene 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.

4.2 / Bebauungskonzept

/ Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA nach §4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet ermöglicht gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen der Gebäude.

/ Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl GRZa und die Geschossflächenzahl GFZ festgesetzt. Dabei wird in der 1. Änderung eine höhere bauliche Dichte ermöglicht, um nicht nur dem Bau von Unterkellerungen und Tiefgaragen entgegenzuwirken, sondern auch neue Grundrisstypologien zu fördern. Die angegebenen Grund- wie Geschossflächenzahlen beziehen sich auf die einzelnen Baufelder und sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichen zulässig. Die Grundflächenzahl GRZb setzt die maximale versiegelbare Fläche fest. Gleichzeitig soll in der Differenz zwischen GRZb und GRZa weitestgehend durchlässigere Materialien verwendet werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch Anlagen gem. §19 (4) BauNVO ist nicht zulässig. Zur Herstellung von Terrassen dürfen die festgesetzten Bauräume überschritten werden. Die Baulinien definieren klare Raumkanten zu öffentlich wahrgenommenen Räumen.

/ Höhenentwicklung

Die festgesetzten Wandhöhen für die einzelnen Gebäudetypologien schaffen eine differenzierte und visuell dichte Nachbarschaft. Diese ermöglichen innerhalb der Gebäude hohe Räume, die sich nicht nur auf die Atmosphäre des Wohnens auswirken, sondern auch bauphysikalisch von Vorteil sind.

/ Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planzeichnung über Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Dimensionen der Bauräume begrenzt die Länge der Gebäude auf ein vertragliches Maß. Es ist sowohl die offene als auch geschlossene Bauweise festgesetzt.

/ Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden gem §9 (1) 2a BauGB und § 6 (5) BayBO auf 0,4 der Wandhöhe festgesetzt. Die Schutzziele der Abstandsflächenregelung wie Besonnung, Belichtung, Belüftung und Brandschutz bleiben hiervon unberührt. Die Reduzierung der Abstandsflächen ermöglicht eine höhere bauliche Dichte, die mit dem Ortsbild verträglich ist. Dabei werden zu den Privatgrundstücken die Abstandsflächen eingehalten, einige liegen zu Teilen im öffentlichen Raum. Im Fall der Fl.Nr. 10/121 wird die Übernahme der Abstandsfläche auf Fl.Nr. 10/39 nach Übereinkunft zwischen den beiden Grundstückseigentümer*innen festgeschrieben.

/ Baugestaltung

Im Plangebiet sind sowohl Satteldächer als auch Flachdächer bei den Hauptbaukörpern zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude in den Baufeldern A_1 bis A_7, D und E sind als symmetrische Satteldächer mit durchgängigem First in Längsrichtung gemäß Planzeichnung zulässig. Die Dachneigungen der Hauptbaukörper sind mit 15-30° zulässig. Dachaufbauten und Dach-einschnitte in jeglicher Form sind unzulässig. Im Falle einer notwendigen Aufzugsüberfahrt bei den Mehrfamilienhäusern in den Baufeldern A_1 bis A_7 ist diese gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Dächern nur in einheitlicher Gestaltung und gleicher Neigung zulässig.

/ Verkehrsflächen

Die beiden Stichwege im Planungsgebiet bleiben als verkehrsberuhigter Bereich gewidmet. In diesem befinden sich auch Stellplätze für Besucher*innen. 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. Die zu erstellenden Gebäude sind gemäß der Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgungsgruppe Freising- Süd an die Wasserversorgung anzuschließen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird pro Quartiersplatz in Sickerflächen geführt. Dazu wird jeweils straßenraumbegleitend eine Entwässerungsmulde angeordnet. Das Niederschlagswasser der Privatflächen soll dezentral auf den jeweiligen Parzellen versickert werden. Hierfür steht ausreichend unversiegelte Fläche auf den Parzellen zur Verfügung.

Eine Trafostation ist im Planungsgebiet planrechtlich gesichert.

/ Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans neben den dafür vorgesehenen festgesetzten Flächen auch außerhalb des Bauraums zulässig und in die Ermittlung der GRZb einzubeziehen..

/ Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach der oben genannten Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos. Die Errichtung von Tiefgaragen ist im gesamten Baugebiet untersagt, die Unterbringung der Stellplätze in oberirdischen Garagen oder überdachten Stellplatzanlagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

Die Befestigungen oberirdischer nicht überdachter Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger, möglichst begrünter Bauweise herzustellen. Als Beispiel gelten hierfür Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Wegedecke, wasserdurchlässiger Pflasterbelag o.ä..

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze auf den Baufeldern A_1 bis A_7 erfolgt über eine ebenerdige Parkierungsanlage, die in Teilen vom Hauptbaukörper überbaut wird. Diese ist mit Sträuchern nach dem Pflanzgebot zu umgeben. In den Baufeldern A_1, A_2 und A_7 ist deren maximale Höhe im Sinne des Sichtdreiecks einzuhalten. Im Bereich der Überbauung der Parkierung ist diese in den Baufeldern A_1, A_2, A_4, A_5, A_6 und A_7 in ihrer Höhe zum öffentlichen Raum zu gestalten. Dies kann in Form einer offenen vertikalen Holzlattung oder mit einer vertikalen Begrünung (gemäß Pflanzliste 10.5.4) geschehen. Eine Mauer darf die Höhe von 80cm zum Niveau des Straßenraums nicht überschreiten. Allein im Baufeld A_3 ist diese als Brandwand auszuführen.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze im Baufeld B erfolgt über einen gemeinsamen Carport und je einen notwendigen Stellplatz vor dem jeweiligen Stadthaus. Dieser Stellplatz ist als offener Stellplatz auszuführen. Das Dach des Carports im Baufeld B ist als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Vegetationsschicht von mind. 25cm auszuführen.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze in den Baufeldern C_1, C_2, D und E erfolgt über ausreichend dimensionierte Garagen. Die Dächer der Garagen in den Baufeldern D und E sind als symmetrische Satteldächer in gleicher Firstrichtung wie der Hauptbaukörper oder als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Vegetationsschicht von mind. 25cm auszuführen. Die Dächer der Garagen in den Baufeldern C_1 und C_2 sind als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Vegetationsschicht von mind. 25cm auszuführen oder als symmetrisch angelegte Satteldächer. Ein untergeordneter Teil der Fläche (bis max. 50%) kann auch als Terrasse gestaltet werden.

Die Erstellung von Stellplätzen dient allein den Nutzungen im Plangebiet. Die Erstellung zusätzlicher Stellplätze zur Vermietung oder Verpachtung ist unzulässig (§12 (6) BauNVO). Im öffentlichen Raum sind sieben Stellplätze für Besucher*innen vorgesehen.

Flächen für das Abstellen von Fahrrädern im Sinne der Förderung neuer Mobilitätskonzepte sind in die Hauptbaukörper, Garagen oder Nebenanlagen zu integrieren. Vor den Zugängen zu den Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich offene Radbügel vorzusehen.

/ 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. Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens hat der Bauherr mittels schalltechnischer Gutachten nachzuweisen, dass mittels passiven Schallschutzes die Werte der 16. BImSchV bzw. die Innenpegel in Wohnräumen und in Schlafräumen eingehalten werden. Im Rahmen der Gebäudeplanung muss darauf geachtet werden, dass schutzwürdige Räume nicht auf der schallzugewandten Seite liegen. 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 immissionstechnischer und bauakustischer Sicht stellen die verglaste Loggia oder der klassische Wintergarten die bessere Lösung dar.

/ Einfriedungen

Mauern und Einfriedungen entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenze, gemessen ab der Gebäudekante bis zu einer Tiefe von 3 m, sind in einer Höhe von bis zu 2,00 m zulässig. Im Übrigen darf die Einfriedung zwischen den Baugrundstücken eine Höhe von maximal 1,00 m nicht überschreiten. Wenn Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und bis zu einer Tiefe von 2,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche geplant sind, sind diese nur sockellos und bis zu einer Höhe von 1,0 m ab OK Verkehrsfläche zulässig. Eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm muss dabei gewährleistet werden.

/ Versickerung

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Die Festsetzung der GRZb ermöglicht trotz dichter Bebauung komplett unversiegelte Flächen. 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. 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 (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) 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.

/ Grünordnung

Ziel der Grünordnung auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans 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. Daher wird dieser Bereich der Begründung von Grünplan GmbH, Gesellschaft für Freiflächenplanung übernommen und nur redaktionell bearbeitet.

Es wird ein Anteil von mind. 80 % begrünter Flächen wie Rasen, Wiese, Einzelbäume, Gehölzpflanzungen für alle öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

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 Straße im Norden als auch an die Kindertagesstätte am Tassiloweg im Süden angebunden. Sie wird mit Obstbäumen lokaltypischer Sorten (vorwiegend Äpfel) bepflanzt und als arten- und blütenreichen Wiese mit gebietsheimischem Saatgut angesät. Die Pflege der Streuobstwiese wird dem Bauhof unterliegen. Die Nutzung der Äpfel wird freigestellt. 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. Im Bereich des Spielplatzes wird der Erhalt der Bäume festgesetzt.

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

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung der Parzellen wird ein Anteil von 30% der Grundstücksfläche als zu begrünen festgesetzt. In den Baufeldern A_1 bis A_7 sind mindestens drei Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Im Baufeld B sind zur Birkenecker Straße hin mindestens sechs Bäume 1. oder 2. Ordnung als Reihe zu pflanzen. Diese Bäume entsprechen auch der Idee des Hausbaums. Im Gartenbereich sind je Grundstück mindestens 1 Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. In den Baufeldern C_1 und C_2 sind im Gartenbereich je Grundstück mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. In den Baufeldern D und E sind im Gartenbereich je Grundstück mindestens zwei Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Zusätzlich sind im Baufeld D je Haushälfte ein Baum straßenseitig als Hausbaum zu pflanzen. Auch für Hecken entlang der Grundstücksgrenzen werden heimische Gehölze durch die Artenliste festgesetzt.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 10/39 ist an der östlichen Grundstücksgrenze eine private Grünfläche mit einer Breite von 5,0m festgesetzt. Diese Fläche ist als Rasen, Wiese, Stauden- und/oder Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Anlagen nach § 19 (4) 1.1 und 1.2 BauNVO sowie versiegelte oder befestigte Freiflächen sind hier nicht zulässig.

/ Insekten- und Vogelschutz

Himmelsstrahler und Beleuchtungsanlagen mit ähnlicher Wirkung sind nach § 11a BayNatSchG unzulässig. Für Baustellen-, Straßen-, Wege- und Flächenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen 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. a.)

/ 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 ist die 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 Vogelschlag vermieden werden. Hierfür wurde die Broschüre »Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht« herausgegeben.

/ 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 30mm 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)

/ Altlasten

Für das Planungsgebiet wurde bei der Erstellung des Bebauungsplans eine Altlastenerkundung durch die TBU Geotechnik GmbH durchgeführt. Der Kurzbericht hierzu kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Empfehlungen aus dem Kurzbericht werden hier in Kürze ausgeführt:

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.

Die Gemeinde Hallbergmoos führte die Sanierung gemäß der im Gutachten vorgeschlagenen Variante 1 aus:

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 sowie Einbau einer 35 cm starken, nachweislich unbelasteten (die Prüfwerte nach BBodSchV, Anh. 2, Tab. 1. 4 sind einzuhalten) Oberbodenschicht.

/ Immissionsschutz

Außerhalb des vorliegenden Plangebiets befindet sich auf Fl.Nr. 10/14 ist eine Kfz-Werkstatt mit eigenem Lackierbetrieb. Laut VDI 3781 liegt die geplante Bebauung außerhalb des kritischen Bereichs und ist daher als Wohngebiet zulässig. Für das Baugebiet wurde ein Geruchsimmissionsgutachten durch die Firma 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 Geruchsimmissionen durch den Lackierbetrieb zu rechnen ist. Mit Ausnahme der Fl.Nr. 10/116 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 diesem Grundstück (Fl.Nr. 10/116) nur unter Berücksichtigung von zusätzlichen Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe möglich. Hierzu sollte eine Wohnbebauung mit einer kontrollierten Wohnraumbelüftung ausgestattet werden, deren Ansaugung in einem Bereich liegt, in dem der Immissionswert für Mischgebiete eingehalten werden kann.

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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 den Bebauungsplan Nr. 69 die Entwicklungsfähigkeit des Lackierbetriebs in unzulässiger Weise beeinträchtigt wird.

5. / Angaben zu Natur und Umwelt

5.1 / Einleitung

Ziel der Grünordnung auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans 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. Daher werden diese Abschnitte von Grünplan GmbH, Gesellschaft für Freiflächenplanung aus der ursprünglichen Begründung übernommen und nur redaktionell bearbeitet.

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 (UVPG) überschlägig ermittelt. 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 Planungsgebiet erreichen das Schutzgebiet und seine Erhaltungszielarten damit gesichert nicht. Somit sind Beeinträchtigungen von vorne herein ausgeschlossen. Auch für das nächstgelegene FFH-Gebiet: 7537-301 »Isarauen von Unterföhring bis Landshut« sind keinerlei Beeinträchtigungsfaktoren erkennbar.

5.2 / Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes ist der derzeitige Zustand. Die Grundstücke mit den ehem. Fl.-Nrn. 10/47, 10/36, 10/37, 10/29 (Teilbereich), 10/91, 10/90 und 10/39 wurden als Grünland landwirtschaftlich genutzt, Fl.-Nr. 10/44 stellt einen Verbindungsweg zum Jägerfeld 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 der ursprünglichen Begründung ist ein Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen beigelegt.

5.2.1 / 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.

5.2.2 / 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 neu zu bebauenden Flächen des Geltungsbereichs 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.

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 Versickerungsanlagen und den Anschluss an die kommunale Entwässerung ausgeschlossen.

5.2.4 / Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung und Bewertung:

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



Abb. 6 / Blick über die Wiesen des Geltungsbereiches von der Birkenecker Straße aus /
Quelle: Grünplan GmbH aus der ursprünglichen Begründung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 69 wurde 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 am Tassiloweg an.

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 am Rand des Planungsgebiets – 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: *Amsel*, *Grünfink*, *Hausesperling*, *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 *Hausesperling* (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 Geltungsgebietes (d. h. im gesamten Bereich nördlich des zu erhaltenden Spielplatzes) wurden weder Revierzentren/Brutplätze noch substantielle Nahrungssuche festgestellt.



Abb. 7 / Der Spielplatz mit zu erhaltenden Bäumen im Südosten des B-Plan-Gebietes /
Quelle : Grünplan GmbH aus der ursprünglichen Begründung

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.

5.2.5 / 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.

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

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 Verbots-tatbestände 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 der ursprünglichen Begründung niedergelegt und 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 Rauhaufledermaus *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. 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.

6. / Auswirkungen der Planung

Öffentliche oder private Rechte werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 »Birkenecker Straße Süd« sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Umfeld einer Zentralität der Gemeinde Hallbergmoos. Die neuen Festsetzungen sind in Art und Maß einer Verpflichtung zu aktueller Planungs- und Baukultur angepasst.

7. / Hinweise für Bauherren

/ Wasserversorgung

Das geplante Gebiet kann über die vorhandenen Hauptwasserleitungen 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 Planungsgebiet 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. Da die Gebäude nach der BayBO erstellt werden, ist von einer Sicherstellung der notwendigen Rettungshöhen gemäß Art.31 BayBO auszugehen.

8. / Abbildungen und Karten

Abb. 1 / Seite 4 / Lage des Planungsgebietes / M ca. 1:2.000 / Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> / Zugriff am: 17. Februar 2026

Abb. 2 / Seite 7 / Parzellierung im Baugebiet / M 1:2.000 / Studio Urbane Strategien

Abb. 3 / Seite 8 / Regionalplan / 25.02.2019 / ohne Maßstab / Quelle: https://www.region-muenchen.com/fileadmin/region-muenchen/Dateien/Karten/042019/Karte_1_Raumstruktur.pdf / download pdf / Zugriff am: 17.02.2026

Abb. 4 / Seite 9 / Flächennutzungsplan der Gemeinde Hallbergmoos vom 27. Februar 1989 in der Fassung der 5. Änderung vom 18. Dezember 2000 einschließlich nachrichtlicher Übernahme der 6.-10. Änderung und 15.-17. Änderung inkl. Berichtigungen / Planungsstand 17. Juni 2019 / M 1:5.000 / Original M 1:10.000

Abb. 5 / Seite 10 / Ausschnitt Aktionsplan als zeichnerischer Teil des Räumlichen Leitbildes der Gemeinde / M 1: 2.500 / Stand: 15. Januar 2019

Abb. 6 / Seite 22 / Blick über die Wiesen des Geltungsbereiches von der Birkenecker Straße aus / Quelle: Grünplan GmbH aus der ursprünglichen Begründung

Abb. 7 / Seite 23 / Der Spielplatz mit zu erhaltenden Bäumen im Südosten des B-Plan-Gebietes / Quelle : Grünplan GmbH aus der ursprünglichen Begründung

9. / ergänzende Fachgutachten

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden keine neuen Fachgutachten angefragt und beauftragt. Die vorliegenden Gutachten sind im Rathaus einsehbar.