

Gemeinde Hallbergmoos, Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"
Abwägung aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

Inhalt	Erläuterung / Abwägungsvorschlag
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg-Erding Schreiben vom 03.02.2025	
Für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.	
Wie in ihrer Begründung aufgeführt beläuft sich in der Gemarkung Hallbergmoos der gesamte Geltungsbereich auf ca. 5,32 ha. Dieser Bereich verteilt sich auf mehrere Grundstücke und Flächen, wobei auch landwirtschaftliche. Nutzflächen mit betroffen sind. Auf diesen Flächen soll bezahlbarer Wohnraum für Mitarbeiter des Flughafens Münchens errichtet werden. Zusätzlich sollen Gewerbeflächen sowie für soziale und andere Einrichtungen auf dem Gelände untergebracht werden.	
<u>Landwirtschaftliche Belange:</u> Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zu diesem Planungsverfahren große Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass durch die Überplanungen landwirtschaftlich genutzte Flächen im höheren Umfang verloren gehen. Für diese Flächen wurden auch im Jahr 2024 wieder Anträge auf Agrarsubventionsförderung gestellt. Durch den begrenzenden Faktor an landwirtschaftlichen Flächen sollten solche Vorhaben möglichst keine landwirtschaftlichen Böden beanspruchen, da diese die Existenzgrundlage der Landwirte bilden. Durch das Wegfallen von landwirtschaftlichen Böden in der näheren Umgebung werden Landwirte weiter in die Bedrängnis gebracht. Landwirte sind i.d.R. zum Erhalt ihres landwirtschaftlichen Betriebes auf Pachtflächen angewiesen, mit solchen Baumaßnahmen wird ihnen die Existenzgrundlage weggenommen. Um den Flächenverlust ausgleichen zu können, müssen beispielsweise weiter entfernt gelegene Flächen gepachtet werden, wodurch Zusatzkosten durch die Pacht und die zusätzlichen Transportkosten entstehen.	Bei den unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um Extensivwiesen und Grünland und nicht landwirtschaftlich im Sinne der Stellungnahme genutzte Flächen. Ein auf die landwirtschaftliche Nutzung der vom Plangebiet in Anspruch genommenen Flächen entlang der Ludwigstraße landwirtschaftlicher Betrieb ist vom Planvorhaben nicht betroffen Überdies soll den Belangen aus naturschutzfachlicher Sicht keine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung dieser Flächen erfolgen. Es gibt einen Pächter der Flächen, der jedoch nur einmal im Jahr mäht. Insofern kann von einer derzeitigen Bewirtschaftung nicht gesprochen werden. Es verbleiben große Flächen, bei denen mit ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen der Festlegungen ein ausreichender Ertrag sichergestellt ist. Landwirtschaftliche Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 89 nicht entgegen.

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

Unter anderem aus diesen Gründen sollte dem Erhalt von landwirtschaftlichen Nutzflächen mehr Beachtung geschenkt werden. Damit eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft erhalten bleibt. Eine Landwirtschaft, die eine regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln und nachwachsenden Rohstoffen versucht sicher zu stellen. Diese Landwirtschaft muss unterstützt und weiterentwickelt werden und darf nicht in ihrer Ausübung noch mehr in Bedrängnis geraten. Durch den steigenden Wettbewerb im Markt und der Flächenkonkurrenz kann es sein, dass sich die Landwirte diese zusätzlichen Kosten nicht leisten können. Entweder müssen sich die Landwirte ein zusätzliches Standbein erschaffen oder mit ihrem landwirtschaftlichen Betrieb aufhören. Daher sollten Vorhaben, welche den Strukturwandel beschleunigen, möglichst unterlassen werden oder zumindest so konzipiert werden, dass kaum landwirtschaftliche Flächen betroffen sind.	
<u>Ausgleichsflächen:</u> Bei den Ausgleichsflächen sollte versucht werden, den Umfang durch entsprechende Maßnahmen so gering wie möglich zu halten. Der Bedarf an zusätzlicher Ausgleichsfläche kann durch vielfältige Vermeidungsmaßnahmen bis auf 0 zu reduzieren. Der Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und findet in der Ausgleichflächenkonzeption Berücksichtigung.
<u>Forstfachliche und waldrechtliche Belange:</u> Innerhalb des geplanten Satzungsgebietes befindet sich Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) bzw. eine dem Wald gleichgestellte Fläche gem. Art. 2 Abs. 2 BayWaldG. Hierbei handelt es um eine etwa 0,5 ha große Waldfläche, die sich im Nordosten des Planungsgebiets befindet (Teilflächen der Flurstücke 2858 und 2860, Gmkg. Hallbergmoos). Der einschichtige, totholzreiche bis ca. 30 m hohe Laubholzbestand setzt sich aus etwa 40 % Weide, 40 % Esche und 20 % sonstiges Laubholz zusammen. Gemäß den Planungen bleibt die Waldfläche erhalten.	

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass der Abstand der geplanten Bebauung zum angrenzenden Waldbestand in Teilbereichen (Gebäude 7A) ca. 20 Meter aufweist. Das geplante Wohngebäude befindet sich somit im Baumfallbereich des angrenzenden Waldbestandes. In der textlichen Festsetzung bzw. in den textlichen Hinweisen wird Folgendes festgelegt: „Abgestorbene Bäume sind als stehendes oder liegendes Totholz auf der Fläche zu belassen. Teile umgefallener Bäume oder herabgefallene Äste, die auf den Grundstücken der Urbanen Gebiete oder den privaten Grünflächen liegen, dürfen entfernt werden. Eine forstliche Nutzung des zu erhaltenden Waldbestandes, die zu einer Verringerung des Totholzanteiles führt, ist nicht zulässig.“ (9.1. 1 A bzw. 10.1. V6) Wir weisen darauf, dass es mit diesen Festsetzungen und Hinweise zu Konflikten mit der notwendigen Versicherungspflicht in Hinblick auf Abstand zu den Wohngebäuden sowie einer evtl. zukünftig erhöhten Freizeitnutzung des Waldes führen kann. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die sachgemäße Bewirtschaftung des Walds nach Art 14. BayWaldG weiterhin zu gewährleisten ist und die Waldfläche gemäß Art. 1 BayWaldG zu erhalten ist.	Eine die planerlassende Gemeinde rechtlich bindende Regelung über einen zwischen der Ausweisung von Baugebieten in einem Bebauungsplan zu einem Waldbestand, etwa eine <u>Waldabstandsverordnung</u>, gibt es in Bayern nicht. Dies wird auch von der Stellungnahme nicht geltend gemacht. Fragen des künftigen Versicherungsschutzes der errichteten baulichen Anlagen, wie auch eine von der Stellungnahme vermutete künftige höhere Freizeitnutzung des Bestandswaldes, stehen der der Ausweisung des Baugebiets MU 3, in dem sich das Gebäude 7A befindet, nicht entgegen. Abgesehen davon befindet sich die Waldfläche im Bereich der Ausgleichsfläche 1A, in der eine Freizeitnutzung nach der Zweckbestimmung der Ausgleichsfläche ohnehin nicht gewünscht ist. Schützenswerte Belange, die bei der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB den städtebaulichen Belang an der Ausweisung des Baugebiets MU 3 (Gebäude 7A) überwiegen, sind von der Stellungnahme nicht vorgetragen und liegen auch nicht vor.
Inhalt	Erläuterung / Abwägungsvorschlag
Bayernwerk Netz GmbH Schreiben vom 03.02.2025	
Der Netzbetrieb des Stromnetzes der Gemeinde Hallbergmoos liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Den Verlauf der Leitungen haben wir Ihnen in dem beigefügten Plan mit folgenden Farben markiert; Stromleitungen Mittelspannung (rot) Stromleitungen Niederspannung (blau)	Für das Plangebiet wurde eine Machbarkeitsstudie zur Vereinbarkeit des aktuellen Vorentwurfs des Bebauungsplans mit im Grundstück verlaufenden Infrastrukturleitungen (Regierungsbaumeister Schlegel GmbH & Co. KG, München im April 2025) erstellt. Die Studie hat bestehende Infrastrukturleitungen untersucht, Konfliktpunkte identifiziert und notwendige Umverlegungen auf ihre Realisierbarkeit geprüft. Auf der Grundlage dieser Studie ist der Entwurf des Bebauungsplans angepasst und geändert worden: So wurde die Erschließung zwischen den Baukörpern 2 und 4 westlich des Baukörpers 2 aufgrund der Lage

**Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen
Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB**

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Transformatorstationen

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung mehrerer neuer Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Die möglichen Standorte sind im Lageplan in Gelb eingezeichnet.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen

eines unterirdischen Bauwerks und Fernwärmeleitungen nach Osten auf die Leitungsstränge verlegt und der Baukörper 2 entsprechend verschoben. Ebenfalls leicht verschoben wurde das Baufenster des Baukörpers 3.

Der in dieser Weise geänderte Entwurf des Bebauungsplans und die Studie werden Gegenstand der auszulegenden Unterlagen im Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sein.

In Abstimmung mit dem Bayernwerk wurden mögliche Standorte und Anzahl der zukünftigen Lage von Trafostationen bestimmt. Diese werden in der Planzeichnung als nachrichtlicher Hinweis dargestellt.

Der Bebauungsplan ist um eine Regelung ergänzt worden, nach der die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, namentlich Trafostationen, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Ausgleichsfläche 1A zulässig sind. Die dingliche Sicherung einer Fläche für den Bau und Betrieb von Transformatorenstationen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	
Inhalt	Erläuterung / Abwägungsvorschlag
Bayernwerk Netz GmbH Schreiben vom 03.02.2025	
Im Geltungsbereich befinden sich die 110-kV-Kabel Hallbergmoos - Freising/Nord, Ltg. Nr. J285/1, die 110-kV-Kabel Flughafen München - Hallbergmoos, Ltg. Nr. J276/1 und Fernmeldekabel unseres Unternehmens. <u>110-kV-Kabel</u> Innerhalb des Planungsgebietes verlaufen die o. g. Hochspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Die Lage des Kabels bitten wir dem beiliegendem Kabellageplan M 1 :1500 zu entnehmen. Die Schutzzonenbreite des 110-kV-Kabels beträgt für Bebauung und Aufgrabungen 5 m von dem jeweils äußersten linken bzw. rechten Kabel. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln). Gegebenenfalls sind die Kabel in den Umbaubereichen entsprechend zu sichern	Für das Plangebiet wurde eine Machbarkeitsstudie zur Vereinbarkeit des aktuellen Vorentwurfs des Bebauungsplans mit im Grundstück verlaufenden Infrastrukturleitungen (Regierungsbaumeister Schlegel GmbH & Co. KG, München im April 2025) erstellt. Die Studie hat bestehende Infrastrukturleitungen untersucht, Konfliktpunkte identifiziert und notwendige Umverlegungen auf ihre Realisierbarkeit geprüft. Auf der Grundlage dieser Studie ist der Entwurf des Bebauungsplans angepasst und geändert worden. So wurde die Erschließung zwischen den Baukörpern 2 und 4 westlich des Baukörpers 2 aufgrund der Lage eines unterirdischen Bauwerks und Fernwärmeleitungen nach Osten auf die Leitungsstränge verlegt und der Baukörper 2 entsprechend verschoben. Ebenfalls leicht verschoben wurde das Baufenster des Baukörpers 3. Der in dieser Weise geänderte Bebauungsplan und die Studie werden Gegenstand der auszulegenden Unterlagen im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB sein.

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

(Schutzrohre o. ä.). Die Überdeckung der Kabel darf durch Baumaßnahmen nicht wesentlich verändert werden. Eine Überbauung mit Gebäuden ist nicht gestattet. Eine Ortung der Kabel wurde angefragt und von uns in Auftrag gegeben. Sobald die Einmesspläne vorliegen, werden wir diese an Sie weiterleiten. <u>Fernmeldekabel</u> EC028007/08 Im o. g. Bereich verläuft ein Fernmeldekabel der Bayernwerk Netz GmbH. Einer Überbauung des Kabels können wir nicht zustimmen. Die Kabellage ist aus der Zeichnung nicht genau ersichtlich, deshalb ist zur genauen Bestimmung eine Kabelortung erforderlich. Terminvereinbarung mind. 2 Wochen vor Baubeginn. Ansprechpartner für Fernmeldeanlagen der Bayernwerk Netz GmbH: Bayernwerk Netz GmbH Servicegruppe Kommunikationstechnik Oberbayern Nord, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen an der Ilm ENE-Bamberg-TIB-Sparten-S@eon-energie.com. Spartentelefon: 0891254 2398 Die Schutzstreifenbreite für Nachrichtenkabel beträgt 1,0 m von dem jeweils äußersten linken bzw. rechten Kabel. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher ange-pflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m (Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungseleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln). Gegebenenfalls sind die Kabel in den Umbaubereichen entsprechend zu sichern (Schutzrohre o. ä.). Die Überdeckung der Kabel darf durch Baumaßnahmen nicht wesentlich verändert werden. Auf die erforderlichen Maßnahmen zur Verhütung von Unfällen und Kabelschäden möchten wir mit der beiliegenden Kabelschutzanweisung bereits jetzt hinweisen.	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis ist der Satzung des Bebauungsplans hinzugefügt worden
--	--

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

Wir danken für die Beteiligung, um die wir auch weiterhin bitten.	
Inhalt	Erläuterung / Abwägungsvorschlag
IHK für München und Oberbayern München Schreiben vom 03.02.2025	
Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO sprächen, sind derzeit nicht zu erkennen. Aus Sicht der Wirtschaft besteht Einverständnis mit dem Planungsvorhaben. Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass durch die Ausweisung des Bebauungsplans keine Nachteile für die aktuell im Plangebiet angesiedelten Gewerbebetriebe entstehen dürfen. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gewerbebetriebe im Geltungsbereichsumgriff sind heute im Bestand nicht vorhanden. Zum vorbeugenden Schutz benachbarter Nutzungen wurden Gutachten zu Schalltechnik und Geruchsimmissionen erstellt.
Inhalt	Erläuterung / Abwägungsvorschlag
Landratsamt FS, SG 41, Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 03.02.2025	
<u>Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU):</u> Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) wird darauf hingewiesen, dass aus den Unterlagen nicht ersichtlich ist, wieso es sich um ein MU handeln soll, da (bis auf eine Erwähnung von Gewerbe unter Nr. 1 der Begründung) ausschließlich die geplante Wohnnutzung thematisiert wird. Ein MU sieht prinzipiell keine konkreten Anteile von Gewerbe und Wohnen vor. Allerdings sollte im BPL über entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden, dass es sich nicht um ein MI oder ein WA handeln könnte und die höheren Immissionsrichtwerte für ein MU gerechtfertigt sind. Es sollten konkrete Anteile von Flächen für Wohnungen und Gewerbe festgelegt werden, um so eine Steuerung des Gebietes zu ermöglichen.	<u>Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU):</u> Der Stellungnahme wird durch folgende Regelungen zur Nutzung in den Baugebieten MU 1 bis MU 4 Rechnung getragen: - Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO werden nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen. - Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig. - Im Erdgeschoss zur Ludwigstrasse hin ist Wohnnutzung gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. - Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sind mindestens 30% der in den Gebieten MU 1 bis MU 4 jeweils zulässigen Geschossfläche als Wohnnutzung zu verwenden. - Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO sind mindestens 15% der in den jeweiligen Gebieten MU1 bis MU4 zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen nach § 6a Nrn. 2 bis 4 BauNVO zu verwenden.

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

Geruchsimmissionen:

Der UIB wurde bereits vorab das Geruchsgutachten des Gutachterbüros Normec Uppenkamp GmbH, Bericht-Nr.: I04081124, datiert auf den 23.12.2024, für die fachliche Beurteilung zur Verfügung gestellt. In dem Gutachten wurden die Geruchsimmissionen ausgehend von der Kläranlage im Nordosten des Plangebiets untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass an den geplanten Wohnhäusern eine maximale Belastung von 12 % der Jahresstunden als Geruchsstunden vorliegt. Wie vom Gutachter richtigerweise dargestellt, kann in begründeten Einzelfällen von dem in Anhang 7 TA Luft angegebenen Immissionsrichtwert von 10 % der Jahresstunden im Übergangsbereich zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich abgewichen werden. In der konkreten Fallkonstellation (MU-AB) kann eine Belastung von bis zu 15 % der Jahresstunden zulässig sein.

Aus fachlicher Sicht sollte in der Begründung zum Bebauungsplan detailliert dargestellt werden, wieso es sich hierbei um einen begründeten Einzelfall handelt und die erhöhten Geruchsimmissionen von bis zu 12 % der Jahresstunden zumutbar sind.

Lärm:

Bezüglich Fluglärm wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, dass auf das Plangebiet flughafeninduzierte Lärmpegel zwischen 60 und 62 dB(A) einwirken. Dies entspricht gemäß LEP 2006 Nr. 6.4.1 (Z) der Teilzone Ci. In der Teilzone Ci sollen nur Bebauungspläne aufgestellt werden, die zur Schließung von Baulücken dienen. Es wird darauf hingewiesen, dass dies aus Sicht der UIB bei der vorliegenden Planung nicht der Fall ist. Die fachliche Beurteilung von Fluglärm in der konkreten Bauleitplanung erfolgt durch die Regierung von Oberbayern, SG 24.2. Es wird empfohlen letztere am Verfahren zu beteiligen, sofern noch nicht geschehen.

Bezüglich Straßenverkehrs- und Gewerbelärm ist in dem Vorentwurf der Begründung aufgeführt, dass das erforderliche Lärmgutachten derzeit erstellt wird. Die fachliche Beurteilung durch die UIB erfolgt bei der

Geruchsimmissionen:

Der Stellungnahme ist durch eine Ergänzung des Geruchsgutachtens des Gutachterbüros Normec Uppenkamp GmbH zum Stand: 08. April 2025 Rechnung getragen worden.

Die aktualisierte Stellungnahme legt dar, dass Geruchsimmissionswerte im Bauleitplanverfahren nicht im Sinne von (absolut einzuhaltenden) Grenzwerten festzusetzen sind. Es handelt sich um Orientierungswerte, die im Ergebnis der bauleitplanerischen Abwägung in begründeten Einzelfällen überschritten werden können.

Es werden im Randbereich des nordöstlichen Plangebiets die Werte um maximal 2% überschritten. Die ermittelte Geruchsbelastung liegt mit max. 12% noch deutlich unterhalb des zulässigen Immissionswertes für Wohnen im Außenbereich bzw. Wohnen in Gewerbe- und Industriegebieten (15 % Geruchsstundenhäufigkeit).

Für die Bereiche mit Immissionswertüberschreitungen um bis zu 2 % kann ein räumlicher Übergangsbereich festgelegt werden, um den Übergang von Wohnbereichen und dem Außenbereich bzw. dem Aneinandergrenzen der geplanten gemischten Nutzungen und dem bestehenden Gewerbe Rechnung zu tragen.

Lärm:

Das Ziel B II 5.1 im Regionalplan 14 trifft folgende Ausnahmeregelung: „Abweichungen von den vorstehenden Nutzungsbeschränkungen sind im Einzelfall zulässig, wenn mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden kann, dass die für das Ziel B II 5.1 vorausgesetzte Lärmbelastung nicht mehr eintreten und der Lärmschutzzweck nicht mehr beeinträchtigt wird.“ Zur Anwendung dieser Ausnahmeregel ist, nach den Vorgaben der Höheren Landesplanungsbehörde (hierzu Stellungnahme vom 29. Dezember 2025) , die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Bau einer 3. Start- und Landebahn erstellte Lärmprognose für den Prognosenullfall (2-Bahnsystem) heranzuziehen, die mit den Lärmgrenzwerten des LEP 2006 berechnet wurde. Gemäß dieser schalltechnischen Untersuchung befindet sich das Plangebiet weitestgehend in einem Bereich mit einer erwarteten Belastung von LDN = 60 dB (A), der nördliche Bereich

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

nächsten Beteiligungsrunde nach Veröffentlichung des Gutachtens.	mit einer Belastung von LDN = 62 dB (A). Hiernach ist nach den Feststellungen der Höheren Landesplanungsbehörde davon auszugehen, dass die tatsächliche Lärmbelastung unterhalb der für Zone A einschlägigen Dauerschallpegel von mehr als 72 dB (A) liegt, sondern gemäß RP 14 B II Z 5.2 ein Großteil der Fläche außerhalb des Lärmschutzbereichs und der nördliche Bereich innerhalb der Teilzone Ca liegt. Die Höhere Landesplanungsbehörde hat in der Stellungnahme vom 29. Dezember 2025 (Bl. 2, 3) ausdrücklich bestätigt; „dass es sich bei der vorliegenden Planung um Ausnahmen (Abrundung vorhandener Wohnbebauung) handelt, welche im zur Teilzone Ca gehörenden Bereich des Plangebiets im Sinne der o.a. Befreiungsregelung zulässig sind. Damit steht die Planung mit den raumordnerischen Erfordernissen des Fluglärmschutzes im Einklang“. Die Schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler + Partner ist Gegenstand mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 (Stand: 15. September 2026) Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.
Inhalt	Erläuterung / Abwägungsvorschlag
Landratsamt FS, SG 41, Altlasten Schreiben vom 24.01.2025	
Die vom Planungsgebiet betroffenen Flurflächen 55/3, 60/0 , 60/2, 60/3 , 60/4 , 60/5, 60/6, 60/7 , 60/8, 60/9 , 60/12, 2858/0, 2860/0, 2870/2, 57/4, 61/0, 61/1, 61/2, 61/3, 57/0, 3040/0, 3040/2, 3035/2, 3035/3, 2870/3 und 3055/0 in der Gemarkung Hallbergmoos sind aktuell nicht im Altlastenkataster eingetragen. Dem Landratsamt Freising liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Dass dem Landratsamt keine Hinweise bekannt sind, schließt deren Vorhandensein jedoch nicht aus. Die Gemeinde Hallbergmoos ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gehalten, auch eigene Recherchen (z.B. Luftbilder, Archive, Bürgerbefragungen, Baugrunduntersuchungen usw.) durchzuführen, um eine mögliche Altlastenproblematik abzuklären.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet wurde eine Baugrunderkundung (CRYSTAL GEOTECHNIK Beratende Ingenieure und Geologen GmbH, Wasserburg 05. August 2026) durchgeführt. In der Untersuchung wurde die Bewertung der chemischen Laborversuche hinsichtlich abfallrechtlich relevanter Kontaminationen sowie der Wiederverwendbarkeit der vorhandenen Böden, insbesondere in Bezug auf das geogen vorkommende Arsen durchgeführt. Im Vorfeld der Erkundungen wurde durch das Büro Besel KMB eine Kampfmittelvorerkundung der durchgeführt. Es wurde kein Kampfmittelverdacht und kein weiterer Handlungsbedarf für die Fläche festgestellt.

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

Das Landratsamt Freising- Sachgebiet 41 - ist zu unterrichten und einzubinden, sollten sich im Rahmen der Baugrunduntersuchungen oder in der Bauphase noch Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen ergeben.	Ein entsprechender Hinweis ist in die Satzung aufgenommen worden. Die Baugrunderkundung vom 05. August 2026, die Kampfmittelvorerkundung und der Bebauungsplan mit dem Stand zum 15. September 2026 sind Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.
Das Thema Oberboden wurde im Vorentwurf zum Bebauungsplan NICHT behandelt. Grundsätzlich muss mit dem Boden schonend und sparsam umgegangen werden. Mutterboden/ Oberboden ist zu schützen und zu erhalten. Versiegelungen sind, wo möglich, zu vermeiden, damit die Bodenfunktionen nach § 2 Abs 2 BBodSchG erhalten bleiben (§§ 1, la, 202 BauBG).	In der Untersuchung des Sachverständigen CRYSTAL GEOTECHNIK vom 05. August 2026 werden auch Aussagen zum Oberboden im Planungsgebiet gemacht.
Der Nachweis über einen schonenden und sparsamen Umgang mit dem Boden erfolgt in der Regel über das Bodenmanagementkonzept. Inhalte des Bodenmanagementkonzeptes sind: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens/ Erdmassenberechnungen/ Mengenangaben bezüglich künftiger Verwendung des Bodens/ direkte Verwendung im Baugebiet/ außerhalb des Baugebietes/ Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung/ bei Zwischenlagerung Anlage von Mieten nach DIN 19731/ Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen/ Ausweisung von Lagerflächen/ Ausweisung von Zuwegungen / Ausweisung von Tabuflächen (z.B. Flächen mit keiner bauseitigen Beanspruchung) / Geeignete Witterung. Begrüßt wird die Anmerkung zu den geogen arsenhaltigen Böden unter 8. Bodenbelastungen im Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 89 Wohnquartier Ludwigstraße. Es gilt die Richtlinien zum Umgang mit geogen erhöhten Stoffgehalten in Böden des Landesamtes für Umwelt zu befolgen. Für eine Baumaßnahme in dieser Größenordnung sollte gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV bodenkundliche Baubegleitung angestrebt werden. Erdmassenbewegungen und übermäßige Bodenverdichtungen während der Baumaßnahmen (zum Beispiel durch Baufahrzeuge) sind auf das Nötigste zu beschränken. Der unversiegelte und durch	Die vorgenannte Untersuchung zum Baugrund geht auch auf das Thema des Bodenmanagementkonzeptes ein. Die Untersuchung weist einen orientierenden Charakter auf und bietet im Falle eines vorliegenden konkreten Bauvorhabens eine Grundlage dafür. Der Bebauungsplan bietet zunächst den Rahmen für eine zukünftige Ausführung. In der nachfolgenden Ausführungsplanung mit einer konkret ausgearbeiteten Planung kann ein Bodenmanagementkonzept ausgewertet und interpretiert werden. Ein derartiges Konzept wird empfohlen, ist aber stark von der Gestaltung und Nähe der Baufelder, aber auch von den technischen Anforderungen an diese abhängig. Das Bodenmanagementkonzept ist nach § 9 BauGB nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Es ist zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht leistbar, da in der Ausführung unterschiedlichste Ansätze denkbar sind. Gleichwohl ist in die Satzung des Bebauungsplans eine Regelung zur bodenkundlichen Baubegleitung und ein Hinweis zur Aufstellung eines Bodenmanagementkonzeptes aufgenommen worden.

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

die Baumaßnahmen stark beanspruchte Boden ist nach der Baumaßnahme wiederaufzubereiten. Da die Flächen teilweise einer höherwertigen Nutzung (Wohnen, soziale Einrichtung und Gewerbe) zugeführt werden, sind die Prüf- und Maßnahmenwerte der Anlage 2 Tabelle 4 der Bodenschutzverordnung einzuhalten.	
<u>Hinweis zum Flächenverbrauch:</u> Laut Begründung zum Bebauungsplan beträgt die Größe des Plangebiets ca. 5,32 Hektar. Davon werden ca. 2,93 ha versiegelt. In Bayern soll sorgsamer mit der Fläche umgegangen werden. Daher wird in Bayern eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (Siedlungs- und Verkehrsfläche) von 5 ha je Tag im Bayerischen Landesplanungsgesetz angestrebt. Die Fläche Bayerns beträgt 7.055.000 Hektar. Anteilig auf die Gemeinde Hallbergmoos (3.506 Hektar) heruntergerechnet ergäbe sich für die Gemeinde Hallbergmoos ein jährlicher Flächenverbrauch von rund 0,91 Hektar. Dieser sollte in der Regel nicht überschritten werden. Mit vorliegendem Baugebiet ist diese Fläche zu etwa 322% ausgeschöpft und damit überschritten.	<u>Flächenverbrauch:</u> Die Siedlungsentwicklung ist über das gesamte Gemeindegebiet zu betrachten und ist, gerade auch in Bezug auf den Bebauungsplan 89, Gegenstand der am 21.1.2025 rechtswirksam gewordenen 18. Änderung des Flächennutzungsplans gewesen. Der Bebauungsplan Nr. 89 wird gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB aus dem am 21. Januar 2025 geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Hallbergmoos entwickelt. Ein großer Teil der als Baugebiete ausgewiesenen Flächen ist im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan (Nr. 16 „Ludwigstraße“ 2. Änderung) bereits als Baufläche (MI) festgesetzt. Die neu als Baugebiet hinzukommenden ausgewiesenen Flächen betragen gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 16 (2. Änderung) ca. 0,6 ha.
Inhalt	Erläuterung / Abwägungsvorschlag
Landratsamt FS, SG 61, Tiefbau Schreiben vom 28.01.2025	
Bei der in den Unterlagen eingezeichneten Begründung empfehlen wir dringend die Beachtung der RPS und die sich daraus ergebenden Abstände der Bepflanzung an der Nordumfahrung.	Kenntnisnahme. Die entlang der Nordumfahrung vorgesehenen Baumneupflanzungen stehen im angemessenen Abstand von mindestens 8-10 m vom Fahrbahnrand. Die Geschwindigkeiten auf der Nordumfahrung ist auf 50 km/h begrenzt. Z. B. ist bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 60 bis 70 km/h ein geringerer Pflanzabstand von 4,5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Der Geltungsbereich der RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme umfasst Autobahnen, Bundesstraßen und Staatsstraßen. Insofern sind die jeweils zuständigen

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

	Staatlichen Bauämter für die Einhaltung der Vorgaben verantwortlich. Für andere Straßentypen, wie Kreis- oder Ortsverbindungsstraßen ist die RPS lediglich als Empfehlung zu werten.
Inhalt	Erläuterung / Abwägungsvorschlag
Landratsamt Freising, SG 42, Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 30.01.2025	
1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen. 2. Es fehlt der Umweltbericht mit der Abarbeitung der Eingriffsregelung und der Herleitung des Ausgleichsflächenbedarfs. Vermeidungsmaßnahmen und darauffolgende Pflegemaßnahmen sind rechtzeitig zu veranlassen bzw. durchzuführen. Auf Grund der komplexen, fachlich sehr anspruchsvollen und differenzierten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen mit vorgegebenem Zeitablauf ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Während der gesamten Bauzeit ist eine „ökologische Baubegleitung“ durch eine qualifizierte Fachkraft sicherzustellen. Die ökologische Baubegleitung hat die Aufgabe, die einzelnen Maßnahmen zu koordinieren, zu überwachen und zu dokumentieren und über die einzelnen Maßnahmenschritte seitens des Vorhabenträgers frühzeitig zu informieren. Die für die ökologische Baubegleitung verantwortliche Person ist dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, vor Baubeginn zu benennen. Zu der externen Ausgleichsfläche mit CEF-Maßnahmen für das Rebhuhn ist zur Erfolgskontrolle der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen 3 Jahre lang ab	Kenntnisnahme. 1. Für das Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Nach dem Ergebnis der Prüfung und Durchführung der gebotenen Vermeidungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt. 2. Der aktualisierte Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit der Abarbeitung der Eingriffsregelung und der Herleitung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie der Bebauungsplan mit dem Stand zum 15. September 2026 werden zum Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB gemacht. In den Regelungen unter B I 10. 1 V5 des Bebauungsplans bereits berücksichtigt.

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

dem Zeitpunkt der erstmaligen Herstellung der CEF-Maßnahmen ein <u>Monitoring des Rebhuhns</u> durchzuführen. Dabei sind die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et. al.2005) anzuwenden. Das Ergebnis mit entsprechenden Empfehlungen über die weitere Gestaltung und Pflege der Ausgleichsfläche ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Empfehlungen sind umzusetzen. Wenn die externe Ausgleichsfläche mit der Flur Nr. 5155, Gemarkung Hallbergmoos nicht im Eigentum der Gemeinde Hallbergmoos ist, ist vor Baubeginn dem Landratsamt Freising, untere Naturschutzbehörde, eine dingliche Sicherung vorzulegen. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, ist notwendig und müsste als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erfolgen. zu 2. Der Umweltbericht ist bis zum nächsten Verfahrensschritt zu ergänzen. Die vorhandene Waldfläche kann, ohne Aufwertung, nicht als Ausgleichsfläche anerkannt werden. Gemäß Art. 9 BayNatSchG ist die Meldung von Ausgleichsflächen und Kompensationsflächen inklusive CEF-Flächen an das Bayerische Ökoflächenkataster von der Gemeinde unverzüglich nach Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen. Der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Freising wurde dies durch das Formular „Übertragung der Meldepflicht auf Dritte“ übertragen. Wir bitten die Gemeinde, die Flächen mit allen Unterlagen möglichst digital, direkt an die UNB Freising, Frau Schemmer (Tel. 08161/600-34213; Mail: gabriele.schemmer@kreis-FS.de) zu senden.	Die Erfolgskontrolle bzgl. der CEF- Maßnahme 1 Acef wird in B I 9.2 des Bebauungsplans, bezüglich der CEF-Maßnahme 2 Acef auf der Grundlage von §1a Abs.3 Satz 4 BauGB durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB sichergestellt. Der Umweltbericht wird in seiner überarbeiteten Fassung zum Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2, §4 Abs. 2 BauGB gemacht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Inhalt	Erläuterung / Abwägungsvorschlag
Landratsamt FS, SG 41 Wasserrecht Schreiben vom 14.01.2025	
Der <u>Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung</u> teilt mit:	

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

Im Plangebiet ist eine dezentrale Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen.

Versickerungsanlagen sollen von den Bauherren selbst errichtet werden. Ob eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist, muss für jede Versickerungsanlage einzeln geprüft werden. Sofern die Voraussetzungen der

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) für die jeweiligen Versickerungsanlagen eingehalten werden, käme auch eine erlaubnisfreie Niederschlagswasserbeseitigung in Betracht. Dies kann aber erst nach Vorlage konkreter Planungen der jeweiligen Versickerungsanlagen beurteilt werden. Sollten die Voraussetzungen von NWFreiV i.V.m. TRENGW für einzelne Versickerungsanlagen nicht eingehalten werden können, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund erforderlich.

Da kein Rechtsanspruch auf Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung besteht, sollte dies bereits im Bebauungsplanverfahren mit dem Landratsamt Freising, Wasserrecht und Wasserwirtschaft, sowie dem Wasserwirtschaftsamt München abgestimmt werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist bereits darzulegen, wie eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen kann. Hierzu reicht es nicht aus, lediglich eine Versickerung vorzuschreiben. Es sollte bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans geklärt werden, ob eine dezentrale Versickerung auch tatsächlich umgesetzt werden kann.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes weisen wir darauf hin, dass bei Bauwerken, die in den Untergrund reichen, im Zuge der Errichtung eine Bauwasserhaltung erforderlich werden kann. Die Durchführung von Bauwasserhaltungen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig und muss bei Landratsamt Freising, Wasserrecht und Wasserwirtschaft beantragt werden. Sollten Bauwerke dauerhaft in den Grundwasserleiter hineinreichen oder einen Grundwasseraufstau erzeugen, wäre dies ebenfalls wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme ist Rechnung getragen worden:

Für das Plangebiet hat die Fa. CRYSTAL GEOTECHNIK Beratende Ingenieure und Geologen GmbH eine Baugrunduntersuchung (Wasserburg 05. August 2026) durchgeführt.

In der Untersuchung wurden die Untergrundverhältnisse im Plangebiet ermittelt und Hinweise für die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet gegeben, Zudem hat die Untersuchung die chemischen Laborversuche hinsichtlich abfallrechtlich relevanter Kontaminationen sowie der Wiederverwendbarkeit der vorhandenen Böden, insbesondere in Bezug auf das geogen vorkommende Arsen bewertet.

Auf der Grundlage der Untersuchung der Fa. CRYSTAL GEOTECHNIK ist für das Plangebiet eine Wasserwirtschaftliche Untersuchung - Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung (Regierungsbaumeister Schlegel GmbH & Co. KG, München, im August 2026) erstellt worden.

Die wasserwirtschaftliche Untersuchung bestätigt, dass die dem Bebauungsplan Nr. 89 zugrundeliegende Konzeption der Niederschlagswasserbewirtschaftung umsetzbar ist. Die dezentrale Muldenversickerung stellt hierbei die Vorzugsvariante dar und ermöglicht eine regelwerkskonforme und nachhaltige Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers.

Diese Konzeption der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Eine flächige Unterbringung der Versickerungsmulden wurde in einem der Untersuchung beigelegten Plan dargestellt und beispielhaft der erforderliche Flächenbedarf nachgewiesen.

Die Untersuchungen zur Baugrunderkundung und zur Wasserwirtschaft mit Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung werden Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB sein.

**Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen
Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Arbeitsbereich Gewässerausbau teilt mit:

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in einem wassersensiblen Bereich, in dem es eher zu Überschwemmungen oder hohen Grundwasserständen kommen kann.

In den Textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung zum B-Plan ist formuliert, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern ist, es werden jedoch keine Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Gebietes getroffen. Tatsächlich ist jedoch bereits in Zuge des Aufstellung des B-Plans darzulegen, wie eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen kann. Hierzu reicht es nicht aus, lediglich eine Versickerung vorzuschreiben. Vielmehr ist bereits bei der Aufstellung des B-Plans zu klären, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (insb. aufgrund der Untergrundsituation) auch tatsächlich umgesetzt werden kann. Es sollte daher noch vor der Aufstellung des B-Plans ein Niederschlagswasserkonzept aufgestellt werden.

Eigentümer von Gewässergrundstücken sowie Anlieger haben gemäß Art. 25 Abs. 1 Satz 2 BayWG i.V.m. § 41 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG alles zu unterlassen, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährdet oder die Unterhaltung unmöglich macht oder wesentlich erschweren würde. Insoweit sind unter anderem bauliche Anlagen mit einem gewissen Mindestabstand zu den Gewässern (Goldach und Grillgraben) zu errichten, um zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsmaßnahmen einen ausreichenden Zugang zum Gewässer zu gewährleisten. Welcher Mindestabstand hierfür konkret einzuhalten ist, ist vom Unterhaltungsverpflichteten im Einzelfall zu bestimmen.

Der Grillgraben soll entsprechend der Planung zweimal neu überbrückt werden. Hierfür ist keine Anlagengenehmigung gemäß Art. 20 BayWG erforderlich, da es sich um ein Gewässer 3. Ordnung handelt. Sollte jedoch das Gewässer bzw. seine Ufer durch die Überbrückungen wesentlich umgestaltet werden, so wäre ein Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren durchzuführen (vgl. § 68 WHG). Insoweit sind vor Konkretisierung der Brückenplanung jeweils Querschnitte der Überbrückungen zur Abstim-

Der Stellungnahme wird Rechnung getragen:
Die Versickerungsfähigkeit der Böden wurde in der Baugrunduntersuchung und in der Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung geprüft, beschrieben und bewertet. Die mit dem Wasserwirtschaftsamt angestimmte Konzeption der Niederschlagswasserbewirtschaftung gewährleistet die ordnungsgemäße Niederschlagsbeseitigung im Plangebiet

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

mung an die Untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Freising zu übersenden.

Die Errichtung, Änderung und Beseitigung baulicher Anlagen in einem Abstand von 60 m zur Goldach (Gewässer 2. Ordnung), welche nicht baugenehmigungspflichtig sind, bedürfen einer wasserrechtlichen Anlagengenehmigung gemäß Art. 20 BayWG. Dies sollte in die Textlichen Festsetzungen des B-Plans mitaufgenommen werden.

In der Begründung des B-Plans ist die Rede von einer möglichen zukünftigen Renaturierung der beiden Oberflächengewässer. Dies stellt aus wasserrechtlicher Sicht voraussichtlich jeweils einen genehmigungspflichtigen Gewässerausbau in Gestalt der wesentlichen Umgestaltung des eines Gewässers und dessen Ufer dar (§ 67 Abs. 2 Satz 1 WHG i.V.m. § 68 WHG). Grundsätzlich ist ein Gewässerausbau im Rahmen eines Planfeststellungsbeschlusses zu genehmigen. Bei Vorliegen einer negativen UVP-Vorprüfung kann davon jedoch zugunsten eines Plangenehmigungsverfahrens abgewichen werden (§ 68 Abs. 2 Satz 1 WHG). Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erscheint hier ein Plangenehmigungsverfahren als ausreichend. Die Maßnahme ist grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere durch eine erhebliche und dauerhafte, nicht ausgleichbare Erhöhung der Hochwasserrisiken nicht zu erwarten ist (§ 68 Abs. 3 Nr. 1 WHG), eine Verschlechterung des ökologischen Zustands des Gewässers durch die Maßnahme vermieden wird (§ 68 Abs. 3 Nr. 2 Alt. 1 WHG i.V.m. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WHG) und naturschutzfachliche Belange gewahrt werden (§ 68 Abs. 3 Nr. 2 Alt. 2 WHG). Um die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens weitergehend beurteilen zu können, schlagen wir daher vor, sich vor Planung der konkreten Maßnahme mit der Unteren Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Freising in Verbindung zu setzen.

Der Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete teilt mit:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 Wohnquartier Ludwigstraße (Fl.-Nm. 55/3, 60/0, 60/2, 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 60/7, 60/8, 60/9, 60/12, 2858/0, 2860/0, 2870/2 (TF), 57/4 (TF), 61/0 (TF),

Ein Hinweis bezüglich der wasserrechtlichen Anlagengenehmigung gemäß Art. 20 BayWG soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden (betrifft die Bereiche mit den Bestandsgebäuden beiderseits der Goldach, um die Baukörper 8, 9 und 10).

Kenntnisnahme.

Im Bebauungsplan werden zur Sicherung des Bestandes Flächen für die Pflanzbindung festgesetzt. Die Flächen sind als Fließgewässer und Uferstreifen mit gewässertypischer Vegetation zu erhalten bzw. herzustellen und extensiv zu pflegen.

Die Hinweise zu den Überschwemmungsgebieten werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

61/1, 61/2, 61/3, 57/0 (TF), 3040/0, 3040/2, 3035/2 (TF), 3035/3, 2870/3 (TF) und 3055/0 (TF) jeweils Gde. und Gmk. Hallbergmoos) befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Dazu liegt der Bereich nicht in einem bekannten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet und somit auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG. Es bestehen daher von Seiten des Arbeitsbereichs Überschwemmungsgebiete des SG 41- Bereich Wasserrecht und -wirtschaft, Landratsamt Freising grds. keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 Wohnquartier Ludwigstraße. Das Planungsgebiet befindet sich größtenteils in einem wassersensiblen Bereich. Wassersensible Bereiche können ein erster Hinweis auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet sein, eine hinreichend konkrete Aussage bzw. Abgrenzung eines faktischen Überschwemmungsgebiets ist hierdurch allein aber nicht ableitbar. Wir möchten vorsichtshalber aber auf folgendes hinweisen: Sollten der Gemeinde insbesondere durch fachliche Einwendungen Erkenntnisse zugehen, dass durch die Planung HQ100-relevante Rückhalteflächen betroffen sein könnten (z.B. Kenntnis über historisches Hochwasserereignis) so verlangt der BayVGH (Urteil v. 16.12.2016, 15 N 15.1201), dass die Gemeinde vor der Schlussabwägung und dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan weitere Ermittlungen und Bewertungen unter Einbeziehung fachlichen Sachverständes durchführen muss, um sicherzugehen, dass der für die Abwägung zugrunde zu legende Sachverhalt (keine Betroffenheit von HQ100-relevanten Rückhalteflächen durch die Planung) richtig ist, um die abstimmenden Gemeinderatsmitglieder hierüber in einen entsprechenden Kenntnisstand zu versetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Derzeit sind keine solchen Erkenntnisse bekannt. Dem Urteil des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs wird im Aufstellungsverfahren Rechnung getragen, wenn derartige Erkenntnisse im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB bekannt werden.
Inhalt	Erläuterung / Abwägungsvorschlag
Landratsamt FS, SG 43, Bauleitplanung Schreiben vom 02.01.2025	
Es wurde ein MU i. S. d. § 6a BauNVO festgesetzt. Eine weitere Differenzierung zur Wahrung des	Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Der Bebauungsplan ist durch folgende Festsetzungen zur Art der Bebauung ergänzt worden, in denen

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

Gebietscharakters fehlt auf Ebene des Bebauungsplanes. Ein Fehlen konkreter Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der einzelnen Baufenster wird später zu Problemen in der Genehmigungspraxis führen. Ohne weitere Festsetzungen wäre das "Windhundprinzip" anzuwenden und könnte zur bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit späterer Vorhaben führen. Ebenfalls könnte das Fehlen detaillierterer Festsetzungen auch zu einer einzelnen Betrachtung jedes Baufensters führen, sodass die geplante Durchmischung der verschiedenen Nutzungen auf jedem Baugrundstück vorhanden sein bzw. durch den Antragsteller nachgewiesen werden muss. Die Gemeinde Hallbergmoos sollte gerade durch spezifische Festsetzungen die erforderliche Durchmischung der unterschiedlichen Nutzungen - Voraussetzung für ein urbanes Gebiet - bereits auf der Bebauungsplanebene gewährleisten. Bei der Festlegung eines MU stehen der Gemeinde gerade zur Wahrung des Gebietscharakters weitere Festsetzungsmöglichkeiten i. S. d. § 6a Abs. 4 BauNVO zur Verfügung. Die Regelung ermöglicht es der Gemeinde, für die Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung einer Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, wie es der Zweckbestimmung des „urbanen Gebiets“ entspricht, besondere Festsetzungen zu treffen, die neben eine ebenfalls denkbare Feinsteuerung nach § 1 Abs. 4-10 tritt.	Anteile zur Wohn- und Gewerbenutzung verbindlich festgelegt werden: - Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO werden nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen. - Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig. - Im Erdgeschoss zur Ludwigstrasse hin ist Wohnnutzung gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. - Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sind mindestens 30% der in den Gebieten MU 1 bis MU 4 jeweils zulässigen Geschossfläche als Wohnnutzung zu verwenden. - Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO sind mindestens 15% der in den jeweiligen Gebieten MU1 bis MU4 zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen nach § 6a Nrn. 2 bis 4 BauNVO zu verwenden.
Inhalt	Erläuterung / Abwägungsvorschlag
Wasserwirtschaftsamt München Schreiben vom 29.01.2025	
Der vorliegende Bebauungsplanentwurf, der neben der Versickerung von Niederschlagswasser weitere gute Elemente einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung, wie eine Fassadenbegrünung oder den festgesetzten Gründachanteil von mindestens 30% enthält, wird von uns ausdrücklich begrüßt! Der gemäß DIN 1986-100 im Baugenehmigungsverfahren notwendige Überflutungsnachweis sollte so geführt werden, dass das Niederschlagswasser von	Dem Hinweis wird Rechnung getragen. Für das Plangebiet wurde eine Wasserwirtschaftliche Untersuchung - Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung (Regierungsbaumeister Schlegel GmbH & Co. KG, München, im August 2026) erstellt. Die Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung ist dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt worden. Dabei wurden bzgl. Niederschlagswasser von Starkregenereignissen entsprechende Lösungen abge-

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

Starkregenereignissen möglichst nicht in ein Oberflächengewässer, sondern auf die Grünflächen im Norden des Bebauungsplans geleitet wird. Wir bitten diesen Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.	stimmt. Hierzu gehören auch die Möglichkeit der Schaffung von Notüberläufen einer geplanten Muldenversickerung in die nördlichen Grünflächen und eine Ableitung in die Goldach, wenn ein Nachweis erbracht wird, dass keine andere schadlose Ableitung innerhalb vertretbarer Rahmenbedingungen möglich ist.
Inhalt	Erläuterung / Abwägungsvorschlag
Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung Schreiben vom 29.01.2025	
Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab: <u>Planung</u> Mit vorliegender Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung von zusätzlichem Wohnraum für die Mitarbeiter am Flughafen München geschaffen werden. Entstehen sollen ca. 265 Wohnungen für etwa 350 - 450 Bewohner. Neben der Wohnbebauung soll das Gebiet der Unterbringung von Gewerbe sowie sozialen und anderen Einrichtungen dienen. Die Gebietsart soll als Urbanes Gebiet „MU“ festgesetzt werden. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 89 beträgt insgesamt ca. 5,32 ha, wovon rund 2 ha als Naturwiese sowie weitere Grünflächen angelegt werden sollen. Der Umgriff des o.g. Bebauungsplangebietes ist Inhalt des 18. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans und wird im Parallelverfahren angepasst. <u>Erfordernisse/Bewertung</u> <i>Siedlungsentwicklung/Flächensparen/Klimawandel</i> Die Planung trägt den Anforderungen einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung gern. LEP 3.1.1 G in mehrerlei Hinsicht Rechnung. Es ist eine verdichtete und flächeneffiziente Bebauung mit bis zu 6 Vollgeschossen sowie die Errichtung eines Parkhauses zur Deckung des Stellplatzbedarfs vorgesehen. Mit der verdichteten Planung an der Ludwigstraße und der geplanten Realisierung von zusätzlichem Wohnraum für die Mitarbeiter des Flughafens München reagiert die Gemeinde auf den Siedlungs-	Die Zustimmung der Höheren Landesplanungsbehörde zu raumordnerischen Zulässigkeit des Bauplanungsplans Nr. 89 und der mit ihm geplanten Ausweisung der Baugebiet MU 1 bis MU 4 wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans bzw. eine Umplanung ist aus raumordnerischer Sicht nach der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde vom 29. Dezember 20235 nicht veranlasst.

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

druck des Großraums München und den damit einhergehenden Preisanstieg.

In den Festlegungen des Regionalplans München (14) wird das Planungsgebiet als Hauptsiedlungsbereich dargestellt und ist demnach für die Siedlungsentwicklung besonders geeignet. Die großflächige Anlegung von Grünflächen verbessert die Wohnumfeldqualität, dient der Erholung und verbessert die kleinklimatischen Verhältnisse im besiedelten Bereich (vgl. RP 14 B II Begründung zu 4.5 (Z)).

FluglärmSchutzbereiche

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes innerhalb eines nach Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ RP14 B II 5.1 (Z) ausgewiesenen Lärmschutzbereiches für die Flughäfen München und Lechfeld, ist hinsichtlich des Lärmschutzes und der Zulässigkeit der

Wohnraumentwicklung in diesem Bereich eine enge Abstimmung der Planung mit dem Luftamt Südbayern erforderlich.

Arten und Lebensräume

Im Südosten des Plangebiets befindet sich das Biotop Nr. 7636-0156-001 Goldach zwischen Hallbergmoos und Flughafen, welches im Rahmen der o.g. Planung erhalten werden soll und Teil eines Biotopverbundsystems ist. Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt (vgl. RP14 B 1 1.3.3 (Z)). Ob die getroffenen Maßnahmen im Satzungsentwurf diesem Belang ausreichend Rechnung tragen, bitten wir mit der zuständigen Fachbehörde abzuklären.

Energieversorgung

Im Nordwesten des Plangebietes verläuft eine 110 KV-Kabelleitung vom Umspannwerk Freising Nord über UW Hallbergmoos zum Flughafen München 2. Die Planung ist diesbezüglich mit dem Betreiber der Stromleitung abzustimmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Luftamts Südbayerns liegt mit Schreiben vom 08.01.2025 vor. Auf die Nähe des Plangebiets zum Flughafen München wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan, seiner Begründung und der schalltechnischen Untersuchung ausdrücklich aufmerksam gemacht. Die Regelungen unter B I 10 des Bebauungsplans enthalten aus Gründen des Schallschutzes notwendigen Festsetzungen, gerade auch im Hinblick auf den Fluglärm.

Kennntnisnahme.

Die Stellungnahme wird durch eine Aktualisierung des Umweltberichts und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Entwurfsstand ergänzt, deren Gegenstand auch die von der Stellungnahme genannten Punkte sein werden

Der aktualisierte Umweltbericht wird Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB sein.

Für das Plangebiet wurde eine Machbarkeitsstudie zur Vereinbarkeit des aktuellen Vorentwurfs des Bebauungsplans mit im Grundstück verlaufenden Infrastrukturleitungen (Regierungsbaumeister Schlegel GmbH & Co. KG, München im April 2025) erstellt.

Im Rahmen der Studie wurden bestehende Infrastrukturleitungen untersucht, Konfliktpunkte identifiziert und notwendige Umverlegungen auf ihre

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Ergebnis</u> Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Sie ist auf Grund der o.g. Punkte mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.	Realisierbarkeit geprüft. Aus der Studie resultierend wurden Vorschläge für eine Anpassung der Planung gemacht, die im Entwurf des Bebauungsplans übernommen wurden. Die Studie wird Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB sein. Wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird gefolgt.
Inhalt	Erläuterung / Abwägungsvorschlag
Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising - Süd Schreiben vom 20.01.2025	
Wir weisen darauf hin, dass das geplante Baugebiet von einer Hauptwasserleitung DN 400 AZ durchquert wird (siehe Lageplan). Diese Leitung muss entsprechend umgelegt werden. Hierzu sind hinreichende Spartenbesprechungen durchzuführen. Die zu erstellenden Gebäude sind, gemäß unseren Satzungen, an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet wurde eine Machbarkeitsstudie zur Vereinbarkeit des aktuellen Vorentwurfs des Bebauungsplans mit im Grundstück verlaufenden Infrastrukturleitungen (Regierungsbaumeister Schlegel GmbH & Co. KG, München im April 2025) erstellt. Gegenstand der Untersuchung war auch von der Stellungnahme angesprochene Umverlegung der Leitung mit einer präferierten Trassenlösung. Auf die Untersuchung, die Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB ist, wird Bezug genommen. Die von der Stellungnahme angesprochenen Spartenbesprechungen werden im Zuge der Ausführung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgen.
Inhalt	Erläuterung / Abwägungsvorschlag
Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 24.01.2025	
Vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und die Beteiligung an dem Verfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte, hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung	

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 89 nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Rand-Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Es handelt sich dabei um noch bestehende Hauszuführungen für diesen Bereich! Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese Telekommunikationsanlagen problemlos entfernt werden.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der Legende in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen.

Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen.

Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline Tel.: 0800 330 1903 oder E-Mail:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für das Plangebiet wurde eine Machbarkeitsstudie zur Vereinbarkeit des aktuellen Vorentwurfs des Bebauungsplans mit im Grundstück verlaufenden Infrastrukturleitungen (Regierungsbaumeister Schlegel GmbH & Co. KG, München im April 2025) erstellt.

In der Studie wurde auch die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur betrachtet und berücksichtigt. Auf die Untersuchung, die Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB sein wird, wird Bezug genommen.

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

fmb,bhh.auftrag@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.	
Inhalt	Erläuterung / Abwägungsvorschlag
Bayerischer Bauernverband Schreiben vom 20.01.2025	
Wir weisen darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die zukünftigen Anwohner müssen darauf hingewiesen werden. Die Landwirte dürfen durch die geplante Bebauung keine Beschränkungen erfahren. Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche für Verkehrsfläche und Bebauung nimmt immer weiter zu.	Der Stellungnahme wird durch folgenden Hinweis im Bebauungsplan Rechnung getragen: „Im Planungsgebiet können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die in der Umgebung des Plangebiets örtlich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten. Während der Ernte kann es erforderlich werden, teilweise auch an Sonn- und Feiertagen, sowie in Ausnahmefällen, auch in der Nacht zu arbeiten.“

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

Deshalb ist eine mehrstöckige Bebauung grundsätzlich eher zu begrüßen, um den Verbrauch von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche nicht unnötig zu beschleunigen. Zudem sollten die Möglichkeiten der Nachverdichtung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Betracht gezogen werden, um die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Ausgleichsflächen ausgewiesen. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich mittels Ökopunkte oder an Gewässern stattfindet und somit wertvollen Ackerboden schont. Es ist darauf zu achten, dass Ausgleichsflächen dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgehen (z.B. Unkrautsamenflug).	Kenntnisnahme.
Inhalt	Erläuterung / Abwägungsvorschlag
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung Schreiben vom 20.01.2025	
Über die Regierung von Oberbayern als zuständige Landesluftfahrtbehörde wurde ich über die im Betreff beschriebene Planung informiert. Die übermittelten Planungsdaten wurden in die Webtool-Anwendung meiner Behörde übertragen und sind Grundlage für die vorliegende Stellungnahme. Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich meiner Behörde als Trägerin öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit berührt, als der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Anlagenschutzbereich von angemeldeten Flugsicherungseinrichtungen gelegen ist. Obwohl gegen den Planentwurf aus meiner Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, bleibt eine Entscheidung gemäß § 18a LuftVG, ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden, von dieser Stellungnahme unberührt. Diese Entscheidung wird dann getroffen, wenn mir die einzelnen Bauwerke mit den üblichen Angaben und Unterlagen über die Regierung von Oberbayern als zuständige Landesluftfahrtbehörde vorgelegt werden.	Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung erhebt keine Einwendungen gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Dies wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht veranlasst. Soweit der Vollzug des Bebauungsplans durch die Errichtung baulicher Anlagen den Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes berührt kann, wird dem durch einen Hinweis im Bebauungsplan auf eine etwaige Zustimmungspflicht zu der Flugsicherungsbehörden nach § 18a Abs. 1 LuftVG zur Errichtung einer möglicherweise die Flugsicherungseinrichtungen störenden baulichen Anlagen Rechnung getragen.

Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1 b, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (Januar 2025). <u>Allgemeine Hinweise</u> Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1 b, Satz 2 LuftVG meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht. Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a LuftVG durch die Flugsicherungsorganisation, welche die Flugsicherungseinrichtung betreibt, orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Aufgrund von Vorbebauung, betrieblicher Erfordernisse oder einem neuen Stand der Technik kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von diesen Empfehlungen abweichen.	
Inhalt	Erläuterung / Abwägungsvorschlag
Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 25 – Luftamt Südbayern Schreiben vom 08.01.2025	
Zu den o. g. Bauleitplanungen teilen wir Ihnen folgendes mit: <u>1. Hindernisfreiheit:</u> Der Bauschutzbereich des Flughafen München wird auf der geplanten Fläche des Wohnquartiers Ludwigstraße ab einer Höhe von über 473 m ü. NN durchstoßen. Das Gebäude im Bereich des Höhenbezugspunkts A (MU 1) erreicht genau diese Höhe, so dass eine luftrechtliche Zustimmung durch das Luftamt Südbayern notwendig ist, wenn noch Dachaufbauten angebracht werden. Alle Gebäude, die eine Höhe von über 473 m ü. NN erreichen, sind uns vorzulegen (Eckkoordinaten, Standorthöhe über NN, Höhe über Grund) und bedürfen einer luftrechtlichen Zustimmung.	Kenntnisnahme. Obgleich die Festsetzungen im Bebauungsplan, gerade auch für das Baufeld MU 1, nicht über die von der Stellungnahme genannte Höhe hinausgehen, wird im Bebauungsplan höchstvorsorglich ein Hinweis auf eine mögliche Zustimmungspflicht der Flugsicherungsbehörden nach § 12 Abs. 2 und 3 LuftVG zur Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet aufgenommen.

**Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"; Behandlung der eingegangenen
Stellungnahmen Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB**

<u>2. Störung von Flugsicherungseinrichtungen (§ 18a LuftVG):</u> Über die Entscheidung nach § 18a LuftVG (Störung von Flugnavigationsanlagen) werden Sie unmittelbar (per Post und E-Mail) durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) informiert. <u>3. Hinweis Fluglärm:</u> Durch die Lage des überplanten Gebiets in der Nähe des Verkehrsflughafens München muss stets mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden. Es empfiehlt sich daher geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude vorzusehen. <u>4. Hinweis Kräne:</u> Kräne, die für den Bau zum Einsatz kommen und eine Höhe von über 473 m ü. NN erreichen, sind dem Luftamt Südbayern vorzulegen, da diese den Bauschutzbereich durchstoßen und einer luftrechtlichen Genehmigung bedürfen.	Kenntnisnahme. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Fluglärmbelastung des Plangebiets ist Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung und der auf dieser Grundlage in den Bebauungsplan unter B I 10 getroffenen Festsetzungen wie auch eines entsprechenden Hinweises im Bebauungsplan Kenntnisnahme. Der Stellungnahme wird durch einen entsprechenden Hinweis zu § 12. Abs. 2 und 3 LuftVG im Bebauungsplan Rechnung getragen.
Der Gemeinderat der Gemeinde Hallbergmoos billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 mit Begründung in der Fassung vom 15. September 2026. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15. September 2026 mit Begründung, allen Gutachten und erforderlichen Unterlagen, insbesondere den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich hierzu öffentlich auszulegen und die nach § 4 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg zu benachrichtigen sowie die Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 4, 5 BauGB öffentlich bekannt zu machen.	
Beschlossen:	ja: Nein: Anwesend: