

Markt Au i. d. Hallertau

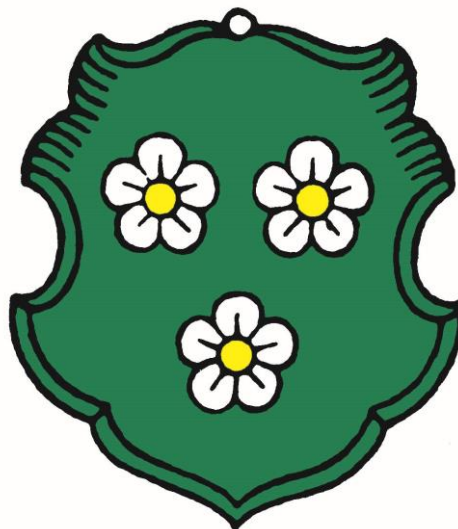
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 134

„Zwischen Hochfeldstraße und Freisinger Straße“

mit integriertem Grünordnungsplan



in der Fassung vom 24.02.2026

umfassend die Flurnummer 607/2 und 607/3, Gemarkung Au i.d. Hallertau sowie als

Teilfläche die Flurnummer 607/23, Gemarkung Au i.d. Hallertau

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.	Planverfahren	4
4.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	4
5.	Geplante Art der baulichen Nutzung	5
6.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	6
7.	Topographische Verhältnisse	7
8.	Verkehrliche Erschließung	7
9.	Versorgung und Entsorgung	7
9.1	Wasseranschluss	7
9.2	Kanalanschluss	7
9.3	Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung	8
9.4	Elektroversorgung	8
9.5	Abfallbeseitigung	8
9.6	Altlasten	8
9.7	Erneuerbare Energien	9
10.	Immissionsschutz	9
11.	Bodenmanagement	11
12.	Flächenbilanz	12
13.	Grünordnung	12
13.1	Lage, Nutzung und naturräumliche Grundlagen des Baugebietes	12
13.2	Planungskonzept	13
13.3	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	13
13.4	Artenschutzrechtliche Belange:	14
13.5	Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen:	14
13.6	Eingriffsregelung	15
14.	Umweltbericht	15

1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Ortsgebiet von Au i. d. Hallertau. Es ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Au i. d. Hallertau vom 02.12.1986, zuletzt geändert am 15.01.1986, als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 607/2 und 607/3, Gemarkung Au i. d. Hallertau, sowie als Teilfläche die Flurnummer 607/23 (Hochfeldstraße), Gemarkung Au i. d. Hallertau. Das Planungsgebiet wird im Westen von der bestehenden Bebauung begrenzt, im Süden von einer angrenzenden Wiesenfläche. Im nördlichen Bereich des Baugebietes grenzt die Hochfeldstraße als Erschließungsstraße der umliegenden Wohngebiete den Geltungsbereich der Planung ein. Im Osten verläuft der innerörtliche Teil der Freisinger Straße.

Die Grundstücke sind derzeit nicht bebaut und sollen als Allgemeines Wohngebiet genutzt werden.

Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf ca. 0,70 ha brutto.

Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 800 m.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Au i. d. Hallertau besitzt einen mit Bescheid vom 02.12.1986, zuletzt geändert am 15.01.1986, genehmigten Flächennutzungsplan. Der Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes ist momentan nicht bebaut. Die baurechtliche Situation ist derzeit im Bebauungsplan „Hochfeld“ manifestiert, der am 15.07.1966 Rechtskraft erlangte. Die 1. Änderung ist rechtskräftig seit dem 02.06.1982, die 2. Änderung seit dem 28.11.1985, die 3. Änderung seit dem 07.03.1990 und die 4. Änderung seit dem 07.02.2023.

Geplant ist die Nutzung der Fläche im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern.

Im Zuge der Neuaufstellung werden analog zur 4. Änderung des Bebauungsplanes die baurechtlichen Voraussetzungen für die wohnliche Nutzung für 2 Mehrfamilienhäuser mit 9 WE und 2 Einfamilienhäuser mit 1 WE und 2 Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit max. 2 WE geschaffen.

Die Baugrenzen und die Wegeführung hierzu sollen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Zwischen Hochfeldstraße und Freisinger Straße“ angepasst werden.

Der Bebauungsplan Nr. 134 „Zwischen Hochfeldstraße und Freisinger Straße“ dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird als sog. qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ausgearbeitet.

Im Bebauungsplan vom 15. Juli 1966 ist der Geltungsbereich als Mischgebiet vorgesehen. Aktuell ist die Fläche nicht bebaut. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 „Zwischen Hochfeldstraße und Freisinger Straße“ wird die Nutzung auf ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgelegt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

3. Planverfahren

Das Verfahren zur Neuaufstellung Nr. 134 „Zwischen Hochfeldstraße und Freisinger Straße“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist die Grundvoraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gegeben. Die im § 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme zur Innenentwicklung des Siedlungsbereichs am Hauptort Au i. d. Hallertau dar, so dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB vorliegen. Die zulässige Grundfläche liegt weit unter 20.000 m², so dass das Verfahren ohne Vorprüfung angewandt werden kann.

Es werden mit dieser Neuaufstellung auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, oder die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) befürchten lassen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist somit kein Ausgleich erforderlich.

4. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 134 „Zwischen Hochfeldstraße und Freisinger Straße“ liegt im Osten von Au i. d. Hallertau und umfasst bisher den rechtswirksamen Bebauungsplan vom 15. Juli 1966 und den 4 Änderungen vom 02.06.1982, 28.11.1985, 07.03.1990 und 07.02.2023.

Städtebauliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes für diesen Geltungsbereich ist die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung mittels der Festlegung auf ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

Die Satzung soll eine geordnete und zielgerichtete weitere Entwicklung des Planungsbereiches ermöglichen.

Die aktuelle Planung der Nutzung, der Baufenster und Wegeführung des Bebauungsplanes vom 15. Juli 1966 und den 4 Änderungen vom 02.06.1982, 28.11.1985, 07.03.1990 und 07.02.2023 lassen die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben nicht zu.

Da zukünftig das Areal als Fokus dem Wohnen zu geschrieben werden soll, ist der Anlass der Neuaufstellung die Anpassung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet.

Zusätzlich wird eine bessere Zuwegung für das Areal geschaffen. Die Zuwegung zu den Parzellen 3 und 4 war in der 4. Änderung zwischen den Gebäuden auf den Parzellen 1 und 2 und 5 und 6 geplant und wird nun im Zuge der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes westlich der Parzellen 5 und 6 verlegt.

Die Baugrenzen werden aufgrund der neuen Wegeführung minimal in ihrer Lage angepasst.

Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, auch nach kleineren und mittleren Wohnungsgrößen, bedingt durch den demographischen Wandel, der sehr guten Lage und Anbindung des Planungsgebietes sowie des raumordnerischen Entwicklungsziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat die Gemeinde Au i. d. Hallertau ein Interesse an der vorliegenden Bauleitplanung. Außerdem wird den raumordnerischen Vorgaben insofern entsprochen, als dass eine Anpassung der Voraussetzungen, an die sich wandelnde Nachfrage bzw. an die aktuellen Bedingungen erfolgt. Für die Umsetzung des Planvorhabens werden die entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung neu festgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4. Änderung „Hochfeld“ liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 15. Juli 1966 und hat die darin ausgewiesene Fläche mit 6 Parzellen überplant. Der Geltungsbereich befindet sich in einem ausgewiesenen Mischgebiet.

Der flächengleiche Geltungsbereich mit 6 geplanten Parzellen wird mit der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Zwischen Hochfeldstraße und Freisinger Straße“ in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt, da in dem ausgewiesenen Gebiet die Nutzung des Wohnens zukünftig im Vordergrund stehen soll.

Ziel für die Aufstellung des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist das private Begehren zur Umsetzung der geplanten Bebauung von 2 Mehrfamilienhäuser mit 9 WE und 2 Einfamilienhäuser mit 1 WE und 2 Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen umzusetzen.

Inhalt des Bebauungsplanes ist daher die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu verwirklichen.

5. Geplante Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der angeführten Planungsleitziele wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des § 4 Abs. 1 dient ein WA vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren. Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden und Städten typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen. Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung im mit "WA" bezeichneten Planbereich gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig. Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften dienen, sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls ausgeschlossen.

6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Bebauung im "Allgemeinem Wohngebiet" (WA) erfolgt im Inneren der Baugrenzen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan folgender Nutzungstabelle und textlichen Festsetzungen bestimmt.

Unter Ziffer 2. wird in der Nutzungsschablone die maximal zulässige GRZ ausschließlich einer Baugrenzenüberschreitung festgesetzt.

Für Parzelle 1 und 2 wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Für Parzelle 3 – 6 wird die GRZ auf 0,4 begrenzt.

Die unter Ziffer 2. festgesetzte maximal zulässige GRZ für Hauptanlagen auf Parzellen 1 und 2 darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die unter Ziffer 2. festgesetzte maximal zulässige GRZ für Hauptanlagen auf Parzellen 3, 4, 5, 6 darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß Ziffer 1.6 im festgesetzten Rahmen möglich.

Außerdem wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan durch Festsetzung einer zulässigen maximalen Wandhöhe festgelegt. Bei den Parzellen 1 - 4 wird die Wandhöhe auf 9,50 m bei einer festgesetzten Dachneigung von 18° - 25° begrenzt. Hier wird die Wandhöhe von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Für die Parzellen 5 und 6 gilt eine Wandhöhe von 6,80 m bei einer festgesetzten Dachneigung von 18° - 25°.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Im Bereich der beiden Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen 1 und 2 sind je Gebäude 9 Wohneinheiten zulässig. Bei den zwei Einzelhäusern 1 Wohneinheit auf den Parzellen 5 und 6 und bei den zwei Einzelhäuser oder Doppelhäusern auf den Parzellen 3 bis 4 sind maximal 2 Wohneinheiten erlaubt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Bei Parzelle 1, 2, 5, 6 ist ausschließlich eine Bebauung mit einem Einzelhaus erlaubt. Auf Parzelle 3 – 4 ist das Errichten eines Doppelhauses zulässig. Die Baugestaltung soll eine angemessene Verdichtung ermöglichen und sich aber trotzdem in die vorhandene ortsübliche Bebauung einfügen. Somit wird die geplante Bebauung der Parzellen 5 und 6 durch Gebäude mit Erdgeschoss und einem Vollgeschoss (E+1) charakterisiert. Für die Gebäude auf Parzelle 1 und 2 wird die Bebauung mit Erdgeschoss und 2 Vollgeschossen festgelegt (E+2). Da Parzelle 3 und 4 am Hang liegen ist hier die Ausführung mit EG und 2 Vollgeschossen (U + E + 1) möglich.

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer zulässig.

Aufschüttungen bis zu 3m sind auf Parzellen 3 und 4 zulässig. Bei den Parzellen 1,2,5,6 sind Aufschüttungen bis zum Höhenfestpunkt zulässig.

Die Gebäudestellung ist durch die Festlegung der Firstrichtung bei allen Wohngebäuden bestimmt. Garagen und Carports können mit symmetrischen Satteldächern, Walmdächern oder begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

7. Topographische Verhältnisse

Topographisch handelt es sich um ein von Nord nach Süd ansteigendes Hanggelände. Weiterhin befindet sich am westlichen und nördlichen Rand des Planungsgebiets ein nach Westen und Norden hin ansteigendes Hangstück. Der geplante Geltungsbereich steigt von der Nord-Ost-Ecke bei ca. 459,00 m ü. NN bis zum Süd-West-Ecke des geplanten Gebiets auf etwa 469,00 m ü. NN an.

8. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Planbereichs an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt primär über die Hochfeldstraße, die östlich in die Freisinger Straße (ab Ortsschild Kreisstraße FS 32) führt. Innerhalb des geplanten Baugebiets erfolgt die Erschließung der Parzellen über eine Privatstraße.

9. Versorgung und Entsorgung

9.1 Wasseranschluss

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz des Marktes Au i. d. Hallertau sichergestellt werden. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsstelle anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabebesatzung.

9.2 Kanalanschluss

Die Einleitung der Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende öffentliche Kanalisation vorgesehen. Die Art der Entwässerung des Plangebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Au i. d. Hallertau anzuschließen.

Anfallendes Schmutzwasser wird separat über Hausanschluss FT-Schächte gesammelt und durch Freispiegel-Rohrleitungen zum öffentlichen MW-Kanal abgeleitet.

Der geplante SW-Kanal ist in der Lage das aus dem Baugebiet anfallende Hausschmutzwasser aufzunehmen und abzuleiten.

Die gesamte Abwasseranlage ist auf einen weitestgehend wartungs- und störungsfreien Betrieb ausgelegt. Für alle technischen Einrichtungen der gesamten Abwasseranlage sind gemäß den Herstellerangaben regelmäßige Wartungsarbeiten durch den Bauherrn durchzuführen.

Für die Abwasseranlage, insbesondere nach größeren Regenereignissen hat der Betreiber regelmäßige Sichtkontrollen zu veranlassen und bei Bedarf ein Betriebsbuch zu führen.

9.3 Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im qualifizierten Trennsystem. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird im Baugebiet separat gesammelt und nach der Regenrückhaltung gemeinsam über den Hausanschluss zum öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet. Niederschlagswasser aus den Straßenflächen und Bauparzellen wird in einem zentralen Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt zum öffentlichen MW-Kanal abgeleitet.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Auf den privaten Grundstücksflächen Parzellen Nr. 3, 4, 5 und 6 sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasser-Rückhaltung).

Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“). Es wird empfohlen für ausreichenden Überschwemmungsschutz zu sorgen.

9.4 Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Hinweis an den Bauherrn: Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

9.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

9.6 Altlasten

Es wurde durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 94491 Hengersberg, eine orientierende abfalltechnische Voruntersuchung vorgenommen. Diese kam zu dem Ergebnis, dass zwei der vier Bodenmischproben aufgrund von Arsen und Nickel gemäß LVGBT als Z 1.1 Material einzustufen sind. Bei den anderen zwei untersuchten Bodenmischproben würden nach LVGBT erhöhte Gehalte an Arsen nachgewiesen, wodurch jeweils eine Z1.2-Einstufung resultiert. Aufgrund der Zuordnung zu Z1.1-Material und Z1.2-Material ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Der Aushubboden ist deshalb entsprechend seitlich zu lagern und gemäß LAGA PN 98 zu beproben und zu entsorgen.

Es wird daher eine baubegleitende Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen nach §18 BBSchG mit Separierung des Bodenmaterials (Auffüllung), Probenahme mit anschließender Labo-
ranalytik und entsprechender Entsorgung empfohlen. Weitere Altlastenvorkommen sind nicht be-
kannt.

Die Aushubböden sind nach Ansicht des WWA München für Wirkungspfad Boden-Grundwasser
und des Gesundheitsamts Freising für Wirkungspfad Boden-Mensch vor der Wiederverwertung
bzw. vor einer Entsorgung aufzuhalten und durch ein Fachbüro repräsentativ untersuchen zu las-
sen. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf zusätzliche Bodenverunreinigungen
oder anthropogenes Auffüllmaterial ergeben, ist das Landratsamt Freising, Bodenschutzrecht, un-
verzüglich zu informieren.

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden
Umgangs mit Boden zu beachten und entsprechend anzuwenden. Der Nachweis über den scho-
nenden Umgang mit dem Boden kann über ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Wenn der Oberboden ausgetauscht wird, muss der neu aufgebrachte Oberboden die Prüf- und
Maßnahmenwerte des Wirkungspfades Boden – Mensch, sowie des Wirkungspfades Boden -
Nutzpflanze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverord-
nung (BBodSchV) einhalten.

Unbelasteter Boden sollte wiederverwendet werden.

9.7 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie usw.) wird emp-
fohlen und ist der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen. Bei der Errichtung von bauli-
chen Anlagen sind die geltenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und die gel-
tende Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten.

10. Immissionsschutz

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening
GmbH, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung
21-019-13 vom 02.12.2025 erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Schallimmissionsschutz Gewerbelärm:

Tagsüber wird voraussichtlich der Immissionsrichtwert der TA Lärm für
allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) eingehalten, außer an einer Fassade.

Nachts, in der "lautesten Nachtstunde" (voraussichtlich 05:00 - 06:00 Uhr), können Überschreitun-
gen des Immissionsrichtwerts (45 dB(A)) an den Nordost- und Nordwestfassaden der Häuser auf
den Parzellen 1 und 2 nicht ausgeschlossen werden. Dort sind Schallschutzmaßnahmen erforder-
lich (hinterlüftete schalldämpfende Vorbauten).

Schallimmissionsschutz Verkehrslärm; baulicher Schallschutz:

Straßenverkehrsgeräusche der Freisinger Straße:

An den Fassaden der Häuser auf den Parzellen 1-3 wird der Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete tagsüber um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. An den Fassaden der Häuser auf den Parzellen 4-6 wird der IGW tagsüber eingehalten und nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Zur Dimensionierung des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 ist von einem erforderlichen Gesamt-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges} = 39$ dB auszugehen. Dieses kann von bauüblichen Konstruktionen eingehalten werden. Auf Antrag und Vorlage eines Schallschutznachweises gegen Außenlärm nach DIN 4109-1/-2 kann davon abgewichen werden.

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine der nachfolgend genannten Maßnahmen vorzusehen, um die Räume nachts ausreichend zu belüften, ohne dass der Verkehrslärm ungehindert in die Räume gelangt.

Maßnahme 1: Vorbauten

Zum Lüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen können durch hinterlüftete Vorbauten geschützt werden (Wintergärten, Erker, verglaste Balkone, Loggien oder ähnliches).

Ausführung: Siehe "Handlungsprogramm Mittlerer Ring; Lärmschutzbaukästen" der LH München; Referat für Stadtplanung und Bauordnung; Stand 2005.

Vorbauten, die an den Nordwestfassaden der Häuser auf den Parzellen 1+2 erforderlich sind, sollten einen nach Südwesten zu öffnenden Fensterflügel aufweisen.

Die erforderliche Pegelminderung durch die Vorbauten beträgt ≥ 12 dB(A).

Maßnahme 2: Mechanische Lüftungen

Die erforderliche Raumbelüftung kann auch durch fensterunabhängige mechanische schalldämpfte Lüftungen (Fassadenlüfter, Fensterlüfter, Schachtlüfter, Nachströmöffnung im Fensterfalz o.ä.) gewährleistet werden. DIN 1946-6 ist zu beachten. Die Lüfter dürfen die erforderliche Fassaden- bzw. Fensterschalldämmung nicht wesentlich vermindern. Es empfiehlt sich, aus Gründen der Heizenergieeinsparung eine Lösung mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit zu wählen.

Diese Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich für Schlaf- und Kinderzimmerfenster an folgenden Fassaden:

Parzellen 2+3: Südwest

Parzelle 4: Südwest, Nordwest

Parzelle 5: alle Fassaden

Parzelle 6: Südost"

Siehe nachfolgende Planskizze.

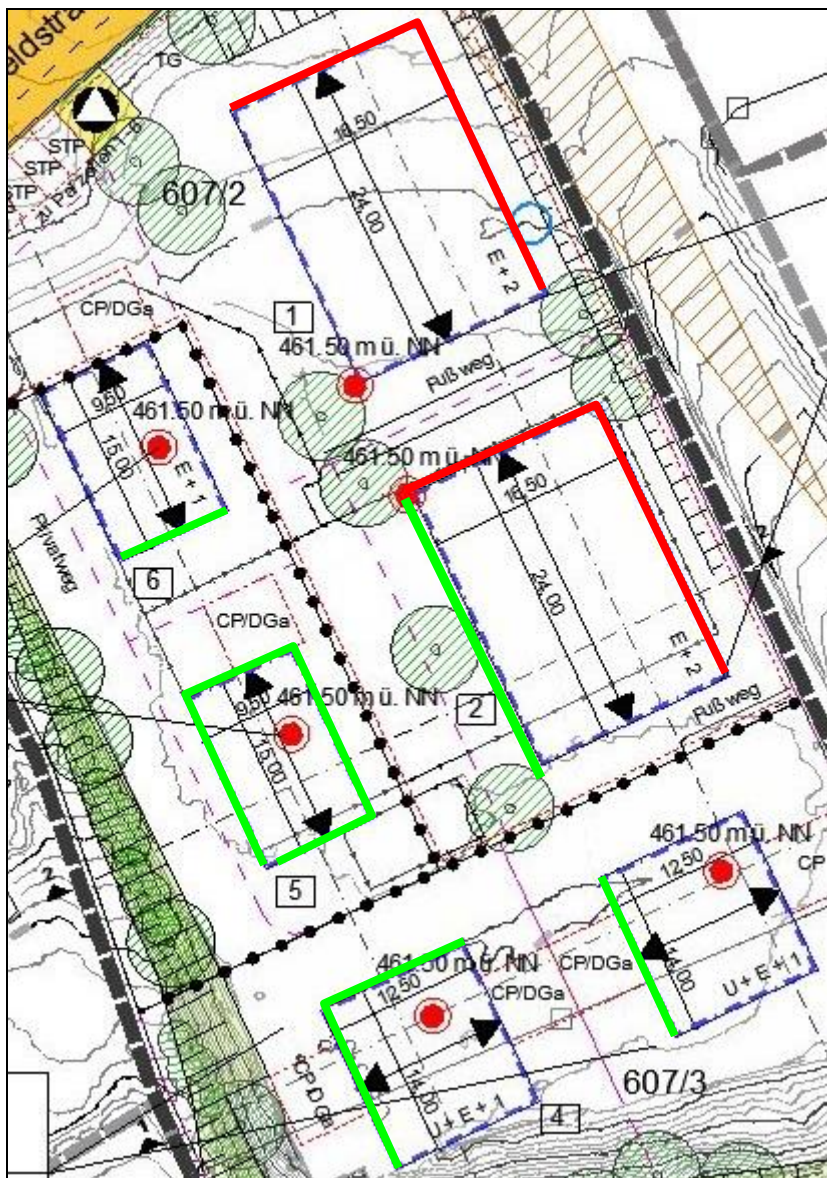


Abb. 4: Planskizze; Fassaden mit bzw. ohne Schallschutzmaßnahmen

Legende:

- (rote Linien): Fassaden entsprechend der textlichen Festsetzung zum Schallimmissionschutz (TA Lärm)
- (grüne Linien): Fassaden ohne erforderliche Schallschutzmaßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer".

11. Bodenmanagement

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Oberbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. Der bei

Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Er ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Der im Bereich von Bauflächen abgetragene Oberboden ist sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder Streifen zwischenzulagern und zum Ende der Maßnahmen wieder einzubauen. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Durch Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, insbesondere die Festschreibung der maximal zulässigen Grundflächen, werden die Auswirkungen der Bebauung auf den Boden minimiert. Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

12. Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,70 ha - davon sind im Einzelnen:

Mischgebiet (MI)	0,59 ha
Verkehrsfläche Privatstraße - Planung	0,05 ha
Verkehrsfläche - Bestand	0,06 ha
<hr/>	
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	0,70 ha

13. Grünordnung

13.1 Lage, Nutzung und naturräumliche Grundlagen des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Au i. d. Hallertau. Das Grundstück wird derzeit als Gewerbebetrieb genutzt und weist nahezu eine komplette Versiegelung auf. Lediglich am Nordostrand befindet sich eine Grünfläche mit ausschließlich Rasen. Der offene Steilhang im Westen und Süden weist mittlerweile Gehölzaufwuchs auf. Es stocken im westlichen Teil Forsythie, Hartriegel, Wildrosen, Holunder, im südlichen Bereich zusätzlicher Baumaufwuchs mit Hainbuche, Esche, Weide, Birke und Fichte. Diese sind hier bereits bis 5 m hoch.

Im Osten verläuft die Freisinger Straße, im Norden die Hochfeldstraße, über die die Erschließung ins Baugebiet verläuft. Im Westen grenzt unmittelbar Bebauung an. Südlich befindet sich nach der steilen Böschung ein Privatgrundstück, welches mit einer dichten Fichtenreihe mit einer Höhe von ca. 12 m eingegrenzt ist.

Naturräumliche Grundlagen

Naturräumlich gesehen befindet sich das Gelände im Donau-Isar-Hügelland.

13.2 Planungskonzept

Das verfasste Grünordnungskonzept hat zum Ziel, innerhalb der geplanten Neubebauung eine Mindestbegrünung festzusetzen. So sind Baumpflanzungen in den Privatgrundstücken festgesetzt. Die Baumart ist aus einer vorgegebenen Pflanzliste des Bebauungsplanes auszuwählen. Der Standort kann bis zu 4 m verändert werden. Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken sind ebenfalls Anforderungen von Bepflanzungen in Form von Hecken (Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste des Bebauungsplanes) vorgegeben.

13.3 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die geplanten Nutzungen werden insgesamt keine nachteiligen Veränderungen mit sich bringen, da das Grundstück derzeit eine fast vollständige Versiegelung aufweist und durch die Neuplanung die Grünflächen sogar erhöht werden, da auch Gärten und damit mehr unversiegelte Bereiche entstehen. Die Böschungen bleiben überwiegend bestehen, der Gehölzbestand entlang der südlichen Grenze könnte erhalten bleiben.

Auswirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt

Es wird keine negativen Auswirkungen auf die Tierwelt geben, da auf der Fläche größtenteils keine Lebensräume für die Tierwelt gegeben sind.

Lediglich der wilde Gehölzaufwuchs am Steilhang im Süden und Westen wird aufgrund der Neugestaltungen am Hang teilweise betroffen sein. Es werden aber neue Gehölze in den Gärten gepflanzt werden und somit hier eine ökologische Aufwertung stattfinden.

Auswirkungen auf Boden und Wasser

Grundsätzlich geht bei Bebauung Verlust von belebter Bodenschicht verbunden durch Flächenversiegelung. Funktionen für den Naturhaushalt werden durch Versiegelung und Überbauung beeinträchtigt:

Der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört. Durch die Versiegelung geht ein Verlust der belebten Bodenschicht einher sowie ein Verlust von temporären und dauerhaften Habitatsfunktionen.

Die Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser wird vermindert und damit die Grundwasserneubildung verringert.

Der mit der Flächenversiegelung verbundenen Abflussverschärfung kann durch geeignete Maßnahmen z.B. Rückhaltung entgegengewirkt werden.

Da die künftige Versiegelungsfläche aber geringer sein wird als im Ausgangszustand, sind keine negativen Verschärfungen damit verbunden. Abgrabungen sind jedoch zulässig.

Auswirkungen auf den Menschen und Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

Die Bebauung am Ortsrand von Au i. d. Hallertau wird eine Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes mit sich bringen. Jedoch fügen sich Wohnbebauung besser in die Umgebung ein als ein Gewerbebetrieb.

13.4 Artenschutzrechtliche Belange:

Aufgrund der derzeitigen geringen Vegetationsausstattung und somit fehlenden Lebensräume für die Tierwelt auf der zu bebauenden Fläche wurde auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet.

a) Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen nicht vor.

b) Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Aufgrund der Lebensraumausstattung kann eine Betroffenheit von prüfungsrelevanten Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden.

c) Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Von prüfungsrelevanten Vogelarten, die in der Roten Liste aufgeführt sind, sind keine Arten auf dem Grundstück zu erwarten.

d) Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Sie kommen aufgrund ihrer bayernweiten Verbreitung oder ihrer Lebensraumansprüche im Naturraum oder im Untersuchungsgebiet nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

e) Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind

Sie wurden im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen und sind aufgrund der Flächenausstattung auch nicht zu erwarten.

Die Verbote des § 44 BNatSchG (Störungs-, Schädigungs- und Tötungsverbot) sind damit nicht einschlägig.

13.5 Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Der Bebauungsplan beinhaltet grünordnerische Festsetzungen wie z.B. Baum- und Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung. Durch die Bepflanzung kann hier kleinflächig und lokal eine Aufwertung erfolgen und somit kleine Lebensräume für Vögel und Insekten darstellen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu vermeiden. Der Gehölzaufwuchs auf den Böschungen kann teilweise erhalten werden.

Schutzgut Boden:

Die Auswirkungen durch Bodenversiegelung von derzeit noch offenem Boden kann durch folgende Maßnahmen vermindert werden:

Die Zufahrt und die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Schutzgut Wasser:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen, da ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt. Eine flächige Versickerung ist gewährleistet durch begrünte Flächen sowie durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Schutzgut Luft/Klima:

Durch die Bebauung wird eine kleinflächige Frischluftschneise nicht nennenswert beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die Bepflanzung vermindert die negativen Auswirkungen der Bebauung.

13.6 Eingriffsregelung

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Hochfeldstraße und Freisinger Straße“ weniger Flächen versiegelt werden als die derzeitige Gewerbenutzung darstellt, ist auch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche nicht erforderlich.

14. Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Zwischen Hochfeldstraße und Freisinger Straße“ dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird deshalb abgesehen.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Markt Au i. d. Hallertau

Nandlstadt, den

Hans Sailer, Erster Bürgermeister
Au i. d. Hallertau, den

Anlagen:

Lageplan 1:500 B-Plan

Geotechnischer Bericht

Niederschlagswasserkonzept

Schallschutzgutachten

Da der Geltungsbereich der gleiche ist wie in der 4. Änderung „Hochfeldstraße“, wurden die Gutachten nur teilweise angepasst und behalten Ihre Gültigkeit.