



Einbeziehungssatzung Kochstraße - Begründung

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

1.1. Planungsanlass und Zielsetzung

Planungsanlass ist die städtebauliche Abrundung des bestehenden Siedlungsbereichs im Bereich der Kochstraße und der nördlichen Luitpoldstraße. Mit der Einbeziehungssatzung sollen einzelne, unmittelbar an den bestehenden Bebauungszusammenhang angrenzende Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und damit dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden.

Ziel der Gemeinde Hallbergmoos ist es, den bestehenden Siedlungsansatz städtebaulich sinnvoll abzurunden, den vorhandenen Bebauungszusammenhang maßvoll zu ergänzen und dadurch zusätzliche Möglichkeiten für eine Wohnbebauung im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur zu schaffen.

Die Satzung wird auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Einbeziehungssatzung aufgestellt. Danach können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

1.2. Bestandssituation und planungsrechtliche Ausgangslage

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hallbergmoos sind die betreffenden Flächen derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. als „Grünflächen“ dargestellt.

Die Grundstücksteile FL.-Nrn. 250/2 (TF), 233/18 und 233/8 (TF) sind nach der derzeitigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Errichtung von Wohngebäuden ist auf diesen Flächen daher derzeit nicht allein aufgrund der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung zulässig. Die Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung Kochstraße.

Durch die Einbeziehung dieser Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird der bestehende Bebauungszusammenhang im Bereich der Kochstraße bzw. der nördlichen Luitpoldstraße städtebaulich arrondiert. Die einbezogenen Flächen schließen unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbereich an und werden durch die angrenzende bauliche Nutzung entsprechend geprägt.

Die Grundstücke FL.-Nrn. 283/4, 233/9 (TF) und 233 (TF) sind bereits dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Ihre Aufnahme in den Geltungsbereich der Satzung erfolgt insoweit

klarstellend bzw. zur einheitlichen Abgrenzung des künftigen Innenbereichs. Die Satzung begründet für diese Flächen keine erstmalige Baurechtsqualität.

1.3. Städtebauliche Begründung

Die geplante Einbeziehung stellt eine maßvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereichs dar. Die Flächen liegen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung und sind durch diese baulich geprägt. Die städtebauliche Entwicklung erfolgt damit nicht in Form einer isolierten Siedlungserweiterung in den freien Landschaftsraum, sondern als Abrundung und Ergänzung eines bereits vorhandenen Siedlungsansatzes.

Die beabsichtigte Wohnbebauung entspricht der vorhandenen Nutzungsstruktur im näheren Umfeld und trägt zu einer angemessenen Weiterentwicklung des bestehenden Ortsteils bei. Gleichzeitig wird eine kompakte Siedlungsstruktur unterstützt, indem bereits an vorhandene Erschließungsanlagen und bestehende bauliche Strukturen angeknüpft wird.

Die Einbeziehungssatzung schafft dabei nicht unmittelbar eine uneingeschränkte Bebaubarkeit der einbezogenen Grundstücke. Die konkrete Zulässigkeit künftiger Vorhaben richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB. Insbesondere müssen sich die Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein; die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Satzung verfolgt damit das Ziel, Baurecht für eine maßvolle Ergänzung der bestehenden Wohnnutzung zu schaffen und gleichzeitig eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereichs sicherzustellen. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums dient insbesondere der Deckung des örtlichen Wohnbedarfs.

1.4. Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die einbezogenen Flächen grenzen unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und werden durch die vorhandene Bebauung entsprechend geprägt. Durch die Satzung wird somit keine von der bestehenden Siedlungsstruktur losgelöste bauliche Entwicklung ermöglicht.

Die vorhandenen Erschließungsstrukturen können für die künftige Bebauung genutzt werden. Die städtebauliche Entwicklung beschränkt sich auf eine kleinräumige Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereichs.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung werden berücksichtigt. Insbesondere wird durch die Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Planung die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter erheblich beeinträchtigt werden oder besondere Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle zu beachten sind.

Die Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünfläche steht der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht grundsätzlich entgegen. Maßgeblich ist insbesondere, dass die einzubeziehenden Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind und die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

2. Erschließung

2.1. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der einbezogenen Grundstücksflächen erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Kochstraße bzw. der Luitpoldstraße. Die Anbindung an das bestehende Straßennetz ist damit grundsätzlich gewährleistet.

Die konkrete Ausgestaltung der Grundstückszufahrten ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. der hierfür erforderlichen Abstimmungen festzulegen.

2.2. Wasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Freising-Süd gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungs- und Genehmigungsplanung entsprechend den geltenden Anforderungen sicherzustellen.

2.3. Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende zentrale gemeindliche Abwasserbeseitigung mit Anschluss an die gemeindliche Kläranlage, soweit die jeweiligen Grundstücke an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden können.

Die konkrete Anschlussmöglichkeit und die erforderlichen Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Erschließungs- bzw. Baugenehmigungsplanung nachzuweisen.

2.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt werden. Die erforderlichen Anschlüsse sind im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben mit dem zuständigen Netzbetreiber abzustimmen.

2.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den zuständigen Landkreis Freising. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen entsprechend den Vorgaben des Entsorgungsträgers an den öffentlichen Straßen zur Abholung bereitzustellen.

3. Grünordnung

Die bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücke Flurnummern 250/2 (TF), 233/18 und 233/8 (TF) weisen Gartennutzung mit Baumbestand auf. Auf den Flurnrn. 250/2 (TF) und 233/8 (TF) steht je ein älterer heimischer Laubbaum mit hoher Biotopfunktion. Insbesondere die alte Eiche am Rand des Grundstückes Flurnr. 233/8 hat zudem Bedeutung für das Landschaftsbild, da sie am Ortsrand steht. Die Eiche befindet sich an der äußersten nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches, so dass ein Erhalt des Baumes mit der zukünftigen Bebauung des Grundstückes als vereinbar erachtet wird. Der Baum wird als zu erhalten festgesetzt. Während der Bautätigkeit der angrenzend geplanten Bebauung ist sein Kronenraum zzgl. 1,5 m ab Kronentraufe vor Eingriffen in den Boden und/oder Verdichtung durch einen ortsfesten Baumschutzzaun zu schützen.

Um den schädlichen Auswirkungen auf das Lokalklima und die Biotopfunktion durch die Bebauung und Versiegelung entgegenzuwirken, ist zudem auf den zukünftig zu bebauenden Grundstücken Flurnrn. 250/2 (TF), 233/18 mit 233/8 (TF) sowie 233/4, 233 (TF) und 233/9 (TF) je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Zur Ausbildung einer Ortsrandeingrünung sind an der Nordgrenze des Geltungsbereiches auf den Grundstücken Flurnrn. 233 (TF) und 233/9 (TF) mindestens 5 m breite zwei- bis dreireihige Hecken aus heimischen Sträuchern und Heistern zu pflanzen und als freiwachsende Hecken (ohne Formschnitt) zu entwickeln.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1. Rechtliche Grundlagen und Methodik

Die Bewältigung der Eingriffsregelung erfolgt nach § 1a Abs. 3 BauGB in der bauplanungsrechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Methodisch folgt die Abhandlung der Eingriffsregelung dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau- und Verkehr, Fassung vom Dezember 2021; im Folgenden: „Leitfaden“). Da die GRZ gemäß § 4.1 der Satzung mit 0,4 festgesetzt wird, und somit über 0,3 liegt, sind die Voraussetzungen der Checkliste für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens, nach Leitfaden Kap. 3.2 nicht erfüllt. Daher wird das Regelverfahren nach Kap. 3.3 angewandt.

4.2. Erfassung und Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

4.2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Erfassungsmethoden

Zur qualifizierten Bestandsaufnahme des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgte eine Ortsbegehung am 11. August 2026. Dabei wurden im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung auf den Grundstücken Flurnr. 250/2 (TF), 233/8 (TF) und 233/18, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen sind, sowie in deren Umfeld die Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (i. F.: BayKompV) kartiert. Zudem wurde das Habitatpotenzial für naturschutzfachlich bedeutsame Tierarten dort sowie auch auf den bisher unbebauten Grundstücken Flurnrn. 233 (TF), 233/4 und 233/9 (TF) abgeschätzt. Hierzu wurden die vorhandenen Bäume vom Boden aus mittels Fernglas auf vorhandene Höhlen und

Spalten, die Potenzial als Quartier für Vögel und/oder Fledermäuse haben könnten, begutachtet. Wegen der Belaubung war dies allerdings nur eingeschränkt möglich.

Bestand und Bewertung

Die auf den Grundstücken Flurnrn. 250/2 (TF), 233/8 (TF) und 233/18 sowie in deren Umgebung vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen (im Folgenden BNT) sind auf der Karte in Anlage 1 dargestellt. Die Bewertung der BNT erfolgt gemäß Biotopwertliste zur BayKompV. Nachfolgend wird der Bestand auf den o. g. Grundstücken beschrieben:

Biotopfunktion auf Grundstück Flurnr. 250/2

Derzeit wird das Grundstück Flurnr. 250/2 als Garten genutzt. Auf der Teilfläche, die im Geltungsbereich liegt, steht im Süden ein Nebengebäude aus Holz mit ziegelgedecktem Satteldach (BNT X4). Zwischen Kochstraße und diesem Stadel befindet sich eine Fläche mit wassergebundener Wegedecke (BNT V12). An der Südostecke des Gebäudes wächst eine kleine Säulen-Konifere (BNT B321). Nördlich des Nebengebäudes steht eine Esche mit einem Brusthöhendurchmesser (im Folgenden: BHD) von ca. 60 cm (BNT B313) sowie zwei kleinere Maulbeerbäume (*Morus alba*, BHD 15 cm, BNT B321).



Abb. 1.: Stadel mit wassergebundener Zufahrt und kleiner Konifere (links im Bild) sowie großer Esche und zwei Maulbeeren sowie Rasenfläche mit jungem Obstbaum (rechts im Bild)

Entlang des Zaunes an der Kochstraße stockt eine schmale Hecke aus heimischen Gehölzen (BNT B112), entlang der Südgrenze, westlich des Stadels, eine Thujen-Schnitthecke (BNT B142). Darüber hinaus wird der Garten im Wesentlichen als Rasenfläche (BNT G4) gepflegt. Darin stehen über die o. g. Esche und die Maulbeerbäume hinaus zwei kleine Kirschbäume (BNT B311) sowie eine Gruppe aus Ziergehölzen (B12) und ein einzelner Fliederbusch.



Abb. 2.: Rasenfläche mit Ziergehölzen (B12), im Hintergrund große Silber-Weide auf dem Nachbargrundstück

Der Garten setzt sich nach Westen hin auf dem außerhalb des

Geltungsbereiches gelegenen Teil des Grundstückes Flurnr. 250/2 in ähnlicher Weise fort. Im westlichen Teil stehen eine Gartenhütte und eine kleine offene Lagerhütte, sowie ganz im Westen eine Doppel-Reihe aus ca. 25 Eschen, Berg-Ahornen und Sand-Birken mittleren Alters mit einem BHD zwischen 20 und 40 cm (BNT B312).

Nördlich grenzt an das Grundstück Flurnr. 250/2 ein lockerer Gehölzbestand mit einer grenznah stehenden sehr großen Silber-Weide (BNT B313-UE00BK) sowie Eschen, Sand-Birken, Berg-Ahornen sowie einigen Fichten und Schwarz-Kiefern an.

Die Rasenfläche (G4), die befestigte Zufahrt (V12), die Ziergehölze (B12) und jungen Bäume (B321, B311) auf dem Grundstück haben geringen Biotopwert (1-5 Wertpunkte, im Folgenden: WP). Das Nebengebäude hat keinen Biotopwert (0 WP). Mittleren Biotopwert mit 9 WP haben die schmale Hecke entlang der Kochstraße sowie die Baumreihen im Westen (außerhalb des Geltungsbereiches). Die größere Esche (B313) hat hohen Biotopwert mit 12 WP.

Biotopfunktion auf den Grundstücken Flurnrn. 233/8 und 233/18

Im Norden des Grundstückes Flurnr. 233/18 befindet sich ein vermietetes Ateliergebäude (BNT X4). Die Westhälfte des Grundstückes wird von einer gepflasterten Zufahrt (P5) zu dem Gebäude eingenommen. Auf der als Garten (P21) genutzten Osthälfte des Grundstückes Flurnr. 233/18 steht ein größerer Obstbaum (B312). Daran schließt sich eine Rasenfläche (G4) auf dem Grundstück Flurnr. 233/8 mit vier jungen Obstbäumen (B311) an. In der Südostecke des Flurstückes 233/8 befindet sich ein Nebengebäude (X4) aus Holz mit Satteldach. Ganz im Nordosten des Geltungsbereiches steht am Rand des Grundstückes Flurnr. 233/8 eine große Alt-Eiche mit einem BHD von ca. 75 cm (BNT B313-UE00BK). Nördlich davon (größtenteils außerhalb des

Geltungsbereiches) wächst an der Grundstücksgrenze eine naturnahe Hecke aus heimischen Gehölzen (BNT B112-WH00BK).

Die Rasenfläche (G4), die Gartenflächen (Beete, etc.; BNT P21) und die jungen Obstbäume (B311) haben geringen Biotopwert (1-5 Wertpunkte, im Folgenden: WP). Das Atelier und der Schuppen (X4) sowie die gepflasterte Zufahrt (P5) sind ohne Bedeutung für die Biotopfunktion (0 WP). Mittleren Biotopwert mit 10 WP haben die naturnahe Hecke im Norden (B112-WH00BK) und der Obstbaum mittleren Alters (B312). Unbedingt erhaltenswert ist die alte Eiche (B313-



UE00BK) in der Nordost-ecke des Geltungsbereiches wegen ihres hohen Biotopwertes mit 13 WP.

Abb. 3.: Blick von Nordosten auf das Grundstück Flurnr. 233/8: Hecke (BNT B112-WH00BK) und imposante Eiche (BNT B313-UE00BK) sowie, links im Bild, Nebengebäude aus Holz

Habitatpotenzial

An den auf den Grundstücken Flurnrn. 250/2 (TF), 233/18 und 233/8 (TF) innerhalb des Geltungsbereiches stehenden Bäumen konnten am 11.08.2026 keine Quartierstrukturen für Vögel oder Fledermäuse erkannt werden. Wegen der Belaubung ist das Vorhandensein solcher Strukturen aber nicht auszuschließen, insbesondere an der alten Eiche auf Flurnr. 233/8. In oder an den Nebengebäuden im o.g. Bereich, könnten zudem Fledermausquartiere oder Nistplätze von Gebäudebrütern vorhanden sein, insbesondere an den Holzstadeln zwischen oder unter Brettern der Holzverkleidung. Die Gehölze auf den Grundstücken eignen sich zudem als Brutplatz für frei in Gehölzen brütende Vögel und als Jagdhabitat für Fledermäuse.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Nationale Schutzgebiete des Naturschutzes nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete nach § 32 BNatSchG, amtlich kartierte Biotope oder gesetzlich geschützte Biotopflächen nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ nicht vorhanden.

4.2.2. Schutzgut Boden und Fläche

Boden

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt geologisch auf einer Schotterterrasse. Die standortkundliche Bodenkarte M 1:25.000, Blatt 7636 Freising Süd, verzeichnet im Bereich der bisher unbebauten Flächen im Geltungsbereich den Bodentyp M4 „Puffiges, kalkiges Anmoor

aus Lehm über Kalkschotter“. Der Erläuterungsband zur o. g. Bodenkarte beschreibt den Boden wie folgt: In den großenteils stark entwässerten Mooren östlich der Isar liegen Anmoore und Niedermoore mit „puffiger“ Ausbildung des obersten Bodenhorizontes. Diese Puffigkeit ist durch sehr lockere Struktur des Bodens und wasserabstoßendes Verhalten gekennzeichnet. Wird dieses puffige Material in trockenem Zustand in die Hand genommen, dann bleibt ein kennzeichnender schwarzer Staub aus kleinen Humusflittern daran haften. In längeren Regenperioden wird der Boden schließlich ausgesprochen schmierig; in diesem Zustand ist sein puffiger Charakter nur schwer zu erkennen. Ursache dieser Puffigkeit ist eine starke Austrocknung dieser organischen Nassböden und ein dadurch bedingter Verlust der kolloidalen Eigenschaften des Humus. Ob allerdings die Puffigkeit allein das Ergebnis junger, künstlicher Entwässerungsmaßnahmen ist oder ob ältere evtl. klimatisch bzw. geologisch bedingte Grundwasserabsenkungen dabei im Spiel sind, steht dahin.

Die Bodenschätzung stuft die Flächen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung westlich der Kochstraße als Grünland-Ackerstandorte mit einer Grünlandzahl von 40 und westlich der Kochstraße als Grünlandstandorte mit einer Grünlandzahl von 41 ein. Demnach läge hier im Landkreisvergleich eine unterdurchschnittliche landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit vor (Durchschnittliche Grünlandzahl in Freising = 46). Derzeit werden die Flächen nicht bzw. nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass die Bedeutung für die landwirtschaftliche Ertragsfunktion als untergeordnet zu bewerten ist.

Moorböden stellen eine seltene Bodenart dar, die auch aufgrund ihrer Bedeutung für den Klimaschutz hohen Wert für den Naturhaushalt haben (vgl. Liste 1c im Anhang des Leitfadens). Im Bereich der bisher unbebauten Gärten Flurnummern 250/2 und 233/8 ist davon auszugehen, dass die Böden noch ihren natürlichen Schichtaufbau aufweisen. Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Entwässerung, die nicht zuletzt mit der Regulierung der Goldach und der Anlage von Entwässerungsgräben einherging. Dennoch haben die o.g. unbebauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen sind, eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Für die Neuinanspruchnahme und Versiegelung dieser Böden auf den bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücken Flurnummern 233/8 (TF), 233/18 und 250/2 (TF) wird eine Kompensation erforderlich.

Fläche

Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche sind die bisher unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich als unverbrauchte Fläche zu bewerten.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Abs. 2 soll „mit Grund und Boden [...] sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Ein Teil der noch unbebauten Flächen im Geltungsbereich – die Wiese auf den Flurnummern 233 (TF), 233/4 und 233/9 (TF) – sind bereits jetzt als Innenbereich zu bewerten, so dass die Einbeziehungssatzung auch als Maßnahme der Innenentwicklung zu verstehen ist. Den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB Abs. 2 zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

4.2.3. Schutzgut Wasser

Fließgewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ befindet sich mit der Goldach ein natürliches Gewässer 2. Ordnung. Durch die Ausleitung des Theresienkanals und den kanalartigen vollkommen geradlinigen Ausbau der Goldach ist das Gewässer sehr stark reguliert und in seiner Struktur beeinträchtigt. Sowohl bei der Begehung im August 2026, als auch bei der amtlichen Erfassung zur Fortschreibung der Gewässerstrukturkartierung zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie im Jahr 2023 wurde die Goldach im Geltungsbereich mit der Gewässerstrukturgüteklasse 6 (von 7) - „sehr stark verändert“ - bewertet. An den Ufern sind jedoch z. T. schmale Gehölzsäume aus heimischen Arten vorhanden. Gemäß Leitfaden, Anlage 1, wird die Bedeutung der Goldach für das Schutzgut Wasser als gering bis mittel eingestuft. Für die Goldach ergeben sich durch die Einbeziehungssatzung keine Auswirkungen.

Grundwasser

Im Bereich des Nordrandes der Münchener Schotterebene treten großflächig Grundwässer aus der Kiesebene an die Oberfläche. Das Grundwasser im Gebiet der Einbeziehungssatzung zirkuliert in den quartären (Pleistozän) Schottern. Gemäß der im UmweltAtlas Bayern einsehbaren „Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände“ im Maßstab 1:500.000 (online unter <https://www.umweltatlas.bayern.de>) befindet sich der Geltungsbereich in einem Gebiet, in dem der Grundwasserstand temporär oder dauerhaft weniger als drei Meter unter der Geländeoberfläche liegt. Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des „wassersensiblen Bereiches“, der sich in Hallbergmoos beinahe auf alle Flächen erstreckt mit Ausnahme der Schotterterrassen. Gemäß den Daten im UmweltAtlas wurde an der Ecke Kochstraße/ Luitpoldstraße im Jahr 2025 eine Rammkernbohrung durchgeführt, bei der der Grundwasserstand bei etwa 454,5 m NHN festgestellt wurde. Bei einer weiteren Bohrung im dem Jahr 2001, die etwa 80 m westlich der Kochstraße stattfand, wurde der Ruhewasserpegel bei 454,3 m NHN gemessen. Das natürliche Geländeniveau liegt im Gebiet bei etwa 546 m NHN. Der mittlere Grundwasserspiegel wird daher im Gebiet auf etwa 1-2 m unter Gelände geschätzt, wobei starke Schwankungen zu erwarten sind.

Gemäß Leitfaden, Anhang 1, handelt es sich bei dem Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ um ein Gebiet mit niedrigem, jedoch anthropogen beeinflusstem bzw. abgesenktem Grundwasserstand. Die Bedeutung für das Schutzgut Wasser ist als „mittel“ zu bewerten.

Durch die geplante Bebauung auf den bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücken Flurnummern 233/8 (TF), 233/18 und 250/2 (TF) wird dort eine Versiegelung von Flächen mit Grundwasserneubildungsfunktion ermöglicht. Gemäß § 5 der Satzung ist das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von privaten Hof- und Zufahrtsflächen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden damit vermieden.

4.2.4. Schutzgut Klima und Luft

Die Teile der Grundstücke Flurnummern 250/2 und 233/8 innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ werden derzeit als Gärten mit Rasenflächen und Gehölzen genutzt. Über dieser Vegetation entsteht Kaltluft. Überdies filtern die Gehölze über ihre Blattoberflächen Luftschadstoffe aus und verbessern somit die Luftqualität. Aufgrund der geringen Größe dieser Flächen ist die Bedeutung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet für die umliegenden Siedlungsteile jedoch gering.

Dennoch haben diese Flächen aufgrund der dort vorliegenden Moorböden besondere Bedeutung für den Schutz des globalen Klimas.

Eine gewisse Vorbelastung der lufthygienischen Situation ergibt sich durch den unweit nördlich gelegenen Flughafen München.

Insgesamt hat der Geltungsbereich im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Der Verlust von Böden mit Bedeutung für das globale Klima und von Gehölzen mit Bedeutung für die lokale Lufthygiene infolge der geplanten Bebauung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft dar. Hierfür werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

4.2.5. Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ wird aktuell bereits zu etwa 70 % von bebauten Grundstücken eingenommen. Es handelt sich i. W. um zweigeschoßige Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden. Mit den Gehölzstrukturen an der Goldach und den umgebenden Bäumen, Hecken und Feldgehölzen nordwestlich, westlich und nordöstlich ist das Gebiet als „bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen“ gemäß Leitfaden, Anhang 1, Liste 1b, zu bezeichnen und hat mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Kochstraße ist Bestandteil des lokalen Radwegenetzes.

Die randlich im Nordwesten und Nordosten einbezogenen Grundstücke Flurnummern 250/2 (TF), 233/18 und 233/8 (TF) sind durch angrenzend bestehende Hecken und Bäume derzeit gut in die Landschaft eingebunden. Diese als Ortsrandeingrünung wirkenden Gehölzbestände stehen zudem im Wesentlichen außerhalb des Geltungsbereiches, so dass sie bei einer Bebauung der o. g. Grundstücke erhalten bleiben.

Die Wiese im Bereich der Grundstücke 233 (TF), 233/4 und 233/9 (TF) stellt eine Lücke in der den Straßenzügen folgenden Siedlungsstruktur dar. Sowohl von der Predazzoallee aus, als auch von der Kochstraße und der Maximilianstraße aus ist die Fläche durch bestehende Bebauung und/oder Gehölzbestände (auf Flurnr. 234 und 231) verdeckt.

Mit der Einbeziehungssatzung wird ausschließlich Wohnbebauung ermöglicht, wie sie im Geltungsbereich bereits vorhanden ist. Durch die bestehenden Gehölze im Norden und Westen sowie die geplante Hecke an der Nordgrenze der Grundstücke Flurnummern 233/9 (TF) und 233 (TF) wird zukünftig eine gute Eingrünung der neuen Ortsränder gewährleistet sein und die Neubauten werden sich gut in die Landschaft einfügen. Für die Erholung bedeutsame Wegeverbindungen (Kochstraße) werden durch die Einbeziehungssatzung in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung sind daher nicht zu befürchten.

4.3. Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß der textlichen Festsetzung § 4 Nr. 1 der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Da kein Bebauungsplan und somit auch kein Grünordnungsplan mit entsprechenden Festsetzungen zur Vermeidung aufgestellt werden, kann kein Planungsfaktor berücksichtigt werden.

4.4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die rechnerische Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt über die flächenbezogen bewertbaren Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen.

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs					
Bestand und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) nach Biotopwertliste zur BayKompV			Ein- griffs- faktor	Flä- che in m²	Aus- gleichs- bedarf in WP
Code des BNT	Bezeichnung des BNT	Bewer- tung (WP)			
Grundstück Flurnr. 250/2 (TF)					
B112	Mesophile Hecke, strukturarm	9	0,40	36	130
B12	Hecken und Gebüsch mit überwiegend gebietsfremden Arten	5		40	80
B142	Thuja-Schnitthecke	3		11	13
B311	Einheimischer, standortgerechter Baum, junge Ausprägung	5		25	50
B313	Einheimischer, standortgerechter Baum, alte Ausprägung	12		78	374
B321	Gebietsfremder Baum, junge Ausprägung	4		26	42
G4	Rasenfläche	3		544	653
P5	Sonstige versiegelte Freiflächen	0		11	0
V32	Privater Wege, befestigt	1		80	32
X4	Gebäude	0		38	0
Summe Grundstück Flurnr. 250/2 (TF)				889	1.374
Übertrag Summe Grundstück Flurnr. 250/2 (TF)				889	1.374
Grundstücke Flurnrn. 233/18 und 233/8 (TF)					
B112- WH00BK	Mesophile Hecke, naturnah	10	0,40	6	24
B311	Einheimischer, standortgerechter Baum, junge Ausprägung	5		45	90
B312	Einheimischer, standortgerechter Baum, mittlere Ausprägung	9		38	137
G4	Rasenfläche	3		207	248
P21	Privatgarten, strukturarm	5		32	64
P5	Sonstige versiegelte Freiflächen	0		58	0
X4	Gebäude	0		57	0
Summe Grundstücke Flurnrn. 233/18 und 233/8 (TF)				443	563
Gesamtsumme Grundstücke Flurnrn. 250/2, 233/18 und 233/8 (TF)				1.332	1.937

Es ergibt sich ein **Kompensationsbedarf von 1.937 Wertpunkten**.

4.5. Zugeordnete Ausgleichsmaßnahme

Es wird eine Teilfläche aus dem Grundstück Flurnr. 703/3, Gemeinde und Gemarkung Hallbergmoos mit einer Größe von 277 m² zugeordnet. Die Maßnahme befindet sich etwa 5,1 km südlich des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ am Schwaigbach. Gemäß der standortkundlichen Bodenkarte von Bayern im M 1:50.000, Planblatt 7736, Erding, liegt auf der Fläche der Bodentyp 64c „Kalkhaltiger Anmoorgley aus karbonatreichem Schotter mit Flußmergelaufage, z. T aus Bachschutt“ vor. Es handelt sich um einen tiefreichend humosen Boden mit einem > 40 cm starken Ah-Horizont.

Für das gesamte Grundstück Flurnr. 703/3 mit einer Gesamtfläche von 20.000 m² wurde im Jahr 2003 eine Ökokontoplanung erstellt.

Ausgangszustand auf der Maßnahmenfläche war ein intensiv genutzter Acker.

Zielzustand ist eine artenreiche Flachlandmähwiese mittlerer bis nährstoffreicher Standorte des BNT G212-GU651L.

Im Herbst 2003 wurde auf der Fläche eine „magere, kräuterreiche Glatthafermischung“ angesät. Gemäß Maßnahmenkonzept war anschließend eine extensive zweischürige Mahd vorgesehen. Die Pflege wurde zunächst durch den Bauhof der Gemeinde Hallbergmoos durchgeführt. Nachdem bisher der gewünschte Aushagerungseffekt nicht erreicht werden konnte, wird die Mahdfrequenz auf drei- bis vierschürige Mahd mit Mähgutabfuhr erhöht. Nach Erreichen des gewünschten Aushagerungseffektes ist eine Artanreicherung durch Nachsaat einer gebietseigenen arten- und kräuterreichen Frischwiesenmischung vorgesehen, da aktuell ein verarmter Wiesenbestand des BNT G211 vorliegt.

Nach Erreichen des Zielzustands soll die Unterhaltungspflege durch zwei- bis dreischürige Mahd nach dem 15. Juni mit Mähgutabfuhr erfolgen. Vor Abfuhr ist das Mähgut einige Tage zum Trocknen liegenzulassen, damit sich die Kräuter aussamen können.

Der Kompensationsumfang der zugeordneten Maßnahmenfläche errechnet sich wie folgt:

Tab. 2: Kompensationsumfang der zugeordneten Ausgleichsmaßnahme Flurnummer 703/3, Teilfläche, Gemeinde und Gemarkung Hallbergmoos

Kompensationsumfang der Ausgleichsmaßnahme 1A					
BNT vor bzw. BNT nach der Ausgleichsmaßnahme	WP vor	WP nach	Aufwertung	Fläche in m²	WP ges.
Flurnummer 703/3, Teilfläche, Gemeinde und Gemarkung Hallbergmoos Neuanlage einer artenreichen Flachlandmähwiese mittlerer bis nährstoffreicher Standorte: Ansaat einer kräuterreichen Glatthafer-Wiesenmischung auf einer ehemaligen Ackerfläche, Aushagerungsmahd und Artanreicherung durch Nachsaat nach Erreichen des gewünschten Aushagerungserfolges. Unterhaltungspflege durch zwei- bis dreischürige extensive Mahd mit Mähgutabfuhr.					
Vor: A11 - Intensiv bewirtschafteter Acker ohne bzw. mit stark verarmter Segetalvegetation	2		7	277	1.939
Nach: G212-GU651L - mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland / artenreiche Flachlandmähwiese mittlerer bis nährstoffreicher Standorte		9			
Summe Kompensationsumfang der Ausgleichsmaßnahme Flurnummer 703/3, Teilfläche, Gemeinde und Gemarkung Hallbergmoos					1.939

Die Maßnahme 1 A hat einen Gesamtumfang von 1.939 Wertpunkten und deckt den nach dem Biotopwertverfahren ermittelten Kompensationsbedarf von 1.937 Wertpunkten vollständig ab. Es verbleibt ein geringfügiger Überschuss von 2 WP.

Die Maßnahme deckt auch den Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden sowie Klima und Luft mit ab: Auf einem grundwasserbeeinflussten Anmoorgley-Boden wird die beeinträchtigende Ackernutzung beendet und eine extensiv genutzte Wiese angelegt. Dadurch reduzieren sich die Mineralisierungsprozesse, die CO₂ freisetzen und mit dem extensiven Grünland wird wieder CO₂ gebunden. Das Grünland übernimmt zudem Funktionen der Kaltluftentstehung. Auch die Bodenfunktionen verbessern sich auf der Fläche: Durch die Beendigung der Bodenbearbeitung sowie des Dünger- und Pestizideinsatzes können sich auf der Fläche das Bodenleben, der Bodenchemismus und ein naturnaher Bodenaufbau langfristig regenerieren.

Entwurf

5. Artenschutzrechtliche Belange

5.1. Potenzialabschätzung und Bestimmung der prüfungsrelevanten Artengruppen (Relevanzprüfung)

Die hier getroffenen Einschätzungen beruhen auf den allgemein zugänglichen, vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (BayLfU) online zur Verfügung gestellten Daten wie amtliche Biotopkartierung, Arteninformationen für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Verbreitungskarten, auf einem Auszug der Artenschutzkartierung (ASK) über das Kartenblätter 7636 vom Juni 2024 sowie auf eigenen Kenntnissen des Landkreises und der Begehung zur Erfassung potenzieller Lebensraumstrukturen am 11.08.2026 (s.o.). Die auf den bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücken Flurnr. 250/2 (TF), 233/18 und 233/8 (TF) vorhandenen Biotopstrukturen sind im Kapitel 4.2.1 beschrieben. Darüber hinaus wird der bisher unbebaute Bereich der Grundstücke 233 (TF) 233/4 und 233/9 (TF) in die Satzung mit einbezogen. Diese Fläche wird als Wiese genutzt und wurde am 11.08. nur kursorisch begangen. Es handelt sich um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland.

Ein Vorkommen von nach europäischem Recht geschützten Arten / Artengruppen kann im Gebiet mit Sicherheit oder mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, wenn

- das Plangebiet außerhalb des allgemeinen Verbreitungsgebietes der Art in Bayern liegt und/oder
- angesichts ihrer Lebensraumanprüche und unter Berücksichtigung der Lebensraumausstattung des Gebietes keine geeigneten Habitate für diese Arten vorhanden sind.

Kann ein Vorkommen von Arten ausgeschlossen werden, so erübrigt sich die weitere Betrachtung etwaiger Betroffenheiten. Ist dies nicht der Fall, so erfolgt eine weitere Prüfung in den Kapiteln 5.2 und 5.3.

5.1.1. Gefäßpflanzen

In den Landkreisen Freising und Erding sind die Pflanzenarten Dicke Trespe (*Bromus grossus*), Europäischer Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*), Kriechender Sellerie (*Helosciadium repens*), Sumpf-Siegwurz (*Gladiolus palustris*), Sumpf-Glanzkraut (*Liparis loeselii*) und Finger-Küchenschelle (*Pulsatilla patens*) verbreitet, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten sind. Bei der Geländebegehung am 11.08.2026 konnte auf den Grundstücken Flurnr. 250/2 (TF), 233/18 und 233/8 (TF) und ihrer Umgebung keine dieser Pflanzenarten festgestellt werden. Angesichts der vorliegenden Standorte ist ein Vorkommen dort und auch im gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nicht zu erwarten.

Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich.

5.1.2. Fledermäuse

Da Fledermäuse einen sehr weiten Aktionsradius von bis zu 25 km pro Nacht haben, muss im Plangebiet grundsätzlich mit dem Auftreten aller Fledermausarten gerechnet werden, die in diesem Umkreis verbreitet sind und im Gebiet geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Nahrungshabitate vorfinden könnten.

Tab. 3: Schutzstatus und Gefährdung der im Gebiet potenziell vorkommenden Fledermausarten

Spaltenerläuterung: RLB / RLD: Gefährdung nach Rote Liste Bayern bzw. Deutschland, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste, G = Gefährdung anzunehmen;

EHZ KBR: Erhaltungszustand kontinentale biogeografische Region, g = günstig, u = ungünstig -unzureichend, s = ungünstig/schlecht

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BY	RL D	EHZ KBR
Brandtfledermaus	Myotis brandtii	2	-	u
Braunes Langohr	Plecotus auritus	-	V	g
Breitflügel-Fledermaus	Eptesicus serotinus	3	G	u
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	-	-	g
Graues Langohr	Plecotus austriacus	2	2	s
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	-	V	u
Großes Mausohr	Myotis myotis	-	V	g
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	-	V	u
Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	3	2	u
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	V	D	g
Nordfledermaus	Eptesicus serotinus	3	G	u
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	-	-	u
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	-	-	g
Weißrandfledermaus	Pipistrellus kuhlii	-	-	g
Zweifarb-Fledermaus	Vespertilio murinus	2	D	u
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	-	-	g

Alle Fledermausarten sind streng geschützt.

Hinsichtlich der Fledermäuse sind Tatbestände grundsätzlich denkbar, indem:

- Bäume mit Quartieren gefällt oder Gebäude mit Quartieren abgerissen werden und dadurch Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden (Schädigung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) oder Fledermäuse, die sich bei der Fällung oder Abriss in den Quartieren befinden, getötet werden (Tatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) oder
- Nahrungshabitate durch Überbauung verloren gehen, die eine existenzielle Lebensgrundlage für die lokale Population darstellen und bei deren Verlust es zu einer Aufgabe der dem Nahrungshabitat funktional zugeordneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommt (indirekte Schädigung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG durch Entzug der Nahrungsgrundlagen).

Weitere Aussagen über die voraussichtliche Betroffenheit dieser Arten siehe Kap. 2.3.

5.1.3. Sonstige Säugetiere

Neben Fledermäusen sind im Gebiet der Landkreise Freising und Erding die Haselmaus (*Myodes avellanarius*; RL BY: -, RL D: V, EHZ KBR: u), der Biber (*Castor fiber*; RL BY: -, RL D: V, EHZ KBR: g) und der Fischotter (*Lutra lutra*; RL BY: 3, RL D: 3, EHZ KBR: u) verbreitet.

Für die **Haselmaus** geeignete Gehölzstrukturen sind im gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ nicht vorhanden.

Für den **Fischotter** ist die Goldach nicht als Lebensraum geeignet, da weder ausreichend naturnahe Uferstrukturen noch Nahrungsquellen vorhanden sind. Auch für den **Biber** ist die Eignung des Gewässers nur sehr gering, da es nicht mit anderen Gewässern vernetzt ist. Bei der Begehung am 11.08.2026 wurden keine Spuren des Bibers festgestellt. Unabhängig davon wird die Goldach nicht durch die Bauvorhaben, die die Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ ermöglichen wird, betroffen sein, da die neu zu bebauenden Grundstücke nicht an das Gewässer angrenzen und auch keine neuen Erschließungswege vorgesehen sind, die die Goldach queren würden.

Eine Betroffenheit sonstiger Säugetierarten ist daher auszuschließen. Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich.

5.1.4. Amphibien

Gemäß der online-Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind in den Landkreisen Freising und Erding folgende artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten verbreitet (Angaben zur Gefährdung vgl. Spaltenerläuterung zu Tab. 3):

- Gelbbauchunke (*Bombina variegata*; RL BY: 2, RL D: 2, EHZ KBR: s),
- Kreuzkröte (*Bufo calamita*; RL BY: 2, RL D: 2, EHZ KBR: g),
- Wechselkröte (*Bufo viridis*; RL BY: 1, RL D: 2, EHZ KBR: s),
- Laubfrosch (*Hyla arborea*; RL BY: 2, RL D: 3, EHZ KBR: u),
- Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*; RL BY: 2, RL D: 3, EHZ KBR: s),
- Kleiner Wasserfrosch (*Rana lessonae*; RL BY: 3, RL D: G, EHZ KBR: unbekannt),
- Springfrosch (*Rana dalmatina*; RL BY: V, RL D: V, EHZ KBR: g),
- Kammmolch (*Triturus cristatus*; RL BY: 2, RL D: 3, EHZ KBR: u).

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ und insbesondere auf den bisher unbebauten Grundstücken befinden sich keine für Amphibien geeigneten Gewässer. Auch in der näheren Umgebung sind keine potenziellen Laichgewässer bekannt. Die Grundstücke Flurnrn. 250/2 (TF), 233/18 und 233/8 (TF) sowie 233 (TF), 233/4 und 233/9 (TF) sind i. W. als Rasenflächen mit Einzelbäumen und als artenarmes regelmäßig gemähtes Grünland genutzt und weisen keine Vegetationsstrukturen auf, die als Landlebensraum für Amphibien gut geeignet wären.

Eine Betroffenheit von Amphibien durch die Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Kochstraße ist damit nicht zu befürchten. Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich.

5.1.5. Reptilien

Von den artenschutzrechtlich relevanten Reptilien könnten angesichts ihrer Verbreitungssituation im Gebiet nur die Schlingnatter (*Coronella austriaca*; RL BY: 2, RL D: 3, EHZ KBR: u) und die

Zauneidechse (*Lacerta agilis*; RL BY: 3, RL D: V, EHZ KBR: u) vorkommen. Weder für die Schlingnatter noch für die Zauneidechse sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ und seiner Umgebung keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Ein Vorkommen beider Arten kann ausgeschlossen werden. Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich.

5.1.6. Tagfalter

Für die Landkreise Freising und Erding nennt das BayLfU die prüfrelevanten Tagfalterarten Wald-Wiesenvögelchen (*Coenonympha hero*; RL BY: 2, RL D: 2, EHZ KBR: s), Gelbringfalter (*Lopinga achine*; RL BY: 2, RL D: 2, EHZ KBR: s) sowie Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*, RL BY: V, RL D: V, EHZ KBR: u, und *P. teleius*; RL BY: 2, RL D: 2, EHZ KBR: s). Für alle diese Arten sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ sowie auch im Umfeld keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Weder auf der Grünlandfläche der Flurstücke 233 (TF), 233/4 und 233/9 (TF), noch an den Ufern der Goldach wurde der Große Wiesenknopf als Wirtspflanze für die Larven der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge gefunden.

Es darf davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtlich relevante Tagfalterarten im Wirkraum der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ nicht vorkommen. Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich.

5.1.7. Nachtfalter (Nachtkerzenschwärmer)

Auf den unbebauten Grundstücken Flurnrn. 250/2 (TF), 233/18 und 233/8 (TF) sowie 233 (TF), 233/4 und 233/9 (TF) im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ wurden keine Exemplare der Gemeinen Nachtkerze (*Oenothera biennis*) oder von Weidenröschen (*Epilobium div. spec.*) festgestellt. Da diese Pflanzenart eine Raupenfutterpflanze für den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*; RL BY: V, RL D: -, EHZ KBR: unbekannt) darstellt, sind dort keine geeigneten Lebensräume vorhanden und ein Vorkommen der Art kann ausgeschlossen werden.

Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich.

5.1.8. Libellen

In den Landkreisen Freising und Erding sind die Libellenarten Große Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*; RL BY: 2, RL D: 3, EHZ KBR: u) und Grüne Flussjungfer (*Omphiogomphus cecilia*; RL BY: V, RL D: -, EHZ KBR: g) verbreitet. Sie sind an Hochmoore (Moosjungfer) bzw. saubere Fließgewässer (Flussjungfer) gebunden.

Mit der Goldach befindet sich ein möglicher, jedoch allenfalls suboptimaler Lebensraum im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“: Der dort vorhandene Gewässerabschnitt ist strukturarm und weist eine gleichmäßige relativ hohe Fließgeschwindigkeit auf. Unabhängig davon ist eine Betroffenheit von Libellenarten, die an der Goldach vorkommen könnten, ohnehin auszuschließen, da die bisher unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nicht unmittelbar an das Fließgewässer angrenzen und auch sonst keine Eingriffe in das Fließgewässer durch die Satzung ermöglicht werden.

Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich.

5.1.9. Totholzbesiedelnde Käferarten

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ liegt im Verbreitungsgebiet des Scharlachkäfers (*Cucujus cinnaberinus*; RL BY: -, RL D: 1, EHZ KBR: g) und des Eremiten-Käfers (*Osmoderma eremita*; RL BY: 2, RL D: 2, EHZ KBR: u). Auf den unbebauten Grundstücken Flurnrn. 250/2 (TF), 233/18 und 233/8 (TF) im Geltungsbereich und auch auf den unmittelbar nördlich und westlich angrenzenden, gehölzreichen Flächen wurden bei der Begehung am 11.08.2026 keine Bäume festgestellt, die als Habitatbäume für diese Arten geeignet sein könnten. Ein dortiges Vorkommen der Arten und damit eine Betroffenheit durch die zukünftigen Bauvorhaben ist ausgeschlossen. Der weitere bisher unbebaute Bereich der Grundstücke Flurnrn. 233 (TF), 233/4 und 233/9 (TF) ist gehölzfrei, so dass auch dort eine Beeinträchtigung totholzbesiedelnder Käferarten ausgeschlossen werden kann.

Eine weitergehende Prüfung ist daher nicht erforderlich.

5.1.10. Weichtiere

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ liegt innerhalb des Verbreitungsgebietes der Bachmuschel (*Unio crassus*; RL BY: 1, RL D: 1, EHZ KBR: s) und der Zierlichen Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*; RL BY: 2, RL D: 1, EHZ KBR: u). Aus den Daten der Artenschutzkartierung sind seit längerem Vorkommen der Bachmuschel (*Unio crassus*) im Gewässersystem der Goldach und der mit ihr verbundenen Gräben bekannt. Die Goldach ist als Habitat für die Bachmuschel geeignet, die klare, nährstoffreichere Gewässer mit sandig-kiesigem Substrat benötigt. Der Nachweispunkt der Artenschutzkartierung mit der Objektnummer 7636 0641, der innerhalb des Geltungsbereiches liegt, beinhaltet jedoch lediglich die Aussage, dass die Art im August 2011 dort *nicht* angetroffen wurde. Höchstvorsorglich wird von einem Vorkommen der Bachmuschel in der Goldach im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ ausgegangen. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Bachmuschel ist jedoch nicht zu befürchten, da die Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nicht mit Eingriffen in die Goldach verbunden ist.

Die zierliche Tellerschnecke benötigt krautreiche, unbeschattete und saubere Stillgewässer. Da sich im Geltungsbereich nur die Goldach befindet, ist ein Vorkommen der Zierlichen Tellerschnecke auszuschließen.

5.1.11. Europäische Vogelarten

Die Wiesenfläche auf den Grundstücken Flurnrn. 233 (TF), 233/4 und 233/9 (TF) hat kein Potenzial als Lebensraum bzw. Bruthabitat für europäische Vogelarten: Sie ist nur 50 m breit und von zwei Seiten von Bebauung umgeben. Für kulissen- und störempfindliche Feldvögel wie Feldlerche, Rebhuhn, Kiebitz und Wiesenschafstelze ist sie damit gänzlich ungeeignet.

Auch Vorkommen anderer störempfindlicher Vogelarten sowie von Waldarten sind im Plangebiet angesichts der umgebenden Siedlungen auszuschließen.

An der Goldach könnten potenziell störunempfindliche Wasservögel wie z.B. Stockenten brüten. Bei der Begehung am 11.08.2026 wurden diese auch festgestellt. Für den Bereich der Goldach und ihrer Ufer sind infolge der Einbeziehungssatzung Kochstraße aber keine Beeinträchtigungen solcher Wasservögel zu befürchten, da die Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke

im Geltungsbereich der Einbeziehungs-satzung nicht mit Eingriffen in die Goldach verbunden ist.

Die Bäume und Hecken auf den Grundstücken Flurnrn. 250/2, 233/18 und 233/8 sowie auch die angrenzenden Gehölzbestände auf den Grundstücken 250/3 und 247/2 inkl. der dort vorhandenen Staudenfluren stellen potenzielle Bruthabitate für Vögel des Siedlungsbereiches und der Gehölze sowie der Staudenfluren dar. Neben Allerweltsarten wie Amsel, Buchfink und Grünling, wären hier die folgenden Arten zu nennen, die in den Roten Liste Bayerns oder Deutschlands geführt, streng geschützt oder regional rückläufig sind:

Tab. 4: Schutzstatus und Gefährdung der im Gebiet potenziell vorkommenden Vogelarten (ohne „Allerweltsarten“)

Spaltenerläuterung: **RLB / RLD:** Gefährdung nach Rote Liste Bayern bzw. Deutschland, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste, G = Gefährdung anzunehmen; **EHZ KBR:** Erhaltungszustand kontinentale biogeografische Region, g = günstig, u = ungünstig -unzureichend, s = ungünstig/schlecht; **Schutz:** b = besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 13. BNatSchG, s = streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 14. BNatSchG

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BY	RL D	EHZ KBR	Schutz
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	V	-	g	b
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	u	b
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	3	-	u	b
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	3	-	u	b
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	-	-	g	b
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	-	-	g	s
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	-	u	b
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	3	-	u	b
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	3	g	b
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	-	-	g	s
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	-	-	g	b
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	-	-	g	s
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	-	3	g	b
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	V	-	u	b
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	-	-	k. A.	b

Weitere Aussagen über die voraussichtliche Betroffenheit dieser Arten siehe Kap. 5.3.

5.2. Betroffenheit von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie: Fledermäuse

Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 2 u. 5 BNatSchG

Auf den noch nicht bebauten Grundstücken Flurnrn. 250/2 (TF), 233/18 und 233/8 (TF) im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung werden voraussichtlich eine ältere Esche sowie ein Obstbaum mittleren Alters gefällt werden, an denen Quartierstrukturen für Fledermäuse nicht auszuschließen sind. Weiterhin müssen einige jüngere Bäume beseitigt werden, bei denen das Vorhandensein von Höhlenstrukturen sehr unwahrscheinlich ist. Um eine Tötung von Fledermäusen im Zuge der Fällung von Bäumen zu vermeiden, sind höchstvorsorglich alle zu fällenden Bäume vor Beginn der Winterschlafphase der Fledermäuse im Herbst vor der Fällung auf geeignete Quartiere für Fledermäuse sowie auf Besatz zu prüfen. Nicht besetzte potenzielle Quartiere sind zu verschließen. Besetzte Quartiere sind mit einem Lappen so abzuhängen, dass die darin befindlichen Fledermäuse ausfliegen, aber nicht mehr einfliegen können. Nach erneuter Kontrolle des Quartiers und bei negativem Befund kann der jeweilige Baum gefällt werden. Sind potenzielle Baumquartiere für die genannten Maßnahmen nicht erreichbar, so kann der Baum alternativ vorsichtig umgelegt und einige Tage liegen gelassen werden, bis ggf. vorhandene Fledermäuse ausgeflogen sind (vgl. Kap. 5.4 **Vermeidungsmaßnahme 2 V**).

Auch an den eventuell abzureißenden Nebengebäuden auf den o.g. Grundstücken sind Quartiere von Fledermäusen denkbar. Daher sind alle abzureißenden Bestandsgebäude, auch Nebengebäude oder Unterstände, zuvor auf geeignete Fledermausquartiere und ggf. auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Kann eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse als Winterquartier nicht ausgeschlossen werden, erfolgt der Abriss der Gebäude nicht zur Zeit des Winterschlafs, d.h. nicht zwischen Mitte Oktober und Ende März. Kann einer Nutzung der Gebäude als Wochenstubenquartier nicht ausgeschlossen werden, so darf der Abriss nur vor oder nach der Wochenstubenzeit, d.h. nicht zwischen Anfang Mai und Ende August erfolgen. Im Fall anwesender Tiere sind in jedem Fall die weiteren Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörden am Landratsamt Freising abzustimmen (**Vermeidungsmaßnahme 4 V**).

Bei Durchführung der o.g. Maßnahmen 2 V und 4 V ist das Eintreten von Tatbeständen der Tötung von Fledermäusen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht zu befürchten.

Prognose des Schädigungsverbots von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG

Sollten bei den o.g. Kontrollen der Bäume und Gebäude auf Fledermausquartiere solche festgestellt werden, so sind vor Fällung der Bäume pro festgestelltem Quartier drei Fledermauskästen an Bäume in der Umgebung aufzuhängen (s. **Maßnahme 2 V**). Bei einer Nutzung der abzureißenden Gebäude durch Fledermäuse sind evtl. erforderliche vorgezogene Ersatzmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörden am Landratsamt Freising abzustimmen (**Vermeidungsmaßnahme 4 V**).

Die auf den noch nicht bebauten Grundstücken Flurnrn. 250/2 (TF), 233/18 und 233/8 (TF) im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung zu beseitigenden Gehölze dienen möglicherweise Fledermäusen als Jagdhabitat. Aufgrund der nur sehr geringen Verlustflächen (Flurnr. 250/2: maximal 216 m² Gehölzbestände; Flurnrn. 233/18 und 233/8: maximal 89 m² Gehölze) kann ausgeschlossen werden, dass diese essentielle Bedeutung als Nahrungsquelle für die assoziierten lokalen Populationen haben.

Bei Umsetzung der Maßnahmen 2 V und 4 V ist das Eintreten von Tatbeständen der Schädigung von Fledermäusen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht zu befürchten.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG

Baubedingte Störungen von Fledermäusen wären bei nächtlicher Bautätigkeit denkbar. Nächtliche Bautätigkeit ist bei der Errichtung der zukünftigen Gebäude schon aufgrund der Lärmschutzvorgaben im Siedlungsbereich nicht zu befürchten. Weiterhin wäre eine betriebsbedingte Störung von in der Umgebung der neuen Gebäude jagenden Fledermäusen durch nächtliche Fassadenbeleuchtung an den neuen Gebäuden vorstellbar. Um dies zu vermeiden, sind nächtliche Beleuchtungen der Fassaden, Zuwegungen und Freiflächen insekten- und fledermausschonend auszuführen. D. h. unnötige Lichtemissionen auf umliegende Vegetationsbestände werden vermieden. Es sind keine Leuchtmittel mit Streulicht zu verwenden, sondern Leuchten mit zielgerichteter Lichtverteilung und Leuchtmittel mit nur geringem kurzwelligem Strahlungsanteil, z. B. LED-Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe < 3.000 Kelvin. Insbesondere in Richtung der freien Landschaft und von bestehenden Gehölzbeständen ist die Beleuchtung so weit wie technisch möglich abzuschirmen. Die Lichtkegel werden entsprechend ausgerichtet. Die Lichtpunkthöhe wird möglichst niedrig gewählt. Das Leuchtengehäuse ist gegen das Eindringen von Insekten geschützt (**Vermeidungsmaßnahme 5 V**).

Bei Umsetzung der Maßnahme 5 V zur fledermausschonenden Beleuchtung sind Tatbestände der Störung von Fledermäusen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht zu besorgen.

5.3. Betroffenheit europäischer Vogelarten

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ sowie in den Gehölzbeständen in seiner Umgebung sind Vorkommen von Vogelarten des Siedlungsbereiches und der Gehölze sowie der Staudenfluren möglich (zum möglichen Artenspektrum siehe Kap. 5.1.11).

Je nach ihren Lebensraumsansprüchen können sie unterschiedlich vom Vorhaben betroffen sein:

5.3.1. In Baumhöhlen und -nischen sowie an Gebäuden brütende Vogelarten

Hierzu zählen die naturschutzfachlich bedeutsamen Arten Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Haussperling und Star, die potenziell im Gebiet vorkommen können.

Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 2 u. 5 BNatSchG

Auf den noch nicht bebauten Grundstücken Flurnrn. 250/2 (TF), 233/18 und 233/8 (TF) im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung werden voraussichtlich eine ältere Esche sowie ein Obstbaum mittleren Alters gefällt werden, an denen Quartierstrukturen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten nicht auszuschließen sind. Um eine Tötung von nicht flüggen Jungvögeln oder Zerstörung von Nestern und Eiern infolge der Bautätigkeit auszuschließen, dürfen Bäume nur außerhalb der Vogelbrutzeit gefällt werden (siehe Kap. 5.4, **Vermeidungsmaßnahme 1 V**). Auch eventuell abzureißende Nebengebäude sind zuvor auf Vogelbruten zu kontrollieren und ggf. ist mit dem Abriss bis zur Beendigung der jeweiligen Brut zu warten (**Maßnahme 4 V**). Weiterhin kann es zu tatbeständlichen Tötungen von Vögeln durch Kollisionen an größeren Glasflächen an Gebäudefassaden kommen. Im vorliegenden Fall besteht eine Gefährdung insbesondere an zukünftigen nord-, ost- und westgerichteten Fassaden auf den Grundstücken

Flurnrn. 250/2 (TF), 233/18 und 233/8 (TF), da dort Gehölzlebensräume auf Nachbarflächen angrenzen. Auf vogelgefährdende Glasflächen ist zu verzichten, insbesondere an Durchgängen und als Eckverglasung. Zudem sind ungegliederte Glasflächen mit über 1,5 m² Größe an den nach Norden hin ausgerichteten Gebäudeseiten sowie auf Grundstück Flurnr. 250/2 an den nach Westen und auf den Grundstücken Flurnr. 233/18 mit 233/8 nach Osten hin ausgerichteten Gebäudeseiten mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen (siehe **Maßnahme 3 V**).

Bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahmen 1 V, 3 V und 4 V ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Tatbestände der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten nicht zu befürchten.

Prognose des Schädigungsverbots von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG

Möglicherweise an Bäumen vorhandene Höhlen und Nischen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die o.g. Vogelarten darstellen. Alle zu fällenden Bäume sind daher im Herbst vor der Fällung auf geeignete Quartiere für höhlen- und nischenbrütende Vögel zu untersuchen. Bei Vorhandensein derartiger Quartierstrukturen sind pro verloren gehender Struktur drei Vogelnistkästen an Bäumen in der Umgebung aufzuhängen (**Vermeidungsmaßnahme 2 V**). Bei Durchführung der Maßnahme 2 V kommt es nicht zum Verstoß gegen das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Als Nahrungshabitat für möglicherweise in angrenzenden Gehölzen (z.B. nördlich und westlich) brütende Paare haben die neu zu bebauenden Grundstücke im Geltungsbereich aufgrund ihrer Bewuchsstruktur (intensiv gemähte Rasenflächen mit wenigen Bäumen, artenarme Wiese) und der geringen Größe der Verlustflächen keine essentielle Bedeutung. Daher ist auch nicht zu befürchten, dass für angrenzende Reviere essentielle Nahrungshabitate verloren gehen und es indirekt zur Schädigung nach § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG kommt.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG

Auch ist angesichts der Lage des Gebietes, von jeweils zwei Seiten von Siedlungen und/oder Straßen umgeben, nicht zu erwarten, dass die zusätzlichen baubedingten Störungen oder die betriebsbedingten Störungen durch die Nutzung der zukünftigen Wohnhäuser populationsökologische Auswirkungen auf angrenzend siedelnde Brutpaare haben werden. Somit ist auch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 nicht einschlägig.

5.3.2. Frei in Gehölzen und Säumen brütende Vogelarten

Von den im Plangebiet potenziell vorkommenden Vogelarten fallen in diese ökologische Gruppe die naturschutzfachlich bedeutsamen Arten Dorngrasmücke, Gelbspötter, Goldammer, Klappergrasmücke, Kuckuck, Mäusebussard, Saatkrähe, Sperber, Stieglitz und Sumpfrohrsänger.

Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 2 u. 5 BNatSchG

Mit den Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken Flurnrn. 250/2 (TF), 233/18 und 233/8 (TF) sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ Strukturen vorhanden, die von diesen Arten zur Brut genutzt werden können. Um eine Tötung von nicht flüggen Jungvögeln oder eine Zerstörung von Eiern oder Nestern zu verhindern, dürfen jegliche Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit beseitigt werden. Nach der Baufeldfreimachung ist

baldmöglichst, spätestens jedoch bis zum Beginn der Vogelbrutzeit, d.h. bis 01. März mit der Bautätigkeit zu beginnen. Ist dies aus organisatorischen Gründen nicht möglich, so sind Maßnahmen zur Vermeidung der Ansiedlung von Vogelbruten im bereits geräumten Baufeld durchzuführen, z.B. konsequente Beseitigung von aufkommender Vegetation oder sehr kurzes Abmähen (**Maßnahme 2 V**).

Im Hinblick auf Tötungen infolge von Kollisionen an Glasflächen gelten die Aussagen analog Kap. 5.3.2.

Bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen 1 V und 3 V ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Tatbestände der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für frei in Gehölzen brütende Vogelarten nicht zu befürchten.

Prognose des Schädigungsverbots von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG

Mit den auf den Grundstücken Flurnrn. 250/2 (TF), 233/18 und 233/8 (TF) zu beseitigenden Gehölzen und Bäumen gehen Teile von Revieren bzw. Brutplätze für frei in Gehölzen brütende Vogelarten verloren. Da die Verlustflächen jedoch sehr gering sind (Flurnr. 250/2: maximal 216 m² Gehölzbestände; Flurnrn. 233/18 und 233/8: maximal 89 m² Gehölze) und unmittelbar angrenzend weitere Gehölze vorhanden sind, darf davon ausgegangen werden, dass die einzelnen Brutpaare ihren Brutplatz innerhalb des jeweiligen Revieres geringfügig verlagern können.

Für frei in Gehölzen brütende Vogelarten sind auch ohne weitere Maßnahmen keine Verstöße gegen das Schädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu befürchten.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG

Angesichts der Lage des Gebietes, von jeweils zwei Seiten von Siedlungen und/oder Straßen umgeben, ist nicht zu erwarten, dass die zusätzlichen baubedingten Störungen oder die betriebsbedingten Störungen durch die Nutzung der zukünftigen Wohnhäuser populationsökologische Auswirkungen auf angrenzend siedelnde Brutpaare haben werden. Somit ist auch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 nicht einschlägig.

5.4. Fazit und Zusammenfassung der notwendigen Vermeidungsmaßnahmen

Auf den bisher unbebauten Grundstücken Flurnrn. 250/2 (TF), 233/18 und 233/8 (TF) innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ sind mit den vorhandenen Gehölzen und Nebengebäuden potenzielle Lebensräume für Fledermäuse und Vögel vorhanden.

Auch ohne weitere Untersuchungen zum tatsächlichen Bestand an Brutvögeln oder Fledermäusen auf den Flächen oder im Umfeld, können artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG durch folgende Maßnahmen vermieden werden, die in jedem Fall durchgeführt werden müssen:

- | | |
|-----|--|
| 1 V | Alle Gehölzbeseitigungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Nach der Baufeldfreimachung ist baldmöglichst, spätestens jedoch bis zum Beginn der Vogelbrutzeit, d.h. bis 01. März mit der Bautätigkeit zu beginnen. Ist dies aus organisatorischen Gründen nicht möglich, so sind Maßnahmen zur Vermeidung der Ansiedlung von Vogelbruten im bereits geräumten |
|-----|--|

	Baufeld durchzuführen, z.B. konsequente Beseitigung von aufkommender Vegetation oder sehr kurzes Abmähen.
2 V	Alle zu fällenden Bäume sind vor Beginn der Winterschlafphase der Fledermäuse im Herbst vor der Fällung auf geeignete Quartiere für höhlen- und nischen-brütende Vögel sowie für Fledermäuse sowie auf Besatz zu prüfen. Nicht besetzte potenzielle Fledermausquartiere sind zu verschließen. Besetzte Quartiere sind mit einem Lappen so abzuhängen, dass die darin befindlichen Fledermäuse ausfliegen, aber nicht mehr einfliegen können. Nach erneuter Kontrolle des Quartiers und bei negativem Befund kann der jeweilige Baum gefällt werden. Sind potenzielle Baumquartiere für die genannten Maßnahmen nicht erreichbar, so kann der Baum alternativ vorsichtig umgelegt und einige Tage liegen gelassen werden, bis ggf. vorhandene Fledermäuse ausgeflogen sind. Pro verloren gehendem Quartier sind, je nach Eignung, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Fällung des jeweiligen Baumes drei Fledermauskästen bzw. drei Vogelnistkästen an benachbarten Bäumen aufzuhängen.
3 V:	Auf vogelgefährdende Glasflächen ist zu verzichten, insbesondere an Durchgängen und als Eckverglasung. Zudem sind ungegliederte Glasflächen mit über 1,5 m ² Größe an den nach Norden hin ausgerichteten Gebäudeseiten sowie auf Grundstück Flurnr. 250/2 an den nach Westen und auf den Grundstücken Flurnr. 233/18 mit 233/8 nach Osten hin ausgerichteten Gebäudeseiten mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu gelten die Hinweise des Leitfadens der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Beschluss 21/01 vom 19.02.2021 „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“.
4 V:	Abzureißende Bestandsgebäude, auch Nebengebäude oder Unterstände, sind zuvor auf Vogelbruten sowie auf geeignete Fledermausquartiere und ggf. auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Bei Vorhandensein von Vogelbruten ist mit dem Abriss bis zu Beendigung der jeweiligen Brut zu warten. Bei einem Abriss der Gebäude im Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis 28./29. Februar) entfällt die Kontrolle auf Vogelbruten. Kann eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse als Winterquartier nicht ausgeschlossen werden, erfolgt der Abriss der Gebäude nicht zur Zeit des Winterschlafs, d.h. nicht zwischen Mitte Oktober und Ende März. Kann einer Nutzung der Gebäude als Wochenstubenquartier nicht ausgeschlossen werden, so darf der Abriss nur vor oder nach der Wochenstubenzeit, d.h. nicht zwischen Anfang Mai und Ende August erfolgen. Im Fall anwesender Tiere sind in jedem Fall die weiteren Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörden am Landratsamt Freising abzustimmen.
5 V:	Nächtliche Beleuchtungen der Fassaden, Zuwegungen und Freiflächen sind insekten- und fledermausschonend auszuführen. D. h. unnötige Lichtemissionen auf umliegende Vegetationsbestände werden vermieden. Es sind keine Leuchtmittel mit Streulicht zu verwenden, sondern Leuchten mit zielgerichteter Lichtverteilung und Leuchtmittel mit nur geringem kurzwelligem Strahlungsanteil, z. B. LED-Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe < 3.000 Kelvin. Insbesondere in Richtung der freien Landschaft und von bestehenden Gehölzbeständen ist die Beleuchtung so weit wie technisch möglich abzuschirmen. Die Lichtkegel werden entsprechend ausgerichtet. Die Lichtpunkthöhe wird möglichst niedrig gewählt. Das Leuchtengehäuse ist gegen das Eindringen von Insekten

geschützt. Des Weiteren gelten die Empfehlungen des Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Einbeziehungssatzung wird eine kleinräumige Erweiterung des Innenbereichs ermöglicht. Wesentliche Auswirkungen ergeben sich insbesondere durch die mögliche zusätzliche Versiegelung von Boden sowie durch Veränderungen der vorhandenen Freiflächen- und Vegetationsstrukturen.

Diesen Auswirkungen wird durch die Begrenzung der baulichen Entwicklung auf die städtebaulich erforderlichen Flächen sowie durch die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung Rechnung getragen.

Aus städtebaulicher Sicht überwiegen die Vorteile der maßvollen Abrundung des bestehenden Siedlungsbereichs. Die Planung ermöglicht eine bedarfsgerechte Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzung, nutzt vorhandene Erschließungsstrukturen und vermeidet eine von der bestehenden Siedlungsstruktur losgelöste Entwicklung.

Die konkrete bauliche Ausgestaltung und die Einhaltung der Anforderungen des § 34 BauGB sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.