GEMEINDE HALLBERGMOOS

Landkreis Freising

23. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 88.1, Gemeinde Hallbergmoos

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

auf Basis der 18. Änderung des Flächennutzungsplans

Bearbeitung:

03 Arch. GmbH
Hermann Lingg Straße 10, 80336 München
Tel: +49 89 54034840, Fax: +49 89 5403484010
kontakt@03arch.de

Planwerkstatt Karlstetter
Ringstr. 7, 84163 Marklkofen
Tel: 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Fassung vom: 23.06.2026

Geändert am 23.06.2026

Inhaltsverzeichnis

Präambel **2**

1. Rahmenbedingungen der Planung **4**

1.1. Änderungsbereich **4**

1.2. Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes **4**

1.3. Planungsrechtliche Voraussetzungen **4**

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung **5**

3. Konzeption der Planung **5**

3.1. Städtebauliche Konzeption des Änderungsbereichs **5**

3.2. Maß der baulichen Nutzung **8**

3.3. Verkehrskonzept **8**

3.4. Grünkonzept **8**

3.5. Immissionsschutz **9**

4. Flächenbilanz **9**

5. Umweltbericht **10**

Präambel

Mit der 18. Änderung ihres Flächennutzungsplans (FNP) in der Endfassung vom 05.11.2024 hat die Gemeinde Hallbergmoos eine umfassende Fortschreibung dieses Planwerks vorgenommen. Mit dem Änderungsbereich C wurde, aufbauend auf dem räumlichen Leitbild der Gemeinde (UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart mit STUDIO. URBANE STRATEGIEN, Stuttgart, 2019) ein Urbanes Gebiet südlich anschließend an den Munich Airport Businesspark (MABP) mit neuen Gewerbe-, Wohn- und Kulturflächen auf einer Gesamtfläche von ca. 38,75 ha (inkl. Grün- und Verkehrsflächen) ausgewiesen. Ebenfalls wurde die Verlängerung der Predazzoallee als neue Erschließungsachse mitsamt einem Anschluss an die Bundesstraße B301 vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 88.1 „Produktives Quartier südlich der Dornierstraße" befindet sich aktuell der erste Teilbereich dieses Areals in Erarbeitung.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans sowie anhand erster Rückmeldungen der Fachbehörden hierzu wurden potenzielle Konflikte hinsichtlich der angestrebten Nutzungen mit relevanten Schutzgütern (insbesondere Schutzgut Mensch, Wirkungsbereich Lärm) lokalisiert. Dies betrifft im Wesentlichen die nördlichen Bereiche entlang der Dornierstraße, auf welchen im Anschluss an die bestehenden Gewerbe- und Sondergebiete des Munich Airport Business Parks (MABP), auch großflächige Gewerbebetriebe angedacht sind.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 88.1 wurde in der Folge eine Anpassung der Gebietskategorie für eine Teilfläche des Änderungsbereichs vorgesehen und in der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom 17.12.2025 – 27.01.2026 entsprechend dargelegt. Mit dem skizzierten Ansatz konnte ein auch räumlich schlüssiger Ausgleich der Belange gefunden werden.

In der Folge soll der Flächennutzungsplan der Gemeinde entsprechend angepasst werden.

Die Inhalte und die Begründung der 18. Änderung des FNP haben aufgrund ihres Erstellungsdatums (Endfassung 05.11.2024) sowie der zugrundeliegenden, im wesentlichen identischen Grundzüge der Planung in weiten Teilen Bestand. Daher werden nachfolgend nur die wesentlichen Anpassungen gegenüber der 18. Änderung des FNP, Änderungsbereich C dargestellt.

Der Geltungsbereich der 23. Änderung des FNPs der Gemeinde Hallbergmoos entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 88.1, Gemeinde Hallbergmoos und erstreckt sich damit auf eine Teilfläche des Änderungsbereichs C der 18. Änderung des FNPs der Gemeinde Hallbergmoos.

1. Rahmenbedingungen der Planung

1.1. Änderungsbereich

Auszug aus der 18. Änderung ihres Flächennutzungsplans, Endfassung vom 05.11.2024, Ziffer 1.1, S. 8: „Mit den Änderungsbereichen C und F werden Urbane Gebiete mit einer Fläche inkl. Quartiersgrün von ca. 33,09 ha dargestellt. Ziel der Gemeinde ist es, hier 75 % Gewerbenutzungen, 10 % Freizeit- und Erholungsnutzungen und 15 % Wohnnutzungen zu entwickeln. (...) Der Änderungsbereich C schafft ein Urbanes Gebiet südlich anschließend an die weitgehend bereits bebauten Gewerbeflächen des MABP mit neuen Gewerbe-, Wohn- und Kulturflächen, die Predazzoallee wird als neue Erschließungsachse bis zur B301 verlängert und dort angebunden."

Änderungen im Vergleich zur Begrünung der 18. Änderung des FNPs der Gemeinde Hallbergmoos (Kap. 1.1, S.8): Mit der 23. Änderung des FNPs (Teilbereich des Änderungsbereichs C der 18. Änderung des FNPs) wird ein Gewerbe- sowie ein Urbanes Gebiet mit einer Fläche inkl. Grünflächen sowie öffentlicher Verkehrsflächen von ca. 18,92 ha dargestellt. Ziel der Gemeinde ist innerhalb des ersten Entwicklungsabschnitts (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 88.1) ein Nutzungsmix von ca. 80% Gewerbe, 15 - 20% Wohnen und 1 - 5% sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Die Predazzoallee soll weiterhin als neue Erschließungsachse bis zur B301 verlängert und dort angebunden werden.

1.2. Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes

Die Ausführungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hallbergmoos in der Endfassung vom 05.11.2024 haben weiterhin Bestand.

1.3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die allgemeinen Ausführungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hallbergmoos in der Endfassung vom 05.11.2024 zu den planungsrechtlichen Voraussetzungen (S. 9f.) haben weiterhin Bestand.

Änderungen im Vergleich zur Begrünung der 18. Änderung des FNPs der Gemeinde Hallbergmoos (Kap 1.3.2, S. 10): In der 18. Änderung des FNPs der Gemeinde Hallbergmoos, genehmigt vom Landratsamt Freising am 07.01.2025, bekannt gemacht am 21.01.2025, ist für den Änderungsbereich ein Urbanes Gebiet dargestellt.

Am 03.06.2025 erfolgte der Änderungsaufstellungsbeschluss für die 23. Änderung des FNPs durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB und am 07.07.2026 der Billigungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Ausführungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hallbergmoos in der Endfassung vom 05.11.2024 zum Anlass, Ziel und Zweck der Planung (S.10f.)haben weiterhin Bestand.

Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hallbergmoos erfolgt im Wesentlichen eine Anpassung der dargestellten Gebietskategorien für Teilbereiche, in Rückkoppelung mit dem Bebauungsplan Nr. 88.1, Gemeinde Hallbergmoos.

Die Zielsetzung der 18. Flächennutzungsplanänderung, neuen Gewerbe- und Wohnflächen im Anschluss an den MABP zu schaffen, bleibt bestehen. Darüber hinaus ist das Ziel der 23. Änderung des FNP ein schlüssiger Ausgleich der angestrebten Programmatik mit planungsrechtlichen Belangen, insbesondere im Hinblick auf den Gebietscharakter der jeweiligen Gebietskategorie sowie den Immissionsschutz.

3. Konzeption der Planung

Die allgemeinen Ausführungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hallbergmoos in der Endfassung vom 05.11.2024 zur Konzeption der Planung (S.11f.) haben weiterhin Bestand.

3.1. Städtebauliche Konzeption des Änderungsbereichs

Auszug aus der 18. Änderung ihres Flächennutzungsplans, Endfassung vom 05.11.2024, Ziffer 3.1.4, S. 14: „Wie bereits ausgeführt, ist die Gemeinde Hallbergmoos Teil der Metropolregion München und grenzt an den Flughafen München an. Mit dessen Eröffnung begann ein rasanter Bevölkerungs- und Gewerbezuwachs in der Gemeinde, der unverändert anhält. Um dem Entwicklungsdruck Stand zu halten, wurde in den 1990er Jahren das Gewerbegebiet "Munich Airport Business Park - MABP" mit einer Fläche von ca. 80 ha ausgewiesen. Durch einen ausgewogenen Branchenmix von Dienstleistungsunternehmen und produzierendem Gewerbe ist das Gebiet heute nahezu komplett bebaut. Die dort der Gemeinde noch zur Verfügung stehenden Grundstücke dienen ausschließlich der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben bzw. nicht störendem Gewerbe. Im Gewerbegebiet befindliche Baulandreserven stehen fast ausschließlich im Eigentum Dritter und somit nicht in der Verfügungsgewalt der Gemeinde. Gemäß Untersuchungsbericht „Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept für die Gemeinde Hallbergmoos" der CIMA Beratung + Management GmbH vom 13.11.2018 wird die Gemeinde einen Bedarf an Neuausweisung von Gewerbeflächen bis 2030 von ca. 40 ha haben; als Fläche für eine Gewerbeentwicklung wird dort die südlich des MABP befindliche Fläche, also Änderungsbereich C, vorgeschlagen.

Mit dem Änderungsbereich C mit zunächst einer Gesamtfläche von rd. 33,02 ha und Gewerbeflächen von rd. 21,7 ha (Stand Vorentwurf) soll deshalb das Gewerbegebiet MABP

mittel- und langfristig in die südliche Richtung erweitert werden. Dies erfolgt ebenso auf der Grundlage des ‚Räumlichen Leitbild Hallbergmoos' (städtebauliche Planungs- und Entwicklungsstudie) von S.US Studio Urbane Strategien, Stuttgart, mit Planungsbüros UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, vom 2019.

Entsprechend der aktuellen Rahmenplanung vom 19.12.2023 von Urbane Strategien, Stuttgart, mit 03 Arch., München und realgrün, München soll nun mittelfristig in mehreren Entwicklungsstufen auf der im Süden auf ca. 38,75 ha gegenüber dem Entwurf vom 30.01.2024 reduzierten Änderungsfläche C das ‚MABP Produktives Quartier' als ein neuer Ortsteil mit verschiedenen Nutzungen (75 % Gewerbe, 15 % Wohnen, 10 % soziale, kulturelle und Einrichtungen für Sport) entstehen und neu als Urbanes Gebiet (MU) entwickelt werden. Es bildet ein flexibles Quartier mit Schwerpunkt Gewerbe und ergänzendem Wohnen sowie kulturellen Einrichtungen, um Entwicklungsmöglichkeiten sowie Vernetzungen mit den bisherigen Flächen MABP im Norden und den Flächen für Freizeit und Erholung im Osten und neu im Südosten zu ermöglichen und zu verstärken. Ebenso soll ein neuer Ortseingang im Westen an der B 301 mit Anbindung an die Predazzoallee im Osten (siehe auch Änderungen

A und B) geschaffen werden. Eine zentrale und kraftverkehrsfreie Fuß- und Radwegverbindung vom Siedlungsbereich / Ortskern im Osten bis zur Isarauenlandschaft westlich der B301 soll möglichst durch einen inneren Grünzug von Ost nach West geführt werden. Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des Lärmschutzbereichs Zone B. Bei einer Annahme von 15 % Wohnnutzung im MU und überschlägigen ca. 70.000 m² Geschossfläche könnte Wohnraum für etwa 1.500 bis 2.000 Einwohner entstehen.

Aktuell gültige Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hallbergmoos mit Darstellung des Umgriffs des Änderungsbereichs der 23. Änderung (schwarz gestrichelt).

Darstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hallbergmoos mit halbtransparenter Darstellung der Änderungsbereiche C, F und G der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde.

Änderungen im Vergleich zur Begrünung der 18. Änderung des FNPs der Gemeinde Hallbergmoos (Kap. 3.1.4, S.14f.): Die Entwicklung des Areals (Änderungsbereich C, 18. Änderung des FNP der Gemeinde Hallbergmoos) erfolgt in mehreren Abschnitten. Der erste Entwicklungsabschnitt erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 18,9 ha. Wie bereits mit der 18. Änderung des FNP erläutert, dient das Quartier, neben den Nutzungen des Wohnens sowie sozialer oder kultureller Bausteine, auch der Bereitstellung von gewerblichen Raumangeboten, welche sich aufgrund ihrer Dimension sowie der Verfügbarkeit von Flächen innerhalb der gewachsenen Struktur des Bestands im Kontext des MABP nicht implementieren lassen. Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplan Nr. 88.1 wurden mögliche Konflikte, insbesondere im Hinblick auf ebendiese (großflächigen, gewerblichen) Nutzungen im Zusammenhang mit der Gebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) lokalisiert. In der Folge wurde ein Ansatz erarbeitet, welcher für den nördlichen Teil des Gebiets, welcher an den MABP anschließt, eine Fortführung der dort vorherrschenden Gebietskategorie GE (Gewerbegebiet) und für den südlichen Teil das ursprünglich für den gesamten Änderungsbereich C gewählte Urbane Gebiet (MU) vorsieht.

Die symbolischen Darstellung einer großen Grünstruktur in der Quartiersmitte verortet grob einen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 88.1 konkretisierten Quartierspark, der sowohl als gliederndes und räumlichen Abstand zwischen den Gebietskategorien GE und MU definierendes, aber zugleich auch verbindendes Element wirksam wird.

Für den Änderungsbereich der 23. Änderung des FNPs sind folgende Orientierungswerte für den Nutzungsmix vorgesehen: Gewerbe 80%, Wohnen 15 - 20%, sozialen, kulturellen und

anderen Einrichtungen 1 - 5%. Für die einzelnen Gebietskategorien ergeben sich unter Berücksichtigung der baulichen Dichte der Rahmenplanung folgende Aufteilungen:

Gewerbegebiet: 100% Gewerbe

Urbanes Gebiet: ca. 68% Gewerbe, ca. 24 - 32% Wohnen, ca. 0 – 8% soziale, kulturelle und anderen Einrichtungen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Ausführungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hallbergmoos in der Endfassung vom 05.11.2024 zum Thema Maß der baulichen Nutzung (Kap. 3.2, S. 19) haben weiterhin Bestand.

3.3. Verkehrskonzept

Änderungen im Vergleich zur Begrünung der 18. Änderung des FNPs der Gemeinde Hallbergmoos (Kap. 3.3.1, S. 19 / Kap. 3.1.4, S.14f.): Der Anschluss der Dornierstraße an die B301 bleibt bestehen. Die mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte Verbindung zwischen verlängerter Predazzoallee und Dornierstraße im Westen des Quartiers entfällt zunächst.

Die Anschlüsse an die B301 werden in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt signalisiert und aufeinander abgestimmt erstellt, respektive umgebaut. In diesem Zuge erfolgt auf ein Um- bzw. Ausbau des weiter nördlich liegenden Knotenpunkts Ludwigstraße / B301.

Eine zentrale und kraftverkehrsfreie Fuß- und Radwegeverbindung vom Siedlungsbereich / Ortskern im Osten bis hin zur Isarauenlandschaft westlich der B301 soll weiterhin durch einen inneren Grünzug von Ost nach West geführt werden, wobei, anders als in der 18. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt, an den Kreuzungspunkten Predazzoallee/B301 und Dornierstraße/B301 eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer einzuplanen ist.

3.4. Grünkonzept

Die allgemeinen Ausführungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hallbergmoos in der Endfassung vom 05.11.2024 in den Kapiteln 3.4.1und 3.4.2 (S. 19ff.) haben weiterhin Bestand. Ebenso haben die grünplanerischen Zielsetzungen für den Änderungsbereich C im Kapitel 3.4.6 (S. 22f.) weiter Bestand.

Abweichend davon sollen zusätzliche externe Ausgleichsflächen im Gemeindeeigentum südöstlich von Hallbergmoos zugeordnet werden, da die in der 18. Änderung dargestellten Kompensationsmaßnahmen am zukünftigen Siedlungsrand nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88.1 liegen und somit für diesen nicht rechtzeitig entwickelt werden können.

3.5. Immissionsschutz

Die Ausführungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hallbergmoos in der Endfassung vom 05.11.2024 zum Thema Immissionsschutz (Kap. 3.5, S.26) haben weiterhin Bestand.

4. Flächenbilanz

Gesamtumgriff 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde: ca. 18,92 ha,

davon Gewerbegebiet (GE) inkl. quartiersinterner Grünflächen: ca. 7,51 ha

davon Urbanes Gebiet (MU) inkl. quartiersinterner Grünflächen: ca. 8,05 ha

davon weitere Grünflächen (Pförreraugraben): ca. 1,02 ha

davon Öffentliche Verkehrsflächen: ca. 2,34 ha

5. Umweltbericht

Aus der 23. Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Änderungen der umweltbezogenen Wirkungen des Planungsvorhabens. Somit bleiben die Aussagen des Umweltberichts (Kap. 5, S.27ff.) zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hallbergmoos in der Endfassung vom 05.11.2024 weitgehend gültig.

Im Vergleich zur 18. Änderung des FNPs weichen lediglich folgende Bewertungen von den Grundaussagen ab, bzw. werden folgende Ergänzungen formuliert:

- Schutzgut Klima und Luft (Kap. 5.2.1, S. 35ff. und 5.11, S.140ff.) und Schutzgut Boden und Fläche (Kap. 5.2.2, S.48ff. und 5.11, S.140ff.) : Eine Kompensation negativer Auswirkungen von Bebauung und Versiegelung erfolgt neben den beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen zusätzlich auf externen Ausgleichsflächen im Gemeindeeigentum südöstlich von Hallbergmoos anstelle von Ausgleichsflächen am südlichen Gebietsrand. Die Ausgleichsflächen werden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 88.1 im Parallelverfahren geregelt.

- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Kap. 5.2.4, S.63ff. und 5.11, S.140ff.): Die Annahmen zu den möglichen Verlusten von Lebensraum für Feldvogelarten (v.a. Feldlerche, Kiebitz, Schafstelze) konnten für den Geltungsbereich der Änderung (zugleich Geltungsbereich B-Plan Nr. 88.1) durch aktuelle Kartierungen konkretisiert werden. Danach ist vom Verlust von drei Feldlerchenrevieren auszugehen, für die CEF-Maßnahmen im Rahmen der planungsrechtlichen externen Ausgleichsflächen vorgesehen werden sollen.

- Schutzgut Mensch (Kap. 5.2.6, S. 94ff.): *Die Aussagen der 18. Änderung des FNPs haben weiterhin Bestand.* Durch die Teiländerung der Gebietskategorie von MU zu GE im nördlichen Bereich ergeben sich im Vergleich zur 18. Änderung des FNPs erhöhte Gewerbelärmimmissionen, sowohl auf die nördlich angrenzende Bestandsbebauung (vorwiegend GE, vereinzelt Betriebsleiterwohnungen, SO Hotel im Westen) als auch auf die (innerhalb des Änderungsbereichs angrenzenden) südlichen Urbanen Gebiete. Negative Auswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplans vertieft zu untersuchen und zu vermeiden. Dies beispielsweise mit der Festsetzung einer sektoralen Kontingentierung des Gewerbelärms möglich.

- Voraussichtlich erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich (Kap. 5.4.2, S.117f. und Kap. 5.11, S. 140ff.)

  Die Eingriffsbilanzierung ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 88.1 und weiterer Bebauungspläne differenziert durchzuführen.