
Sachgebiet	Sachbearbeiter
Sachgebiet P4	Frau Wagner

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	15.09.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplanverfahren 88.1 "MU südlich Dornierstraße" - Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Anlagen:

- 01 - Planzeichnung
 - 02 - Satzung und Beipläne
 - 03 - Begründung und Umweltbericht
 - 04 - Informationspläne
 - 05 - Abwägung § 3(1) 4(1)-Verfahren
 - 06 - Gestaltleitfaden_geschwärzt
 - 07 - Orientierende Baugrunderkundung
 - 08 - Kampfmittelerkundung
 - 09 - Kampfmittelerkundung_B301
 - 10 - Bodenmanagement u Massenkonzent
 - 11 - Ing.-geologisches Gutachten zur Versickerung
 - 12 - Verkehrsuntersuchung
 - 13 - Immissionsschutztechnische Untersuchung
 - 14 - Naturschutzfachliches Gutachten
 - 15 - Energieversorgungskonzept
 - 16 - Mobilitätskonzept
 - 17 - Nutzungsspezifischer Stellplatzschlüssel
 - 18 - Konzept vorbeugender Brandschutz
 - 19 - Blendgutachten
 - 20 - Vorkonzept Entwässerung_Überflutungsnachweis
 - 21 - Vorentwurf Erschließungsplanung
 - 22 - Schmutzwasserprognose
-

Überblick

Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 88.1 „MU südlich Dornierstraße“ nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt**Nr. 1:**

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88.1 „MU südlich Dornierstraße“ beschlossen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines qualitätsvollen, produktiven und gemischt genutzten Quartiers südlich der Dornierstraße als Erweiterung des bestehenden Munich Airport Business Parks (MABP). Das neue Quartier soll insbesondere gewerbliche Nutzungen aufnehmen, die aufgrund ihrer Flächengröße und ihrer betrieblichen Anforderungen innerhalb der bestehenden gewachsenen Strukturen des MABP nicht oder nur eingeschränkt angesiedelt werden können. Ergänzend sollen Nutzungen aus den Bereichen Wohnen, Freizeit, Gastronomie, Versorgung sowie soziale und kulturelle Einrichtungen ermöglicht werden.

Grundlage für die städtebauliche Entwicklung bildet die im Rahmen eines mehrstufigen Planungsprozesses erarbeitete Rahmenplanung. Diese baut auf dem räumlichen Leitbild der Gemeinde Hallbergmoos sowie den Ergebnissen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts auf. Die städtebauliche und freiraumplanerische Qualität des Quartiers wird darüber hinaus durch einen städtebaulichen Vertrag sowie einen Gestaltleitfaden gesichert.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen über die bestehende Dornierstraße sowie über die neu geplante „Planstraße Süd“. Die Planstraße Süd soll das Gebiet im Südwesten an die B 301 und im Nordosten an die Dornierstraße anbinden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine klare, rasterartige Grundstruktur der Baufelder vor. Durch die Versätze und leichten Verdrehungen der Baufelder entsteht ein zentraler, zusammenhängender Grünraum („Grüne Mitte“), der neben seiner Funktion als Freiraum, Naherholungsbereich und Frischluftschneise auch der Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr, der Klimaanpassung sowie der örtlichen Niederschlagswasserbewirtschaftung dient. An den Übergängen zwischen der Grünen Mitte und den angrenzenden Straßenräumen sind unterschiedlich ausgeprägte Platzräume vorgesehen.

Frühzeitige Beteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.

Ziel der frühzeitigen Beteiligung war es, die betroffenen öffentlichen und privaten Belange möglichst frühzeitig zu ermitteln und diese in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans einzustellen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Verwaltung, die beteiligten Fachplaner, die Rechtsanwälte und Gutachter geprüft und, soweit erforderlich, in die Fortschreibung der Planung eingearbeitet.

Die einzelnen Stellungnahmen sowie die hierzu jeweils vorgeschlagenen Abwägungsentscheidungen sind in der Anlage *„Gemeinde Hallbergmoos, Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 88.1 „Produktives Quartier südlich der Dornierstraße“ Abwägung der Stellungnahmen der Bevölkerung gem. §3 Abs.1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB“* zu dieser Beschlussvorlage zusammengefasst.

Wesentliche Änderungen und Fortschreibungen der Planung

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen, der zwischenzeitlich vertieften Fachplanungen sowie der weiteren Abstimmungen wurde der Bebauungsplanvorentwurf fortgeschrieben.

Dabei wurden insbesondere die Belange des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Entwässerung, des Umwelt- und Naturschutzes, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie der technischen Erschließung weiter konkretisiert.

Auch die ursprünglich im Vorentwurf enthaltenen Festsetzungen und Darstellungen zur städtebaulichen Ordnung, zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Freiraumgestaltung sowie zur Erschließung wurden auf Grundlage des weiteren Planungsprozesses überprüft und fortentwickelt.

Erweiterung des Geltungsbereichs im Westen

Eine wesentliche Änderung gegenüber dem bisherigen Planungsstand betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplans im westlichen Bereich.

Im Zuge der weiteren verkehrsplanerischen Untersuchungen und der Konkretisierung der Erschließungsplanung hat sich gezeigt, dass für die erforderliche verkehrliche Anbindung des neuen Quartiers zusätzliche Flächen für den Ausbau Knotenpunkt K11 und den Neubau Knotenpunkt K12 benötigt werden.

Diese Flächen waren im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bzw. nicht vollständig enthalten. Um die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsanlagen einschließlich der hierfür notwendigen Knotenpunktbereiche planungsrechtlich vollständig abbilden und sichern zu können, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans daher in westlicher Richtung geringfügig erweitert.

Die Erweiterung dient ausschließlich dazu, den zusätzlichen Flächenbedarf für die verkehrliche Erschließung und insbesondere für den Ausbau bzw. Neubau der Knotenpunkte K11 und K12 in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie ist damit unmittelbar aus der weiteren Konkretisierung der Erschließungsplanung und der Sicherstellung einer funktionsfähigen und leistungsfähigen Anbindung des Plangebiets an das bestehende Verkehrsnetz begründet.

Durch die Erweiterung wird die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplans nicht verändert. Vielmehr wird der räumliche Geltungsbereich an den zwischenzeitlich konkretisierten Bedarf der Verkehrsanlagen angepasst. Die erforderlichen Flächen können damit im Bebauungsplan berücksichtigt und die notwendigen verkehrlichen Maßnahmen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Im Rahmen der Geltungsbereichserweiterung der zusätzlichen Grundstücke bzw. Grundstücksteile wurden die betroffenen Eigentümer bereits beteiligt.

Herr Hofmann vom Planungsbüro 03Arch., München, sowie unser Rechtsanwalt, Herr Klaus Hoffmann von der Kanzlei hgrs sind in der Sitzung anwesend und stehen für Fragen zur Verfügung.

Nr. 2:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 88.1 „MU südlich Dornierstraße“ stellte sich heraus, dass die geplante gewerbliche Nutzung an der Dornierstraße nicht unter der Gebietskategorie eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO subsumiert werden kann. In der Folge wird der Flächennutzungsplan für diesen Bereich derzeit in „Gewerbe“ geändert. Diese Änderung impliziert die Umbenennung des Bebauungsplans von „MU südlich Dornierstraße“ in „Produktives Quartier südlich der Dornierstraße“.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine. Die Kosten des Verfahrens trägt der Investor.

Beteiligung der Referenten

Der Referent für Bau, Herr Hermann Hartshauser wurde beteiligt und wird in der Sitzung eine Stellungnahme abgeben.

Der Referent für Wirtschaft, Herr Dr. Marcus Mey wurde beteiligt und wird in der Sitzung eine Stellungnahme abgeben.

Vorschlag zum Beschluss

1. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 88.1 wird in „Produktives Quartier südlich der Dornierstraße“ umbenannt.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zugestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88.1 „Produktives Quartier südlich der Dornierstraße“ in der Fassung vom 15.09.2026 wird gebilligt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in Form einer Planauslegung für die Dauer von einem Monat statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Planung ebenso unterrichtet und im selben Zeitraum zur Äußerung und Stellungnahmen gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).