



Gemeinde Hallbergmoos  
Landkreis Freising

## Begründung und Umweltbericht

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht  
**Nr. 93 „Adventureminigolf- und Padel-Tennis Anlage“**

Fassung vom 09.01.2026

Gemeinde Hallbergmoos  
Rathausplatz 1  
85399 Hallbergmoos

Landkreis Freising  
Regierungsbezirk Oberbayern

### Verfasser

F R E I  
  
R A U M

Berger - Fuchs  
Landschaftsarchitekten PartG mbB  
Oberer Graben 3a  
85354 Freising  
Tel.: 08161/ 14840-0

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>LAGE UND BESCHAFFENHEIT DER UMGEBUNG UND DES PLANUNGSGEBIETS</b>	<b>4</b>
1.2.1	NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN UND PLANUNGSGEBIET	4
<b>1.3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1.3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
1.3.2	BEBAUUNGSPLÄNE	4
1.3.3	VERFAHRENSWAHL	5
1.3.4	SCHUTZBEREICHE UND BAUBESCHRÄNKUNGEN	5
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>ANLASS</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>ZIEL</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>KONZEPTION DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KATEGORIE</b>	<b>5</b>
3.1.1	BAUGEBIETSKATEGORIE (ART DER BAULICHEN NUTZUNG)	5
3.1.2	QUALITÄT DES ÖFFENTLICHEN RAUMS	6
3.1.3	VORZONEN	6
3.1.4	BAULINIEN, BAUGRENZEN, BAURÄUME	6
<b>3.2</b>	<b>GEBÄUDETYPOLOGIE, GESTALTUNG</b>	<b>6</b>
3.2.1	UMFELD	6
3.2.2	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	6
3.2.3	WANDHÖHE	7
3.2.4	DACHFORM UND DACHNEIGUNG, BAULICHE GESTALT	7
3.2.5	ANLAGEN ZUR SOLAREN ENERGIEGEWINNUNG	7
3.2.6	NEBENANLAGEN	7
<b>3.3</b>	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>7</b>
3.3.1	DEFINITION	7
3.3.2	GRUNDFLÄCHE UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.3.3	ABSTANDSFLÄCHEN	8
<b>3.4</b>	<b>ERSCHLIEßUNGSKONZEPT</b>	<b>8</b>
3.4.1	VERKEHRSFLÄCHEN/FLIEßENDER VERKEHR	8
3.4.2	PARKIERUNG/RUHENDER VERKEHR	8
<b>3.5</b>	<b>GRÜNKONZEPT</b>	<b>8</b>
3.5.1	GRÜNORDNUNG	8
3.5.2	GESTALTERISCHE LEITBILDER	9

<b>3.6</b>	<b>KONZEPT OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG</b>	<b>9</b>
<b>3.7</b>	<b>ALTLASTEN</b>	<b>10</b>
<b>3.8</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>10</b>
<b>3.9</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>12</b>
<b>4.1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>12</b>
4.1.2	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE	12
4.1.3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	13
<b>4.2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>14</b>
4.2.1	VORGEHENSWEISE	14
<b>4.3</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>14</b>
4.3.1	KURZCHARAKTERISTIK UNTERSUCHUNGSGEBIET	14
4.3.2	BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE UMWELT	16
<b>4.4</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMINDERUNG/VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER UMWELT</b>	<b>18</b>
<b>4.5</b>	<b>EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>19</b>
4.5.1	EINGRIFF	19
4.5.2	VERMINDERUNGS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	19
4.5.3	AUSGLEICH/ERSATZ	20
4.5.4	ZUSAMMENFASSUNG	21
<b>5.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN UND SICHERUNG DER PLANUNG</b>	<b>22</b>
<b>5.1</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>22</b>
5.1.1	UMSETZUNG	22
5.1.2	ZUSAMMENFASSUNG	22
<b>5.2</b>	<b>SICHERUNG DER PLANUNG</b>	<b>22</b>
<b>6.</b>	<b>VERWEISE – QUELLEN</b>	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>24</b>

# **1 Rahmenbedingungen der Planung**

## **1.1 Geltungsbereich**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flurnummer 255/2 in der Gemarkung Hallbergmoos. Das Planungsgebiet wird südlich durch den Enghoferweg, nördlich und östlich durch landwirtschaftliches Grünland und westlich durch den Sport- und Freizeitpark Hallbergmoos und den Enghoferweg begrenzt. Der Regionalplan München setzt das Gebiet als Verdichtungsraum fest, Hallbergmoos fungiert dabei als Grundzentrum. Das Gebiet liegt an der Grenze des Landschaftsraums „Erdinger Moos“. Der Regionale Grünzug „Erdinger Moos/Grüngürtel Flughafen München“ befindet sich südlich bzw. östlich von Hallbergmoos.

## **1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebiets**

### **1.2.1 Naturräumliche Grundlagen und Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet befindet sich südwestlich des Ortskerns der Gemeinde Hallbergmoos. Es weist derzeit eine Nutzung durch landwirtschaftliche Grünflächen auf. Die Freibereiche sind geprägt durch eine Nutzung als Futterwiese/Fettwiese. Ein Prägender Baumbestand befindet sich entlang der Zuwegungen außerhalb des Planungsgrundstücks und teilweise entlang des S-N Grabens am Sport- und Freizeitpark.

## **1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1.3.1 Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Hallbergmoos besteht ein rechtwirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Bereich des Planungsgebietes ist im rechtwirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

### **1.3.2 Bebauungspläne**

Derzeit liegt für den Geltungsbereich keine verbindliche Bauleitplanung vor. Neben dem Flurstück 255/2 Gemarkung Hallbergmoos befindet sich der bereits bestehende Bebauungsplan Nr. 38 „Sport- und Freizeitzentrum Hallbergmoos“. Die Infrastruktur des bestehenden Freizeitparks soll mitgenutzt werden, so soll die Adventuregolfanlage sowie die Padel-Tennisplätze über den Enghoferweg und die zum Park zugehörigen Fahrrad- und Fußwege erreichbar sein.

### 1.3.3 Verfahrenswahl

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff BauGB aufgestellt

### 1.3.4 Schutzbereiche und Baubeschränkungen

Das Gebiet liegt nicht in Überschwemmungszonen des HQ 100 oder HQ Extrem Bereichs. Entlang der Isar westlich des Planungsgebiets befinden sich die HQ 100 und extrem Bereiche, die den Bebauungsplan jedoch nicht berühren. Schutzgebiete für Natur und Landschaft liegen nicht vor.

## 2 Anlass und Ziel der Planung

### 2.1 Anlass

Die bislang als Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ genutzte Fläche (Grünland) auf dem Flurstück 255/2 des Planungsumgriffs befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hallbergmoos. Aufgrund der Erweiterung des Parkgebietes und der Freizeitangebote für die Gemeinde wird eine Adventuregolfanlage sowie eine Padel-Tennisanlage geplant. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Hallbergmoos in der Gemeinderatssitzung vom 09.09.2025 auf Grundlage der Vorplanung des Büros Freiraum (Freising) die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen und am 19.09.2025 öffentlich bekannt gemacht.

### 2.2 Ziel

Der Bebauungsplan (i.S. des § 8 BauGB) soll neues Baurecht für eine Freizeitanlage schaffen. Er wird aufgestellt, um den Bedarf an Freizeit- und Erholungsstätten in der Gemeinde auf einer innerörtlichen Fläche zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen. Der Bebauungsplan ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan, im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Hallbergmoos nicht entgegen.

## 3 Konzeption der Planung

### 3.1 Städtebauliche Kategorie

#### 3.1.1 Baugebietskategorie (Art der baulichen Nutzung)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll die vorhandene Fläche als Sondergebiet „Padel und Minigolf“ ausgeführt werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan

setzt das Flurstück als Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ fest, das Sondergebiet „Padel und Minigolf“ ist hierbei als Untergruppe zu sehen.

### 3.1.2 Qualität des öffentlichen Raums

Es erfolgt eine Hierarchisierung des öffentlichen Raumes in Erschließungsstraßen, Privatwege und Fußwege auch innerhalb des Planungsraums. Die öffentliche Anbindung der Freizeitanlage erfolgt über den Enghoferweg. Städtebaulich wichtige Raumkanten werden durch den Bestand mit Bäumen und Wegen definiert.

### 3.1.3 Vorzonen

Die Vorzonen als Übergangszonen vom öffentlichen Bereich zum Privaten sind durch Festlegung von Baugrenzen definiert. Die Flächen für Padel-Tennisplätze und Minigolfanlage sind genau abgegrenzt.

### 3.1.4 Baulinien, Baugrenzen, Bauräume

Alle baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb des Baufelds errichtet werden. Weiteres wird durch die Festsetzungen geregelt.

## 3.2 Gebäudetypologie, Gestaltung

### 3.2.1 Umfeld

Hallbergmoos ist geprägt durch landwirtschaftliche Wohn- und Nutzbauten sowie allgemeine kleinteiligere Wohnbebauung. Diese zeichnen sich durch ihre mittel bis steil geneigten Satteldächer aus. Dachaufbauten wie Gauben sind im näheren Umfeld seltener anzutreffen.

### 3.2.2 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht auf der derzeit unbebauten, ebenen landwirtschaftlichen Fläche eine Nachverdichtung im Sinne einer Erweiterung des Freizeitangebotes vor. Im westlichen Teil des Flurstücks sollen Gebäude für die erforderliche Infrastruktur der Minigolfanlage und der Padel-Tennis Plätze entstehen sowie die eigentlichen Sportflächen. Die Minigolfanlage erstreckt sich über den östlichen Bereich des Flurstücks und soll den Standortbedingungen entsprechend begrünt werden. Die Anbindung sowie die Bereitstellung von ruhendem Verkehr soll im Süden unmittelbar am Enghoferweg erfolgen. Lage, Typologie und Volumen der Freizeitanlage sollen weitestgehend zukünftigen Planungen vorbehalten bleiben. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Begrünung werden Festsetzungen zur Versiegelung auf dem Grundstück getroffen. Ferner werden zur Durchgrünung der Baugrundstücke eine Mindestanzahl zu pflanzender Bäume festgesetzt. Eine Versiegelung oder ein Eingriff in den Bestand wird daher minimiert.

### 3.2.3 Wandhöhe

Um die Maßstäblichkeit des Ortsbildes zu erhalten werden die zulässigen Wandhöhen begrenzt. Die Festlegung der Wandhöhen erfolgt aufgrund städtebaulicher Belange und der Benachbarung.

### 3.2.4 Dachform und Dachneigung, Bauliche Gestalt

Im Planungsgebiet wird Die Dachform Flachdach (FD) festgesetzt. Die Dachformen sind den bereits bestehenden Gebäudetypen entlehnt. Die Dächer von Anbauten und Nebengebäuden sollen sich den Hauptbaukörpern unterordnen.

### 3.2.5 Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Die Dachflächen können im Zuge der angestrebten energieeffizienten und nachhaltigen Baugestaltung vorwiegend Maßnahmen zur solaren Energiegewinnung dienen. Dies ist notwendig um einen weitergehenden Verzicht auf fossile Energieträger zu ermöglichen.

### 3.2.6 Nebenanlagen

Für Nebenanlagen werden keine Baufelder definiert. Sie sind jedoch in einem erforderlichen Maß auf dem Baugrund zulässig.  
Die Flächen für den ruhenden Verkehr befinden sich unmittelbar am Enghoferweg. Hierbei wird für die Planung der Ein- und Ausfahrten die Versetzung von Poller und die Überarbeitung der entsprechenden Anschlüsse an den Straßenraums notwendig.

## 3.3 Maß der baulichen Nutzung

### 3.3.1 Definition

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Baufelder und die maximal bebaubare Fläche festgesetzt.

### 3.3.2 Grundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche in den Bauräumen (GR) und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf eine genau definierte Höhenkote über Normal Null (hier 456,30 ÜNN) festgelegt. Die GR-Werte sichern die städtebaulich gewünschte Kubatur. Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze mit ihren Zufahrten), Nebenanlagen i.S. des § 14 bis um die Hälfte überschritten werden. Die festgesetzten Wandhöhen mit mindestens maximal 6,30 m sichern das städtebaulich gewünschte Erscheinungsbild. Die Außenwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Eine Abweichung von diesem Bezugspunkt darf in Abhängigkeit von der Situierung der Gebäude innerhalb des Baufensters um maximal + 0,2 m erfolgen. Überschreitungen der Wandhöhe sind unzulässig, daher wurde für Aufschüttungen und Abgrabungen das notwendige

Mindestmaß definiert. Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und sichern ein ortstypisches Maß an Versiegelung in diesem Bereich. Die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche begründet sich durch den relativ großen Grundstückszuschnitt. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,5 m, zulässig, der Grenzverlauf an der Grundstücksgrenze soll erhalten bleiben, Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen generell nicht aneinandergrenzen um das vorhandene Geländere Relief zu sichern und eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden.

### 3.3.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden nach Art. 6 BayBO festgelegt.

Für die Errichtung zulässiger Nebenanlagen außerhalb der Baufelder gilt die BayBO.

## 3.4 Erschließungskonzept

### 3.4.1 Verkehrsflächen/fließender Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets bleibt unverändert. Die interne Erschließung erfolgt südlich über den Enghoferweg. Für das geplante Baugebiet ist kein zusätzlicher Erschließungsweg notwendig. Die Lage von Nebengebäuden ist innerhalb der Baugrenzen möglich.

### 3.4.2 Parkierung/ruhender Verkehr

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos in der gültigen Fassung. Zum Zeitpunkt der Begründung ist dies die Fassung vom 20.05.2025.

## 3.5 Grünkonzept

### 3.5.1 Grünordnung

Für die Begrünung/Gestaltung der Baugrundstücke werden Festsetzungen bezüglich erforderlicher Baumpflanzungen erlassen, die eine akzeptable Durchgrünung gewährleisten. Der im Westen gelegene Graben wird durch eine Ausgleichspflanzung (Baumgruppen/Baumreihen/Einzelbäume) unterstützt und somit der Biotopverbund der vorhandenen Ökoflächen gestärkt.



### 3.5.2 Gestalterische Leitbilder

Für die überplanten Bereiche sind Baumarten unterschiedlicher Ausprägung geplant (vorgeschlagen):

Quercus robur - Stieleiche	Liriodendron tulipifera - Tulpenbaum
Carpinus betulus - Hainbuche	Alnus spaethii - Purpur-Erle
Tilia tomentosa - Silber-Linde	Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Acer campestre - Feldahorn	Acer buergerianum - Dreispitzahorn
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche	Crataegus lavalleyi - Apfeldorn
Fraxinus ornus - Manna-Esche	Parrotia persica - Persischer Eisenholzbaum
Malus evereste - Zierapfel ‚evereste‘	Malus ‚tschonoskii‘ - Zierapfel ‚tschonoskii‘

### 3.6 Konzept Oberflächenentwässerung

#### Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft Hallbergmoos ist voll kanalisiert. Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation entsorgt und der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet.

#### Niederschlagswasserbeseitigung:

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Zunahme wasserundurchlässiger Bauungs- und Verkehrsflächen ist eine der Ursachen dafür, dass sich der Oberflächenwasserabfluss auf Kosten der Grundwasserneubildung erhöht. Die Versickerungsfähigkeit der Planungsflächen ist daher soweit wie möglich aufrecht zu erhalten. Im Bebauungsplan werden daher entsprechende Festsetzungen getroffen: Untergeordnete Verkehrsflächen, wie Kraftfahrzeugstellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig zu befestigen (z. B. mit Rasengittersteinen, rasenverfugtem Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke). Gemäß des Bodengutachtens aus der Umgebung ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens im unteren zulässigen Bereich, hierbei muss bei einer Planung von Versickerungsanlagen die Situation vor Ort der mittleren Grundwasserstände geklärt werden.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt. Die beabsichtigte Freizeitanlage ordnet sich der Umgebung unter. Es ist folglich davon auszugehen, dass eine bauliche Anlage, welche im fraglichen Gebiet bauplanungsrechtlich nach Art und Maß der Nutzung ohne weiteres zulässig ist, kein derart außergewöhnliches Brandrisiko darstellt, dass eine Erhöhung der Löschwassermenge erforderlich wäre.

### 3.7 Altlasten

Möglicher nicht vor Ort verwerteter Bodenaushub ist zu separieren und zu beproben und ggf. nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu entsorgen. Es bestehen keine Altlastenverdachtsflächen.

### 3.8 Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Adventureminigolf- und Padel-Tennis- Anlage“ ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wird durch das Büro Wölfel Engineering die schalltechnische Begutachtung erstellt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug aus dem Immissionsgutachten):

*Zulässige Immissionsrichtwerte (IRW)*

Beurteilungszeitraum	IRW / dB(A) WA	IRW / dB(A) MI	Beurteilungszeit
tagsüber, außerhalb der Ruhezeiten (NRZ) an Werktagen 08:00 – 20:00 Uhr	55	60	12 Stunden
an Sonn- und Feiertagen 09:00 – 13:00 Uhr 15:00 – 20:00 Uhr			9 Stunden
tagsüber, innerhalb der Ruhezeiten (RZ) an Werktagen 06:00 – 08:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen 07:00 – 09:00 Uhr	50	55	jeweils 2 Stunden
an allen Tagen 20:00 – 22:00 Uhr Sonn- und Feiertage 13:00 – 15:00 Uhr	55	60	
nachts 22:00 – 24:00 Uhr und an Werktagen 00:00 – 06:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen 00:00 – 07:00 Uhr	40	45	lauteste Stunde

*Die genannten IRW gelten für die Summe der Geräuschimmissionen aller Sportanlagen. Neben den neu geplanten Anlagen werden daher auch die Geräuschimmissionen durch die Nutzung der bestehenden Anlagen im Sport- und Freizeitzentrum Hallbergmoos auf Grundlage der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen beachtet.*

*Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.*

*Als maßgebende Immissionsorte werden betrachtet:*

IO 1	Am Hufeisen 2, DG	WA
IO 2	WA neu, Bplan Nr. 74, OG	WA
IO 3	Enghoferweg 8, OG	MI
IO 4	Kochstraße 50, OG	MI
IO 5	Kita, OG	MI

*Die Planungen sehen den Neubau von zwei Padel-Plätzen, einer Adventure-Minigolf-Anlage, eines kleinen Biergartens mit Kiosk und Umkleiden mit Duschen und Toiletten vor. Im südlichen Bereich sollen 8 Pkw-Stellplätze für die Besucher der Anlage errichtet werden.*

*Die Öffnungszeiten sind wie folgt vorgesehen:*

*Die Öffnungszeiten der Anlagen sind wie folgt vorgesehen:*

*-Padelplätze: täglich von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen ab 09:00 Uhr*

*-Minigolf: täglich von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen ab 09:00 Uhr*

*-Biergarten: täglich von 11:00 Uhr bis 21:00 Uhr*

*Es wird die gleichzeitige Nutzung aller Anlagen sowohl während der Ruhezeiten (RZ) am Abend und Sonntagnachmittag als auch außerhalb der Ruhezeiten (NRZ) berücksichtigt.*

*Folgende Tabelle fasst das Ergebnis der Einzelpunktberechnungen zusammen. Die Beurteilungspegel (gerundet) betragen:*

Immissionsort	Beurteilungs- pegel neue Anlage / dB(A)	Vorbelastung / dB(A)		Gesamtpegel / dB(A)		IRW 18. BImSchV
		RZ So 13-15	NRZ werktags	RZ So 13-15	NRZ werktags	
IO 1 Am Hufeisen 2	47	(50)	55	52	<b>56</b>	55
IO 2 Enghoferweg 8	49	(50)	55	53	<b>56</b>	
IO 3 BPlan Nr. 74	50	(50)	55*	53	<b>56</b>	
IO 4 Kochstraße 50	54	(55)	54	58	57	60
IO 5 Kita	51		60	-	<b>61</b>	

*Für die untersuchten Nutzungen im Bebauungsplangebiet „Freizeitgelände am Enghoferweg“ mit zwei Padel-Plätzen, einer Minigolf-Anlage und einem Kiosk mit Biergarten und zugehörigen Stellplätzen und unter Beachtung der Vorbelastung durch die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen im Bebauungsplan Nr. 38 haben die Berechnungen die Einhaltung des zulässigen Immissionsrichtwerts der 18. BImSchV an den maßgebenden Immissionsorten während der Ruhezeit am Abend bzw. an Sonn- und Feiertagen nachmittags gezeigt.*

*Außerhalb der Ruhezeiten werktags zeigen die Berechnungen bei einer gleichzeitigen, durchgehenden Nutzung der Anlagen im Plangebiet und einer Ausschöpfung der Vorbelastung durch die benachbarten, bestehenden Sport- und Freizeitanlagen eine geringfügige Überschreitung der zulässigen IRW um 1 dB. Die Schallimmissionsprognose zu den bestehenden Sport- und Freizeitanlagen hat gezeigt, dass die Immissionen an den maßgebenden Immissionsorten durch die Nutzung des Skateplatzes bestimmt werden.*

*Die angesetzte Vorbelastung in der NRZ gibt die zu erwartenden Immissionen ohne Lärmschutzmaßnahmen an der Skateanlage wieder. Durch die bestehende Lärmschutzwand kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionen an den betrachteten Immissionsorten durch die Vorbelastung nicht ausgeschöpft werden (durch die Überschreitungen innerhalb der RZ So 13-15 Uhr ist eine Reduzierung um 5 dB nötig) und durch die Gesamtbelastung keine*

*Überschreitungen zu erwarten sind. Aus gutachterlicher Sicht kann die rechnerisch gezeigte geringfügige Überschreitung um 1 dB außerhalb der Ruhezeiten akzeptiert werden. Eine Nutzung während der Ruhezeiten am Morgen und nachts ist nicht geplant und nicht zulässig. Unzulässige Überschreitungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen sind tags nicht zu erwarten.*

### 3.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich lt. Auskunft der Denkmaldaten im Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler, jedoch kann ein Befund nicht ausgeschlossen werden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

## 4. Umweltbericht

### 4.1 Einleitung

#### 4.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von Intensivgrünland am westlichen Ortsrand der Gemeinde Hallbergmoos. Auf dem Gelände soll eine neue Freizeitanlage entstehen. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hallbergmoos ist das Planungsgebiet als Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ ausgewiesen. Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Straßen und Wege hinzu. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch standortgerecht angelegt. Die Erschließung erfolgt über den Enghoferweg im Süden.

Gesamtfläche	=	6810m <sup>2</sup>
GR	=	800m <sup>2</sup> /900m <sup>2</sup> /300m <sup>2</sup>

Abgrenzung des Planungsgebiets:

Im Westen wird das Planungsgebiet durch den Enghoferweg und seine Straßenbegleitbäume begrenzt, im Osten und Norden schließt das bestehende intensive Grünland an. Richtung Westen öffnen sich zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und ein rahmender Baumbestand.

Bauleitplanung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung setzt zeichnerische Baufelder fest. (Baugrenzen)  
Die Zufahrten und die Verkehrsregelung, auch des ruhenden Verkehrs, sind anforderungsgemäß situiert und überprüft.

#### 4.1.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im Bauleitplan sind die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser-, der Emissionsschutzgesetze und die Vorgaben der rechtskräftigen Aussagen des FNP / LP der Gemeinde Hallbergmoos berücksichtigt.

Für die Emissionsrichtlinien wurden im Bauleitplan Festsetzungen getroffen. Den Naturschutzgesetzen, bzw. den Verordnungen des Landkreises Freising, wird mit der Umsetzung der Eingriffsregelung Rechnung getragen. Der Wasser- und Bodenschutz ist durch gutachterliche Untersuchungen und entsprechende Festsetzungen z.B. Wasserrückhaltung gewährleistet. Im Vorfeld werden bereits relevante Behörden und Träger öffentlicher Belange in die Planung miteinbezogen. Die förmliche Beteiligung erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

##### Regionale Grünzüge

dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches der Gliederung der Siedlungsräume der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gem. Absatz 1 nicht entgegenstehen.

Planungen und Maßnahmen sind im begründeten Einzelfall nur dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen Grünzug typischen Funktionen (Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume, Erholungsvorsorge in den Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen) nicht entgegenstehen.

Die geplante Bebauung ist wie nachfolgend beschrieben mit den Funktionen des Regionalen Grünzugs (Luftaustausch, Erholungsvorsorge) vereinbar.

##### Luftaustausch:

Die Gemeinde Hallbergmoos weist keinen typischen Ortskern auf, sondern erstreckt sich als gewachsenes Straßendorf entlang der Theresien-Straße und der Freisinger-Straße. Aufgrund der dadurch aufgefächerten Anordnung ist im Dorfgebiet überall ein sehr guter Luftaustausch gewährleistet. Die geplante Bebauung schließt sich an den Ortsrand bzw. an die Parkflächen an. Eine Beeinträchtigung oder Verschlechterung wichtiger Luftaustauschbahnen ist somit ausgeschlossen.

##### Erholungsvorsorge:

Durch die geplante Bebauung am Ortsrand werden keine für die Erholungsvorsorge relevanten Gebiete beeinträchtigt. Die geplante Freizeitanlage ergänzt den Bürgerpark und der durch Gehölzplantungen ergänzte Graben und die umfassenden

Festsetzungen zur Bepflanzung führen zu einer Aufwertung in diesem Bereich, auch für die nähere Umgebung.

## 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden aus den zu erstellenden Untersuchungen nur die erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben. Dementsprechend werden im Interesse der Übersichtlichkeit nur diejenigen Umweltbestandteile, Projektnutzungen und Konfliktpunkte genannt, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

### 4.2.1 Vorgehensweise

Die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB genannten Punkte

- a) Angaben der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- c) Angaben der geplanten Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

sind aus fachlichen und systematischen Gründen sowie auf Grund besserer logischer Nachvollziehbarkeit den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und bei diesen, soweit erforderlich, entsprechend abgehandelt. Die Eingriffsregelung ist in einem eigenen Punkt mit entsprechender Berechnung enthalten.

- a) Angaben der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.
- d) Angaben der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

wurden den oben genannten Detailbetrachtungen nachgeschaltet und beziehen sich auf den Geltungsbereich des B-Plans.

## 4.3 Umweltprüfung

### 4.3.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage:	Hallbergmoos (Lkr. Freising) westlicher Ortsrand zwischen Bürgerpark und Wohnbebauung.
Naturraum Einheiten:	D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Geologie/Böden:	Quartär- Holozän

Vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter).

Keine Vorkommen von Bodendenkmälern in unmittelbarer Nähe

Wasserhaushalt: Niederschlagswasser versickert auf den landwirtschaftlichen Flächen oder sammelt sich im Graben.

Wasserversorgung:

Wasseranschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz

Schmutzwasserentsorgung über gemeindliches

Versorgungsnetz. Versickerung auf den einzelnen

Grundstücken sowie in öffentlichen Grünflächen,

Niederschlagswasser Gebäude über bestehendes

Regenwasserkanalnetz.

potenziell natürliche: Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich im Komplex mit  
Vegetation Traubenkirschen-Schwarzerlen-Eschenwald oder Seggen-  
und Nutzung Schwarzerlenwald

Typische Biotop und: Im Planungsgebiet sind keine amtlich kartierten Biotop  
faunistische vorhanden (Ausgangszustand G11 Intensivgrünland).  
Ausstattung Im Westen des Flurstücks im Anschluss des  
Grabens befindet sich eine bestehende Ökofläche des  
Ausgleichs zum Bebauungsplan Nr. 38 mit dem  
Entwicklungsziel „B-Feldgehölze, Hecken, Gebüsche,  
Gehölzkultur Z-Zwergstrauch- und Ginsterheide“

Kleinklima: Ortsrand, unversiegelte Flächen am Ort,  
Kaltluftentstehungsgebiet,  
Niederschlagsdurchschnitt ca. 860 mm / Jahr

Ökologische: Mittlere/geringe ökologische Relevanz  
Funktion

Landschaftsbild: Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand. Im  
Norden des Gebiets schließt sich eine landwirtschaftlich  
genutzte Fläche (Intensivgrünland) an. Direkt angrenzend  
(westlich) liegt eine bestehende Parkanlage mit  
Erholungsfunktion und landschaftsprägender Flora. Richtung

Süden und Osten schließt Bebauung in Form von Wohnbebauung und öffentlichen Einrichtungen an. Erholungsraum bietet unmittelbar der vorhandene Bürgerpark im Westen sowie die landwirtschaftlichen Flächen und der Gehölzbestand entlang der Rad- und Wirtschaftswege.

Öffentliche:  
Nutzbarkeit

Das Gelände ist öffentlich bedingt zugänglich (landwirtschaftliche Nutzung)

Raumempfindlichkeit:

Ökologischer Defizitraum (Intensivgrünland, Stoffeintrag), offene Feldflur, im angrenzenden Wohngebiet mit Versiegelung und Gärten, einzelne wertvolle Gehölzstrukturen sind als Ökoflächen im Westen entlang des Bürgerparks vorhanden.

#### 4.3.2 Bewertung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die erheblichen Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden auf Grund bestehenden Datenmaterials und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet. Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet. Eine Maßnahmenbeschreibung zur Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigungen erfolgt ebenso schutzgutbezogen und beinhaltet auch Gestaltungsmaßnahmen.

##### **Schutzgut Mensch**

Auf das Gebiet wirken keine erheblichen Straßenverkehrsgeräuschmissionen ein. Eine Erholungsfunktion des Planungsgebietes ist im Bestand, durch den Bürgerpark, einzelne Biotopstrukturen und die direkte Anbindung an das Fahrradwegenetz gegeben. Die Verkehrsbelastung des Enghoferwegs wird durch die Erschließung des Planungsgebietes nur geringfügig steigen (Kundenverkehr). Die zusätzliche Verkehrsbelastung aus Kfz-Verkehr durch das Planungsgebiet ist daher als unkritisch anzusehen.

Eine Schalltechnische Untersuchung für das Planungsgebiet ist durchgeführt worden und liegt dem Bebauungsplan bei. Im Westen befindet sich ein zeitweise Wasserführender Graben, der im Zuge des Bebauungsplans „Adventureminigolf- und Padel-Tennis Anlage“ begleitende Gehölzpflanzungen erhalten soll.

Als gestalterische Maßnahme ist eine angemessene Bepflanzung der Straßen bzw. Durchgrünung des Areals vorgesehen. Spiel- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich im Bürgerpark. Erholungsfunktionen werden durch die Planungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt.



### **Schutzgut Tiere und Pflanzern**

Der Ausgangszustand der Fläche des Geltungsbereiches ist eine intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche (Futtermittel mit Silagegewinnung).

Die vorhandene Pflanzengesellschaft setzt sich aus häufigen Arten wie Rispengräsern (*Poa* spp.) Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*), Rotklee (*Trifolium rubrum*), Knautgras (*Dactylis glomerata*), Löwenzahn (*Traxacum officinalis*), etc. und aufgrund der Grundwassernähe mit Feuchtanzeigern wie Seggen (*Carex* spp.). Kleinflächig kommen nährstoffliebende Arten wie die Brennnessel (*Urtica dioica*) und Ampfer (*Rumex* spp.) vor. Floristisch anspruchsvolle Bereiche fehlen aufgrund der Bewirtschaftung. Der Umgriff ist als intensiv genutztes Grünland (G 11) anzusprechen.

Neben der geringen floristischen Bedeutung des zwischen Siedlungsgebieten eingeschlossenen Grünlands besitzt die Fläche auch faunistisch lediglich eine geringe Bedeutung. Habitatmöglichkeiten bestehen jedoch für die häufigen Arten des Siedlungsbereichs (Avifauna, Insekten).

Gefährdete Arten wie bodenbrütende Feldvögel wie die Lerche kommen aufgrund der Siedlungsnähe nicht vor (Fluchtdistanz), ebenso stellt die Fläche in einem intensiv genutzten Umfeld für die gefährdeten Arten der Kleinsäuger, Reptilien und Insekten keinen geeigneten Lebensraum dar. Nachweise (Artenschutzkartierung) relevanter Arten fehlen im Umfeld des Vorhabens, weiter entfernte Nachweise (z.B. Goldach/Feldflur) spielen für das Vorhaben keine Rolle.

Für das Schutzgut Fauna und Flora kann die Fläche einer geringen bis mittleren Bedeutung zugeordnet werden.

### **Schutzgut Boden**

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet/genutzt. unmittelbar angrenzend befindet sich eine Parkanlage sowie Wohnbebauung und öffentliche Einrichtungen. Die geplante Versiegelung durch Gebäude, Verkehrswege und anderen befestigten Flächen liegt bei ca. 35%. Die Wasserrückhaltefähigkeit ist gering bis mittel.

Die Baumaßnahme und Umstrukturierung der Flächen wirken sich mit ca. 35% vollständiger Versiegelung relativ negativ aus. Es kommt zu einem Verlust der belebten Bodenschichten. Der Wasserhaushalt wird durch Flächenversiegelung verändert.

### **Schutzgut Wasser**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Oberflächengewässer, zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Fläche die Goldach, im Norden des Bürgerparks ein künstlich angelegter See und zwischen Futterwiese und Radweg ein

zeitweiser wasserführender Graben. Gemäß amtlichen Grundlagen/Bayern-Atlas ist kein HQ-100 und HQ extrem Gebiet im Planungsumgriff enthalten.

Altlasten sind keine registriert, eine Erkundung liegt nicht vor.

Der Oberflächenwasserabfluss im Planungsgebiet wird erhöht, die Versiegelungsbilanz ist eher negativ zu beurteilen.

Die Planung berührt bestehende Retentionsflächen für das anfallende Niederschlagswasser. Sie werden durch Umsetzung der Bebauung reduziert. Die Versiegelung im Areal wird erhöht. Durch soweit technisch mögliche Versickerungsmaßnahmen verbleibt allerdings ein Teil des Niederschlagswassers dennoch im Kreislauf. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser der restlichen Flächen (überwiegend Grünflächen) werden wie im Bestand auf dem Grundstück versickert.

Zusätzliche Maßnahmen sind festgesetzt.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Der bisherige Luftaustausch wird nicht erheblich beeinträchtigt, da kein nennenswertes Luftfilterungs- und Sauerstoffproduktionspotential beseitigt wird (Realnutzung Acker/Grünland). Die geplante Bepflanzung vor allem mit Bäumen trägt zu einer kleinklimatischen Verbesserung bei. Diese Durchgrünungsmaßnahmen tragen zu einer Ortsrandeingrünung bei und erhöhen bzw. ergänzen so die zusammenhängende Biomassenfläche.

### **Schutzgut Landschaft/Ortsbild**

Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch die Planungsmaßnahme wird diese Fläche verringert. Das Ortsbild mit dem aktuellen Ortsrand wird verändert bzw. erweitert. Eine Erweiterung der Ökokontoflächen des Bürgerparks entlang des Grabens/Radwegs ist geplant.

### **Kulturgüter**

Denkmäler oder kulturhistorisch wertvolle Bereiche sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, in den angrenzenden Bereichen befinden keine Bodendenkmäler.

Bereits jetzt existieren in unmittelbarer Nähe Neubauten/bestehende Siedlungsstrukturen mit privatem Grün.

### **Sonstige Sachgüter**

Wald ist nicht vorhanden, jedoch überwiegend landwirtschaftliche Flächen mit mittleren Erzeugungsbedingungen.

## **4.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Beeinträchtigungen der Umwelt**

Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind ausgleichbar. Zur Bearbeitung der hierfür erforderlichen Maßnahmen werden im

Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen dargestellt und festgesetzt.  
Begründung, Art und Umfang dieser Maßnahmen gehen aus diesem hervor.

Im Einzelnen werden folgende Begrünungsmaßnahmen durchgeführt:

- Pflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen
- Pflanzung von kleineren Gehölzgruppen
- Gärtnerische, strukturreiche Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen, d.h. keine großflächigen Kiesschüttungen als Garten, Verwendung von heimischen Sträuchern; ebenso Stauden und Gräsern

Insgesamt ergibt sich mit einem Versiegelungsgrad von max. 35%

eine Verschlechterung der Umweltsituation in Bezug auf die Versiegelung.

Die Begrünungsmaßnahmen sind 1 Jahr nach Ende der Bautätigkeit fertigzustellen,

Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich sind spätestens nach Ende der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet herzustellen.

Zu Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

#### **4.5 Eingriffsregelung**

(Grundlage: Leitfaden der Obersten Baubehörde)

##### **4.5.1 Eingriff**

Der Eingriff ist gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung, bzw. des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021)“ beurteilt und in einem gesonderten Berechnungsblatt dargestellt (Siehe Anlage).

##### **4.5.2 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

###### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Keine Isolationsfördernden Einfriedungen (nicht bodenbündig)
- Gärtnerisch gestaltete private und öffentliche Grünflächen (keine Kiesschüttungen als Vegetationsersatz)
- Festsetzung von Pflanzungen mit standort- und biotopgerechten Laubgehölzen
- soweit möglich Erhalt von Vegetationsstrukturen  
Bei Rodungen keine Eingriffe während der Vogelbrutzeit

###### **Schutzgut Wasser**

- dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers über gewachsenem Boden fördern; Versiegelung auf ein Minimum reduzieren

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Altlastenentsorgung soweit notwendig

#### **Schutzgut Boden**

- Beschränkung der Versiegelung auf das festgesetzte Maß
- Kompakte Bauweise
- Altlastenentsorgung bzw. –Sicherung soweit notwendig
- Gärtnerisch gestaltete private und öffentliche Grünflächen (keine Kiesschüttungen als Vegetationsersatz) mit hohem Anteil an Oberboden
- Kontrolle Aushubmaterial auf Verunreinigungen nach LVGBT sowie DK0 und DK1 nach DepV

#### **Schutzgut Klima und Luft**

- Pflanzung von Bäumen
- Versickerung
- Gärtnerisch gestaltete private und öffentliche Grünflächen (keine Kiesschüttungen als Vegetationsersatz)

#### **Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild**

- Baumpflanzungen
- Aufwertung des Radweges durch Baumreihen
- Gärtnerisch gestaltete private und öffentliche Grünflächen (keine Kiesschüttungen als Vegetationsersatz)

#### **4.5.3 Ausgleich/Ersatz**

Die erforderlichen Flächen zur Eingriffskompensation werden durch den Auftraggeber auf dem Flurstück Nr.255/2 Gemarkung Hallbergmoos bereitgestellt. Die dingliche Sicherung ist mit dem Satzungsbeschluss vorzulegen, ebenso die Meldung gemäß Art. 9 BayNatschG (Ökokataster). Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich sind spätestens nach Ende der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet herzustellen. Die Berechnung des Ausgleichsumfangs ist gesondert dargestellt (Siehe Anhang).

Der Ausgleich orientiert sich an den bereits bestehenden Ersatzflächen ÖFK-Lfd-Nr. 170088, die als Entwicklungsziel „B- Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur, O- Felsen, Block-/Schutthalde, vegetationsfreier/-armer offener Bereich, Z- Zwergstrauch- und Ginsterheide“ vorgesehen haben. Als Entwicklungsziel ist hier konkret eine Fläche von 532m<sup>2</sup> mit dem Biotop „B212 - Feldgehölze mit überwiegend einheimischen Arten, mittlere Ausprägung“ geplant.

**Feldgehölz:** Anlegen eines flächenhaften, waldähnlichen Gehölzbestandes mit geringer Größe, isoliert innerhalb anderer Nutzungen (Acker, Grünland usw.). Folgend erläutert ein Schnittaufbau die Pflanzungshierarchie:



Grünland    Krautsaum    Sträucher/Gehölze/Sträucher    Krautsaum    Grünland

Die Artenzusammensetzung soll sich aus gebietseigenen Gehölzbeständen zusammensetzen und eine möglichst artenvielfältige Pflanzung darstellen. Eine sinnvolle Zusammensetzung aus Bäumen 1, 2. Ordnung, 3. Ordnung, Großsträuchern und Sträuchern im Saumgebiet ist auszuführen. Die Feldgehölze sollen aus dem Gebiet 6.1 der gebietsheimischen Feldgehölze gezogen werden. Als Artenliste der Feldgehölze ist die „Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebietseigenen Gehölzen in Bayern“ (Anhang1) heranzuziehen. Für den Wiesensaum/Krautsaum ist gebietseigenes Saatgut aus dem Gebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden.

#### Pflege Der Maßnahmen

- Abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen in mehreren Perioden
- Erhaltung/Auslassung von wertgebenden Gehölzen
- Teilweise Belassen von Totholz
- Schnittgut entfernen
- Pflegemaßnahmen außerhalb der Brutzeit (zwischen 1.10. bis 28.02 durchführen)
- Bis zu 20% des Schnittguts können als Reisighaufen zur Bodendeckung belassen werden
- Herbstmahd des Kraut/Wiesensaums bei einem 2- bis 3- jährigen Turnus
- Bei pflegebedürftigen Abschnitten Einzelstammentnahme von Bäumen und Aufasten um eine Auslichtung zu ermöglichen
- Erhaltung der agrarökologischen Funktionen im Umfeld

Eine ausreichende, gesicherte Eingriffskompensation ist gewährleistet. Die Zeitvorgaben (der unteren Naturschutzbehörde in Form von Auflagen zur Genehmigung) sind einzuhalten. Auf das Einhalten von Schutzzeiten von Flora und Fauna sei ebenso dringend hingewiesen.

#### 4.5.4 Zusammenfassung

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von intensivem Grünland am Ortsrand der Gemeinde Hallbergmoos.

Auf dem Gelände soll ein neues Freizeitgelände mit einer Adventure-Golfanlage und zwei Padel-Tennis Plätzen entstehen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 6.810 m<sup>2</sup>. Zu den eigentlichen Bauwerken (Infrastrukturbauten für die

Freizeitanlage) kommen die notwendigen Flächen für Zufahrten. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch angelegt. Die Erschließung erfolgt über den Enghoferweg.

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

- Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch Versiegelung
- Lärmemissionen/Lichtemissionen
- Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen.

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

- gestalterische Maßnahmen innerhalb des Grundstücks erfolgen.
- zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen sind.
- Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

Die Versiegelung von intensivem Grünland wird auf dem Flurstück 255/2 Gmk. Hallbergmoos ausgeglichen.

Die im B-Planverfahren angewandte Eingriffsregelung kompensiert auch etwaige Änderungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Der Umweltbericht wird dem Verfahrensstand entsprechend angepasst.

## **5. Auswirkungen und Sicherung der Planung**

### **5.1 Auswirkungen der Planung**

#### **5.1.1 Umsetzung**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen.

#### **5.1.2 Zusammenfassung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Bau einer Freizeitanlage im Rahmen einer bestehenden Gemeindebedarfsfläche ermöglicht. In diesem Zuge wird der Flächennutzungsplan nicht geändert. Dabei werden der Baumbestand, die Topographie und die Bodenverhältnisse berücksichtigt. Dazu wurde ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es lässt sich feststellen, dass der Bebauungsplan die Belange des Nutzungsbedarfs der Gemeinde und der Umwelt Rechnung trägt und die Wechselwirkungen untereinander zu bewältigen sind.

### **5.2 Sicherung der Planung**

Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde

gesichert.

## 6. Verweise – Quellen

- **Bayerisches Geologisches Landesamt 1996:**

„Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. 1: 500.000“. München.

- **Bayerisches Geologisches Landesamt 1996:**

„Geologische Karte von Bayern. 1 : 500.000“. München.

- **Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr  
(Dezember 2021)**

„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“.

## 7. Anlagen

- **01 Ausgleichsbedarf/Ausgleichsumfang Berechnung**

- **02 Geotechnisches Gutachten**

19.07.2019

Crystal Geotechnik GmbH Hofstattstraße 28 86919 Utting am Ammersee

- **03 Schallimmissionsprognose**

12.01.2026 X2392.001.01.001

Wölfel Engineering GmbH + Co KG

- **04 Vorhaben- und Erschließungsplan**

19.11.2025 Büro Freiraum Berger Fuchs PartG mbB