

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand von 18.12.2025 – 27.01.2026 statt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Keine Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

T.1	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, 22.01.2026	2
T.2	Regierung von Oberbayern, SG 25 Luftamt Südbayern 09.01.2026	3
T.3	Flughafen München GmbH, 27.01.2026	4
T.4	Regierung von Oberbayern, SG 24.2 Landes- und Regionalplanung in den Regionen Ingolstadt und München, 15.01.2026	14
T.5	Staatliches Bauamt Freising, 03.02.2026	20
T.6	Wasserwirtschaftsamt München, 09.01.2026	33
T.7	LRA Freising – SG 41, Bodenschutz u. Altlasten, 13.01.2026	41
T.8	LRA Freising – SG 41, Wasserrecht, 18.12.2025	43
T.9	LRA Freising – SG 41, Immissionsschutz, 13.01.2026	48
T.10	LRA Freising – SG 42, Untere Naturschutzbehörde, 21.01.2026	51
T.11	LRA Freising – SG 43, Brandschutz, 12.01.2026	57
T.12	LRA Freising – SG 61, Tiefbau, 16.01.2026	57
T.13	Stadt Freising, 29.01.2026	58
T.14	Gemeinde Eching, 22.12.2025	63
T.15	Gemeinde Ismaning, 29.01.2026	63
T.16	Verwaltungsgemeinschaft Oberding, 22.01.2026	63
T.17	Erzbischöfliches Ordinariat München, 16.01.2026	64
T.18	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd, 07.01.2026	64
T.19	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, 12.12.2025	64
T.20	Deutsche Telekom Technik GmbH, 19.01.2026	64
T.21	Vodafone GmbH, 21.01.2026	66
T.22	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg-Erding, 22.01.2026	67
T.23	Bayerischer Bauernverband, 29.01.2026	71
T.24	IHK für München und Oberbayern, 12.01.2026	73

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.1	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, 22.01.2026		
T.1.1	Der Bebauungsplan tangiert den Anlagenschutzbereich von nach § 18a Abs. 1 a LuftVG Flugsicherungseinrichtungen. Aufgrund der Entfernung der geplanten Maßnahmen sowie der Vorbebauung bestehen aus meiner Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Da die angegebenen Koordinaten das gesamte Plangebiet umfassen, kann noch keine abschließende Untersuchung durchgeführt werden. Daher sind mir die jeweiligen Bauanträge mit den üblichen Unterlagen (Lageplan und den genauen Eckkoordinaten der Gebäude und den bemaßten Ansichten) über die Regierung von Oberbayern vorzulegen. Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1b, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (Januar 2026). Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1 b, Satz 2 LuftVG meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht. Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a LuftVG durch die Flugsicherungsorganisation, welche die Flugsicherungseinrichtung betreibt, und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EURDOC 015. Aufgrund von Vorbebauung, betrieblicher Erfordernisse oder einem neuen Stand der Technik kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von diesen Empfehlungen abweichen.	Im Anschluss an das Verfahren gem. §4(1) BauGB wurde in Abstimmung mit dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung geprüft, ob auf Ebene des Bebauungsplans detailliertere Aussagen, respektive vorgezogene Prüfungen möglich sind. Hierzu wurden dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung seitens der Planverfassenden mit der Mail vom 16.02.2026 vertiefte Angaben zu möglichen Gebäuden, respektive genaue Koordinaten zu den überbaubaren Grundstücksflächen übermittelt. Nach erfolgter Rücksprache wurde festgestellt, dass aufgrund der Vielzahl an Variablen (z.B. Fassadenmaterial) keine detaillierten, vorgezogenen Aussagen möglich sind. Eine Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist jedoch grundsätzlich möglich. § 18a Abs. 1 Nr. 1 LuftVG ist auf Vollzugsebene zu berücksichtigen. Daher wird nachfolgende Ergänzung in den Bebauungsplan unter Abschnitt E „Hinweise durch Text“ aufgenommen: <i>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert den Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen gem. § 18a Abs. 1 a LuftVG. Mit dem Bauantrag erfolgt eine Prüfung der Unterlagen durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung. Hierzu sind im Lageplan die genauen Eckkoordinaten der Gebäude anzugeben. Ansichten sind zu bemaßen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Luftamt Südbayern sowie dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung wird empfohlen.</i>	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.2	Regierung von Oberbayern, SG 25 Luftamt Südbayern 09.01.2026		
T.2.1	Hindernisfreiheit (§ 12 LuftVG): Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens München, durchdringt ihn aber nicht. Eine luftrechtliche Genehmigung ist deshalb nicht notwendig. Dachaufbauten, Baugeräte und Kräne, die eine Höhe von 513 m ü. NN überschreiten, sind uns vorzulegen.	Nachfolgende Ergänzung wird in den Bebauungsplan unter Abschnitt E „Hinweise durch Text“ aufgenommen: <i>Der Einsatz von Baugeräten, Kränen und anderweitige temporäre Gerätschaften, deren höchster Punkt eine Höhe von 513m.ü.NN überschreiten, ist vorab mit dem Luftamt Südbayern abzustimmen.</i>	
T.2.2	Störung von Flugsicherungseinrichtungen (§ 18a LuftVG): Die Entscheidung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) nach § 18a LuftVG wird Ihnen unmittelbar per Post und per E-Mail zugeleitet (siehe auch Anlage 2).	Informativ, siehe T.1.1	
T.2.3	Fluglärm: Durch die Lage des überplanten Gebiets in mittelbarer Nähe zum Verkehrsflughafen München muss mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden. Es empfiehlt sich daher geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude vorzusehen.	Der Fluglärm ist im Immissionsschutzgutachten behandelt und mit entsprechenden Rückschlüssen in die Satzung (vgl. Satzung Punkt D13.1.1) eingeflossen.	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.3	Flughafen München GmbH, 27.01.2026		
T.3.1	Das geplante Vorhaben grenzt an die von EASA/ICAO festgelegten Hindernisbegrenzungsflächen (hier: Inner Horizontal Surface) und durchdringt diese, je nach tatsächlicher Geländehöhe, möglicherweise. Primär sind hier die max. Hochpunkte/WH von bis zu 40 m von Bedeutung. Die in der Begründung (vgl. „B-Plan 88.1_Begründung mit Umweltbericht Fassung 20-11-2025“, S.18) genannte Berücksichtigung der „zulässigen Bauhöhe“ von 512 m ü. NN. gem. Bauschutzbereich ist aus LuftVG-Perspektive grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings liegt diese über der hier limitierenden Inner Horizontal Surface nach EASA/ICAO mit einer Höhe von ca. 498 m ü. NN. Eine Durchdringung der Inner Horizontal Surface ist nach EASA/ICAO grundsätzlich auszuschließen. Aufgrund der Verortung des Vorhabens kann eine mögliche Beeinträchtigung des Flugbetriebs durch die Bauhöhe bzw. Hindernisse zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Eine flugbetriebliche (Safety-)Untersuchung ist ggf. nötig. <i>Hinweis: Es wird davon ausgegangen, dass mit der Angabe „m ü. NN“ die aktuelle amtliche Bezugshöhe für die Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel in Deutschland, Meter über Normalhöhen-null (m u. NHN), gemeint ist.</i>	Im Nachgang zum Verfahren gem. §4(1) BauGB wurde die direkte Abstimmung mit der Flughafen München GmbH, Hr. Feldhammer (niklas.feldhammer@munich-airport.de) gesucht. Nach dem Gespräch wurde folgendes festgehalten: Eine Durchdringung der Schutzfläche nach EASA/ICAO sollte grundsätzlich vermieden werden. Sollte eine Durchdringung zwingend nötig sein, ist dies üblicherweise nur in begründeten Ausnahmefällen und nach Durchführung einer weiteren Detailuntersuchung (Stichwort: Aeronautical Study/Safety Assessment) sowie nur nach Zustimmung der zuständigen Behörde(n) denkbar. Aufgrund der Lage des Vorhabens, deutlich außerhalb des direkten Zuständigkeitsbereichs der Flughafen München GmbH, wäre eine etwaige Aeronautical Study/Safety Assessment für eventuelle Durchdringungen primär durch die Vorhabenträger in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern sowie der Deutschen Flugsicherung (DFS) und den Baubehörden durchzuführen. Ebenso wären hierbei typischerweise die lokalen Luftraumnutzer einzubinden, bspw. Hub-schrauberstaffel der Landespolizei. (vgl. Mail vom 26.02.2026). Für die Hochpunkte ist eine maximale Gebäudehöhe von 40m vorgesehen. Die Bezugshöhe auf dem MU1(1) wird auf 456,63m.ü.NHN, auf dem MU2(5) auf 456,45m.ü.NHN festgesetzt. Es ergibt sich somit eine maximal zulässige Baukörperhöhe von 496,45m.ü.NHN. Diese liegt unterhalb der maßgebenden Schwelle zur Durchdringung der Inner Horizontal Surface von 498m ü. NHN. Gemäß Vor-entwurf zur Satzung war vorgesehen, dass technische	

		Aufbauten die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe um maximal 3,5m überschreiten dürfen. Dies hätte im Bereich der Hochpunkte eine geringfügige Überschreitung der maßgebenden Höhe von 498m ü. NN. zur Folge. Der Satzungspunkt D6.1.2 wird entsprechend der Rückmeldung daher wie folgt überarbeitet: <i>„Im Planungsgebiet darf die festgesetzte Wandhöhe durch technische Dachaufbauten, Aufbauten zur Dachflächennutzung (Geländer, Sonnenschutz, Windschutz, Pflanzgefäße etc.), Treppenhäuser und Aufzüge bis zu einer Höhe von maximal 3,50m überschritten werden. Darüber hinaus darf eine Überschreitung in Bereichen mit einer festgesetzten maximalen Wandhöhe von 40m bis maximal 498,00m.ü.NHN erfolgen. Technische Dachaufbauten und Aufbauten zur Dachflächennutzung sind um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.“</i> Damit wird eine Durchdringung der Inner Horizontal Surface bereits auf Satzungsebene ausgeschlossen. Darüber hinaus wird folgender Hinweis in den Abschnitt E „Hinweise durch Text“ aufgenommen: <i>Gebäude, deren höchster Punkt einem Niveau von 498,00m.ü.NHN nahekommt, sind ggf. mit einer Signalisierung für den Flugverkehr auszustatten. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Luftamt Südbayern sowie dem Bundesamt für Flugsicherung wird empfohlen.</i>	
T.3.2	PV-Module auf Dächern: aufgrund der Nähe zur Anflug- bzw. Abfluggrundlinie der südlichen Start- und Landebahn sowie der Höhe der Gebäude können Blendwirkungen auf an- und abfliegende oder rollende Luftfahrzeuge sowie auf das Tower-Personal nicht	Im Nachgang zum Verfahren gem. §4(1) BauGB wurde ein Blendgutachten erstellt, welches durch eine Definition möglicher Ausrichtungen und Neigungen von PV-Modulen eine Blendfreiheit für an- und abfliegende oder rollende	

	ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, eine weiterführende blindtechnische Bewertung (Blendgutachten) durchzuführen.	Luftfahrzeuge, sowie für das Tower-Personal gewährleisten soll. Auf Basis dieses Gutachtens wurde die Satzung mit dem Punkt D 9.5 ergänzt. Des Weiteren werden flankierende Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Das Gutachten wird dem nächsten Verfahrensschritt (Verfahren gem. §3(2)/§4(2) BauGB) beigelegt.	
T.3.3	Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 08.08.2006 geändert durch Verordnung vom 22.12.2009: Für das unter Ziff. 6.4.1 Teil B genannte Ziel existiert ein aus dem Jahre 2001 vorliegender Entwurf einer Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens München, herausgegeben vom Bayrischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Das betreffende Vorhaben liegt im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (östlich von Bundesstraße B301 bzw. südlich von Dornierstraße) mit den Teilbaugebieten GE 1(1) und MU 1(1) innerhalb der Lärmschutzzone B. Das bedeutet ein fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 65 dB(A). Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich das Vorhaben nur noch in Lärmschutzzone Ca mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 58 dB(A) bis 60 dB(A). Innerhalb eines Lärmschutzbereichs sollen unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein: - in der Zone A: gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen - in der Zone B zusätzlich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung	Das Landesentwicklungsprogramm Bayern enthält die landesweit geltenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die durch die Regionalpläne für die jeweilige Planungsregion konkretisiert und weiterentwickelt werden. Für den Flughafen München gilt das Ziel B V 6.4.1 des LEP 2006 gemäß § 3 Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm v. 01.09.2013 (LEP) derzeit fort. Dieses sieht für die Bauleitplanung im Umfeld des Flughafens München Lärmschutzbereiche mit abgestuften Nutzungsbeschränkungen vor. Nach dem zwischenzeitlich vorliegenden Entwurf einer Verordnung zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (96-1-9-B) ist vorgesehen, die Fortgeltung dieses Ziels bis zum 31.12.2029 zu verlängern. Die Änderungsverordnung soll nach dem derzeitigen Entwurfsstand zum 01.01.2027 in Kraft treten. Nach der derzeit absehbaren Rechtsentwicklung ist daher davon auszugehen, dass das Ziel B V 6.4.1 für den hier maßgeblichen Zeitraum weiterhin zu berücksichtigen sein wird. Nach der der Stellungnahme der Flughafen München GmbH zugrunde gelegten Lärmschutzzonenkarte liegen die Teilbaugebiete GE 1 und MU 1(1) innerhalb der Lärmschutzzone B. Die Festsetzung der gewerblichen Nutzungen steht insoweit mit den Vorgaben des LEP im Einklang. Im Teilbaugebiet MU 1(1) ist eine Wohnnutzung	

	- in der Zone C zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen und die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.	nicht zulässig, sodass sich auch insoweit kein Konflikt mit den für die Lärmschutzzone B geltenden Nutzungsbeschränkungen ergibt. Die übrigen Bereiche der Urbanen Gebiete liegen nach der der Stellungnahme der Flughafen München GmbH zugrunde gelegten Lärmschutzzonenkarte in der Lärmschutzzone C_a. In dieser Zone ist die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung grundsätzlich zulässig. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter T.3.4 zum Regionalplan München verwiesen. Dieser konkretisiert die landesplanerischen Vorgaben für die Region München und enthält für den hier maßgeblichen Lärmschutzbereich weitergehende bzw. strengere Anforderungen.	
T.3.4	Regionalplan München vom 15.02.1987 i. d. F. v. 01.11.2014: Für das unter B.I1.5.1 und B.I1.5.2 genannte Ziel in Verbindung mit Karte 2 "Siedlung und Versorgung, Tektur Lärmschutzbereich 2 (Flughafen München)" liegen derzeit veralteten Werte vom 2. Februar 1987 vor. Eine Ausweisung der aktuellen Werte gemäß Ziffer 6.4.1, Teil B der Anlage zum LEP vom 8. August 2006 in der Fassung vom 22. Dezember 2009 steht weiterhin aus. Das vorgenannte Vorhaben befindet sich innerhalb der Lärmschutzzone B. In diesem Bereich liegt der fluglärmbedingte äquivalente Dauerschallpegel zwischen mehr als 67 dB(A) und bis zu 72 dB(A).	Mit dem maßgebenden Regionalplan München (Region 14) in der Fortschreibung vom 01.04.2019 werden gemäß B II Z 5.1 in Verbindung mit Karte 2 („Siedlung und Versorgung – Tektur Lärmschutzbereich 2 / Flughafen München“) Fluglärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nach der maßgebenden regionalplanerischen Darstellung innerhalb der Lärmschutzzone B. Dieser Zone liegt für Verkehrsflughäfen ein fluglärmbedingter äquivalenter Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 72 dB(A) zugrunde. . Die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen gewerblichen Nutzungen stehen mit den für die Lärmschutzzone B geltenden Nutzungsvorgaben im Einklang. Im Bereich der Urbanen Gebiete (MU) sollen neben gewerblichen Nutzungen auch ergänzende Wohnnutzungen möglich sein. Insoweit ist die in RP 14 B II Z 5.2 vorgesehene Einzelfallregelung maßgeblich. Danach sind	

		Abweichungen von den Nutzungsbeschränkungen im Einzelfall zulässig, wenn mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden kann, dass die für das Ziel B II 5.1 vorausgesetzte Lärmbelästigung nicht mehr eintreten und der Lärmschutzzweck nicht mehr beeinträchtigt wird (§ 6 Abs. 1 ROG). Zur Beurteilung dieser Voraussetzungen wurde zunächst die im Rahmen des 98. Änderungsplanfeststellungsverfahrens für den Bau einer 3. Start- und Landebahn erstellte Lärmprognose für den Prognosenullfall 2020 (2-Bahnsystem) herangezogen. Gemäß dieser schalltechnischen Untersuchung befindet sich das Plangebiet im Bereich der Urbanen Gebiete in einem Bereich mit einer erwarteten Belastung bis maximal $L_{DN} < 60$ dB(A). Ergänzend wurden die aktuellsten vorliegenden Daten, die Karten „Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen München“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr mit Stand vom 20.02.2026, herangezogen. Auch nach Maßgabe dieser Daten liegt die Fluglärmbelastung im Bereich der Urbanen Gebiete deutlich unterhalb derjenigen Werte, die der regionalplanerischen Einordnung in die Lärmschutzzone B zugrunde liegen. Nach der schalltechnischen Auswertung (siehe Ausführungen zu T.3.6) ergibt sich überschlägig ein 24-Stunden-Pegel von maximal $L_{DN} = 62$ dB(A). Folglich kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die für die Lärmschutzzone B vorausgesetzte Lärmbelästigung im Bereich der vorgesehenen Wohnnutzungen nicht mehr eintreten wird. Auch der Lärmschutzzweck wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Die tatsächlich verbleibende Fluglärmbelastung wird bei der	
--	--	--	--

		Dimensionierung der erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Eine Abweichung im Einzelfall von den Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Lärmschutzzone B kann damit für das vorliegende Gebiet begründet werden. Diese Sichtweise wurde bereits in der Stellungnahme vom 19.02.2024 zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hallbergmoos durch die Regierung von Oberbayern bestätigt.	
T.3.5	Kombiniertes Tag-/Nachtschutzgebiet vom 23.03.2001: Das betreffende Gebiet liegt innerhalb des kombinierten Tag- und Nachtschutzbereichs. Ergänzend ist zu erwähnen, dass in diesem Gebiet ein Anspruch auf Schallschutz für Wohngebäude bestand. In der Vergangenheit wurden Gebäude in diesem Bereich umfassend im Rahmen von mehreren Schallschutzprogrammen mit entsprechendem Schallschutz ausgestattet.	Es ist nicht ersichtlich, welche Bedeutung das kombinierte Tag-/Nachtschutzgebiet vom 23.03.2001 für die hier vorliegende Planung hat. Die Gemeinde geht davon aus, dass über die landesplanerischen Vorgaben (§ 1 Abs. 4 BauGB) hinaus keine Bindungen für die hiesige Planung folgen. Der Umstand, dass das Planungsgebiet Immissionen durch Fluglärm ausgesetzt ist, wird im Immissionsgutachten berücksichtigt. Durch die textlichen Festsetzungen (D13.1.1) wird sichergestellt, dass die Immissionen durch Fluglärm bei den baulich zu leistenden Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.	
T.3.6	Die Auswirkungen des Ausbaus des Flughafens München auf die Ausweisung des Lärmschutzbereichs zur Lenkung der Bauleitplanung nach Maßgabe der LEP-Vorgaben wurden zuletzt im Rahmen des 98. Änderungsplanfeststellungsverfahrens in den eingereichten Antragsunterlagen ausführlich analysiert. Es wurden hierzu Ergebnisse für den Prognosenullfall 2020 (SAL_G_01) und den Planungsfall 2020 (SAL_G_02) ausgelegt. Das oben genannte Vorhaben befindet sich für den Prognosenullfall 2020 (SAL_G_01) für Teilbaugbiet GE 1(1) innerhalb der Zone Ci. Dies entspricht einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 60 dB(A) bis	Zur Beurteilung der aktuellsten Informationen über die Immissionen durch Fluglärm, die auf das Planungsgebiet einwirken, wurden die Karten „Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen München“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 20.02.2026, herangezogen. Um eine Vergleichbarkeit zu den genannten Untersuchungen des 98. Änderungsplanfeststellungsverfahrens (Prognose Nullfall 2020, Plan SAL_G_01) herstellen zu können wurden für die vorliegenden Daten (Karten Lärmschutzbereich für den	

	62 dB(A). Andere Teilbaugebiete können in Zone Ca liegen, was einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 58 dB(A) bis 60 dB(A) entspricht. Für den Planungsfall 2020 (SAL_G_02) befindet sich das Vorhaben für die Teilbaugebiete GE 1(1) und GE 1(2) innerhalb der Zone Ca, was einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 58 dB(A) bis 60 dB(A) entspricht.	Verkehrsflughafen München, 20.02.2026) überschlägig ein 24-Stunden Pegel ermittelt. Für die Gewerbegebiete entspricht dieser etwa einem 24-Stunden-Pegel L_{DN} von 63 dB(A). Der entsprechende Wert an derselben Stelle gemäß LEP Bayern 2006 beträgt ca. L_{DN} = ca. 60 dB(A). In den Urbanen Gebieten entspricht dieser etwa einem 24-Stunden-Pegel L_{DN} von 62 dB(A). Der entsprechende Wert an derselben Stelle gemäß LEP Bayern 2006 beträgt ca. L_{DN} = ca. 59 dB(A). In der Folge werden die o.g. aktuellen Werte der Karten „Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen München“ (20.02.2026) für eine Beurteilung zugrunde gelegt, da diese höhere Lärmbelastungen als die Vergleichswerte des 98. Änderungsplanfeststellungsverfahrens (Prognose Nullfall 2020, Plan SAL_G_01) ausweisen. Demnach liegt in den Gewerbegebieten (kritisch: GE 1(1)) maximal ein Fluglärmpegel von 62 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts vor. Ein Vergleich zur (orientierend herangezogenen) 16. BImSchV zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) nachts eingehalten werden. In den Urbanen Gebieten (kritisch: MU 1(3)) beträgt der Fluglärmpegel maximal. 61 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts. Auch hier werden die zur Orientierung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts durch den Fluglärm eingehalten. Die Betrachtung zeigt somit, dass durch den Fluglärm alleine, unter Berücksichtigung der Lärmschutzbereiche	
--	--	--	--

		Stand 2026, keine unzumutbar hohen Lärmimmissionen auf das Planungsgebiet einwirken. Durch die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen ist sichergestellt, dass die Immissionen des Fluglärms bei der Dimensionierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.	
T.3.7	FlulärmG vom 31.10.2007 i. V. m. Landes-VO: Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) hat ein Verfahren zur Festlegung des Lärmschutzbereichs am Flughafen München gemäß FluLärmG 2007 eingeleitet. Die sich ergebenden Schutzzonen sind noch nicht veröffentlicht. Mit der Festsetzung per Rechtsverordnung ergeben sich aus dem FlulärmG unter anderem Zuständigkeiten, Siedlungsbeschränkungen und Vorgaben für entsprechenden Schallschutz. Neben dem gemäß § 3 und § 4 S. 2 Nr. 1 Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) fortgeltenden landesplanungs- bzw. raumordnungsrechtlichen Ziel B V 6.4.1 aus der Anlage zum LEP vom 8. August 2006, geändert durch Verordnung vom 22. Dezember 2009 sind i. R. d. Bauleitplanung außerdem die in dem Fluglärmgesetz 2007 definierten Lärmschutzbereiche bzw. -zonen mit hieran anknüpfenden Bauverböten zu beachten. Insbesondere soll an dieser Stelle hingewiesen werden auf die in § 2 FlulärmG 2007 vorgesehenen Lärmschutzbereiche sowie die für diese Bereiche nach § 5 FluLärmG 2007 vorgesehenen Bauverböte für bestimmte schutzbedürftige Einrichtungen und Wohnnutzungen. Sofern der in § 2 FluLärmG 2007 vorgesehene Lärmschutzbereich vor Beschlussfassung über den verfahrensgegenständlichen Bauleitplan durch Rechtsverordnung der Landesregierung festgesetzt werden sollte bzw. eine solche Festsetzung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den verfahrensgegenständlichen Bauleitplan jedenfalls in absehbarer Zeit zu erwarten sein sollte, sind grundsätzlich Bauverböte nach § 5 FlulärmG 2007 i. R. d. verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie wären im Grundsatz geeignet, der Erforderlichkeit der	Die Gemeinde ist sich des laufenden Verfahrens zur Festsetzung eines Lärmschutzbereichs für den Flughafen München und der sich hieraus ergebenden Auswirkungen auf die im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnnutzungen bewusst und hat diese im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Das Bauleitplanverfahren wird nach Maßgabe der derzeit geltenden Rechtslage durchgeführt. Eine Rechtsverordnung zur Festsetzung des Lärmschutzbereichs nach dem FluLärmG ist für den Flughafen München bislang nicht in Kraft getreten. Der vorliegende Verordnungsentwurf entfaltet daher derzeit noch keine unmittelbare Rechtswirkung. Allein der Umstand, dass eine entsprechende Verordnung vorbereitet wird und nach gegenwärtigem Verfahrensstand zu einem späteren Zeitpunkt in Kraft treten soll, steht einer Fortführung und einem Abschluss des bereits weit fortgeschrittenen Bauleitplanverfahrens nicht entgegen. Ob und zu welchem Zeitpunkt die Verordnung tatsächlich in Kraft treten wird, steht derzeit noch nicht abschließend fest. Gleichwohl berücksichtigt die Gemeinde die konkret absehbare Festsetzung des Lärmschutzbereichs bereits im Rahmen ihrer planerischen Abwägung. Nach den mit Stand vom 20.02.2026 veröffentlichten Karten „Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen München“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und	

	Bauleitplanung sowie deren Abwägungsfehlerfreiheit entgegenzu- stehen. Wie aus den oben genannten Punkten hervorgeht, sollte in sämtlichen Räumen mit längerem Personenaufenthalt auf einen an- gemessenen Schallschutz geachtet werden.	Verkehr würde das Plangebiet künftig vollständig inner- halb der Nacht-Schutzzone und teilweise zusätzlich inner- halb der Tag-Schutzzone liegen. Dies ist insbesondere deshalb von Bedeutung, weil § 5 Abs. 2 FluLärmG in der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone grundsätzlich die Errichtung von Woh- nungen untersagt. Die Gemeinde hält gleichwohl an den innerhalb der Urbanen Gebiete vorgesehenen Wohnnut- zungen fest. Maßgeblich ist insoweit, dass der Gesetzgeber in § 5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 FluLärmG ausdrücklich bestimmt hat, dass das Bauverbot des § 5 Abs. 2 FluLärmG nicht für Woh- nungen im Geltungsbereich eines vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungs- plans gilt. Der Gesetzgeber hat damit gerade die Konstel- lation berücksichtigt, dass eine gemeindliche Bauleitpla- nung bereits abgeschlossen ist, bevor nachfolgend ein Lärmschutzbereich festgesetzt wird, und hierfür eine aus- drückliche Ausnahme vom gesetzlichen Bauverbot ge- schaffen. Vor diesem Hintergrund wird mit dem gegenständlichen Bebauungsplan auch keine Planung geschaffen, deren spätere Vollziehbarkeit aufgrund der konkret absehbaren Festsetzung des Lärmschutzbereichs von vornherein aus- geschlossen wäre. Vielmehr eröffnet § 5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 FluLärmG ausdrücklich die Möglichkeit, die im Bebau- ungsplan vorgesehenen Wohnnutzungen trotz einer spä- teren Festsetzung der betreffenden Schutzzonen umzu- setzen, sofern der Bebauungsplan zuvor bekannt ge- macht worden ist. Die Gemeinde berücksichtigt die absehbare Rechtsent- wicklung damit in ihrer planerischen Abwägung, ohne	
--	---	---	--

		dass sie hierdurch gehindert wäre, die bereits weit fortgeschrittene Bauleitplanung innerhalb des vom Gesetzgeber ausdrücklich eröffneten Rahmens zum Abschluss zu bringen. Auch die Einschränkung des § 5 Abs. 3 Satz 2 FluLärmG wurde berücksichtigt. Danach gilt die Ausnahme des § 5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 FluLärmG für Grundstücke nicht, auf denen die Errichtung von Wohnungen bauplanungsrechtlich erst mehr als sieben Jahre nach Festsetzung des Lärmschutzbereichs vorgesehen ist, sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans bis dahin noch nicht mit der Erschließung oder Bebauung begonnen worden ist. Flankierend zum Bebauungsplan wird daher die rechtzeitige Umsetzung der Erschließung über die vorgesehenen vertraglichen Regelungen, insbesondere den städtebaulichen Vertrag und die Erschließungsvereinbarung, sichergestellt. Damit besteht auch unter Berücksichtigung der konkret absehbaren Festsetzung des Lärmschutzbereichs eine realistische Vollzugsperspektive für die Planung. Weder wird eine von vornherein nicht vollziehbare Planung geschaffen noch steht die geplante Rechtsverordnung nach dem FluLärmG der städtebaulichen Erforderlichkeit oder der Abwägungsfehlerfreiheit des Bebauungsplans entgegen. Die tatsächlich zu erwartende Fluglärmbelastung wird darüber hinaus auf Grundlage der aktuellen Fluglärmdata berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bewältigt.	
--	--	--	--

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.4	Regierung von Oberbayern, SG 24.2 Landes- und Regionalplanung in den Regionen Ingolstadt und München, 15.01.2026		
T.4.1	Mit Blick auf den Vorrang der Innenentwicklung wird die Gemeinde erneut darauf hingewiesen, die künftige Siedlungsentwicklung prioritär auf die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale im Hauptsiedlungsbereich zu lenken (LEP 3.2 (Z)). Daneben sollte auch die Rücknahme von mittelfristig nicht verfügbaren Wohnbauflächendarstellungen (gemeindeweit) im Flächennutzungsplan geprüft werden.	Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die gegenständliche Entwicklung einen ersten großen Baustein des Räumlichen Leitbilds der Gemeinde Hallbergmoos darstellt. Mit dem Räumlichen Leitbild (STUDIO. URBANE STRATEGIEN, Stuttgart, mit UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, 2019) verfolgt die Gemeinde eine ganzheitlich gedachte Entwicklungsstrategie. Die gegenständliche Planung verfolgt einen ausgeprägten Quartiersgedanken und will mit der Verzahnung von Gewerbe, Wohnen und weiteren, auch sozialen oder kulturellen Nutzungen einen lebendigen und qualitätvollen Stadtraum unter dem Leitbild eines „produktiven Quartiers“ umsetzen. Diese ist als bewusste Antithese zu den allseits bekannten Gewerbegebieten an den Ortsrändern gedacht. Eine Umsetzung des mit der gegenständlichen Planung verfolgten Flächenbedarfs auf vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen im Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde ist nicht möglich. Maßgeblich ist hierbei nicht allein, dass sich das konkret verfolgte Konzept eines „produktiven Quartiers“ auf diesen Flächen nicht in gleicher Weise umsetzen ließe. Vielmehr stehen die vorhandenen Potenziale aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts, bestehender Nutzungen und Baurechte, fehlender Flächenverfügbarkeit sowie teilweise zu erwartender Immissionskonflikte für die mit der Planung angestrebte Entwicklung nicht zur Verfügung. Dies wird nachfolgend näher dargelegt.	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
		Grundsätzlich muss hierbei zwischen dem Siedlungsbe- reich westlich und dem Siedlungsbereich östlich der Gold- ach differenziert werden. Östlich der Goldach befindet sich das gewachsene Stra- ßendorf Hallbergmoos, welches sich im Laufe der Zeit entlang der im Räumlichen Leitbild genannten „Haupt- strangleitern“ ausgeweitet hat. Vorrangig finden sich hier Wohnnutzungen, meist im kleineren Maßstab, sowie kul- turelle Einrichtungen und Nutzungen des täglichen Be- darfs. Gewerbenutzungen im Sinne des gegenständlichen Bebauungsplans (insb. auch im Hinblick auf prodProduk- tion) würden einerseits unvereinbare Konflikte hinsichtlich Verkehr und Immissionsschutz auslösen. Gleichzeitig las- sen sich die Flächenbedarfe nicht in die bestehende Sied- lungsstruktur einweben, zumindest dann nicht, wenn die vorhandenen, ortbildprägenden Freiräume („Binnenberei- che“ gem. Räumlichem Leitbild) erhalten werden sollen. Westlich der Goldach befindet sich der Munich Airport Bu- siness Park (MABP). Hier sind ausschließlich gewerbli- chen Nutzungen vorhanden, hauptsächlich Büros. Die durchaus vorhandenen strukturellen Schwächen sind der Gemeinde bewusst. Mit der Umsetzung der „Surftown“ konnte hier jüngst eine wertvolle Nutzung zur Belebung des Quartiers gewonnen werden. Dieser Restrukturie- rungsprozess wird parallel zum gegenständlichen Verfah- ren fortgeführt. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die hier noch vorhandenen, unbebauten Grundstücke von Be- deutung: - „nördlich Lindberghstraße“ Fl.-Nr. 3035/8 - „westlich Kochstraße“ Fl.-Nr. 64, 64/1, 67, 69/3, 71:	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
		- „nördlich Lilienthalstraße“ Fl.-Nr. 349/13 u. 349/7: - „nördlich Dornierstraße“ Fl.-Nr. 314, 316/8, 325/1, 325/18, 316/8: - „nördlich Predazzoallee“ Fl.-Nr. 251/2, 250, 302/1, 306/1, 307, 308, 309 Die genannten Grundstücke sind für eine Entwicklung im Sinne des gegenständlichen Verfahrens nicht geeignet. Teilweise bestehen bereits genehmigte Vorhaben, teilweise ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine hinreichende Flächenverfügbarkeit gegeben; auf anderen Flächen würden insbesondere größere gewerbliche Nutzungen aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung erhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikte auslösen. Hinzu kommen teilweise für die angestrebte Entwicklung ungeeignete Flächengrößen und -zuschnitte sowie fehlende räumliche Zusammenhänge zwischen den einzelnen Potenzialflächen. Auch ist die Umsetzung des konzepttragenden Quartiersgedankens auf diesen Flächen nicht möglich, da diese zu klein sind, untereinander kaum (stadt-) räumliche Bezüge aufweisen und auch eine Integration von Wohnnutzungen in Anbetracht des hier bestehenden Baurechts sowie der tatsächlich vorhandenen, umgebenden Nutzungen ein wesentliches Hindernis darstellen würde. Vielmehr gilt es, die noch vorhandenen Flächenpotenziale im MABP, wie bereits jüngst begonnen, gezielt zur Revitalisierung des Quartiers zu aktivieren. Die Verortung des gegenständlichen Bebauungsplans ist in der Folge konsequent. Der Standort bietet einen direkten Anschluss an die Bundesstraße, wobei Konflikte mit bestehenden Nutzungen hinsichtlich des Immissions-	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
		schutzes ausgeschlossen werden können. Im Weiteren erfolgt die Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet. Hierbei können insbesondere im ersten Entwicklungsschritt auch bestehende Infrastrukturen mitgenutzt werden. Eine negative Auswirkung des gegenständlichen Verfahrens auf die grundsätzliche Aktivierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale des MABP wird nicht gesehen. Insbesondere das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Gemeinde (2018, CIMA Beratung + Management GmbH) weist das Potenzial von insgesamt 44,2ha („netto“) zusätzlichen Gewerbeflächen aus (Zieljahr 2030). Zum Vergleich sieht das gegenständliche Quartier südlich der Dornier eine Gewerbefläche von 5,5ha (überbaubare Grundstücksfläche) und eine gemischt bebaubare Fläche von 4,6m2 vor. Im Gegenteil verspricht sich die Gemeinde positive Effekte, indem langfristig ein Brückenschlag der räumlichen Qualität hinein in das MABP forciert werden soll. Eine Rücknahme von mittelfristig nicht verfügbaren Wohnbauflächendarstellungen (gemeindeweit) im Flächennutzungsplan wird geprüft, ist aber nicht Gegenstand der gegenständlichen Bauleitplanung.	
T.4.2	Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbe - und Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (LEP 5.3.1 (2)).	In den Festsetzungen wurde ein Ausschluss unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern, durch Aufnahme der Satzungspunkte D2.1.4 und D2.2.2, wie folgt sichergestellt:	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
		Art der baulichen Nutzung MU: <i>„D2.1.4 Einzelhandelsbetriebe sind nur in Form von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zulässig.“</i> Für die Entstehung einer Agglomeration ist nicht allein die Verkaufsfläche einzelner Betriebe maßgeblich. Zu berücksichtigen ist auch das mögliche Zusammenwirken mehrerer Einzelhandelsbetriebe in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit erheblich überörtlicher Raumbedeutsamkeit. Durch die Festsetzungsmaßgabe des quartiersversorgenden Charakters kann eine <u>überörtliche Raumbedeutsamkeit</u> ausgeschlossen werden. Damit ist sichergestellt, dass keine unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des LEP 5.3.1 entstehen können. Gleichzeitig wird der Charakter des Urbanen Gebiets gewahrt. Ein angemessenes kleinteiliges Einzelhandelsangebot, welches vorrangig der Versorgung des Quartiers dient, trägt zu einer Belebung des Standorts, kurzen Wegen und damit zur Attraktivität des Wohn- und Arbeitsstandortes bei. Damit entspricht es der planerischen Zielsetzung des produktiven Quartiers, Arbeiten, Wohnen und Freizeit miteinander zu verbinden und einen lebendigen, differenziert genutzten Stadtbaustein zu schaffen. Art der baulichen Nutzung GE: <i>„D2.2.2 Betriebe des Einzelhandels sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsstellen von im Plangebiet ansässigen Handwerks-, Produktions- und sonstigen Gewerbebetrieben, sofern die Verkaufsstelle dem jeweiligen Betrieb räumlich und funktional zugeordnet, ihm gegenüber untergeordnet ist, dabei eine Verkaufsfläche von 99m² nicht übersteigt und ausschließlich oder</i>	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
		<i>überwiegend dem Verkauf der im Betrieb hergestellten, bearbeiteten oder verarbeiteten Waren dient.“</i> In den Gewerbegebieten werden Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind lediglich betriebs- bzw. produktionsstättenbezogene Verkaufsstellen, die dem jeweiligen Hauptbetrieb räumlich und funktional zugeordnet und diesem in ihrer Bedeutung untergeordnet sind. Durch den grundsätzlichen Ausschluss selbständiger Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet wird eine zusätzliche Einzelhandelskonzentration innerhalb des GE sowie im Zusammenwirken mit den angrenzenden Gebieten vermieden. Die zugelassenen betriebsbezogenen Verkaufsstellen besitzen lediglich Annexcharakter und begründen keine eigenständige Einzelhandelsnutzung.	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.5	Staatliches Bauamt Freising, 03.02.2026		
T.5.1	Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die nachfolgend genannten Punkte beachtet werden:		
T.5.2	Durch das Plangebiet verläuft die Trasse des Projekts "Verlegung der Bundesstraße 301 bei Hallbergmoos". Das Projekt ist im Bedarfsplan des Bundes im weiteren Bedarf mit Planungsrecht gelistet. Im weiteren Verlauf der B 301 ist zudem der vierstreife Ausbau im Rahmen des Projekts „Flughafen München - A 92" vorgehen. Im Bedarfsplan des Bundes ist das Vorhaben als Maßnahme des vorranglichen Bedarfs ausgewiesen. Derzeit finden Abstimmungen zur Umgestaltung der Knotenpunkte entlang der Bundesstraße 301 im Gemeindegebiet Hallbergmoos statt.	Informativ. Es wird auf die laufenden Abstimmungen zwischen der Gemeinde und dem staatlichen Bauamt Freising zur Art und zum Umfang der Umbaumaßnahmen verwiesen.	
T.5.3	Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die Anbauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt und ist einzuhalten.	Der Hinweis ist im Vorentwurf der Planzeichnung bereits enthalten.	
T.5.4	Weiterhin bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen entlang der freien Strecke an Bundesfernstraßen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG im Abstand bis zu 40 m - gemessen vom äußeren Fahrbahnrand - der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Die Zuständigkeit für eine entsprechende Zustimmung wird unter § 6 der Verordnung über Zuständigkeiten im Verkehrswesen (ZustWerk) auf die zuständigen Bauämter übertragen. Wie bereits in unserer E-Mail vom 14.08.2024 mitgeteilt, stimmen wir der Errichtung von Hochbauten innerhalb der Baubeschränkungszone entsprechend der Darstellung im vorliegenden Plandokument zu.	Die Zustimmung wird wie folgt als Hinweis in den Abschnitt E der Satzung „Ergänzende Hinweise durch Text“ aufgenommen: <i>Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Mit Stellungnahme des staatlichen Bauamts vom 03.02.2026 im Zuge des Verfahrens nach §4(1) BauGB wird die Zustimmung für Hochbauten innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 FStrG in Aussicht gestellt, sofern diese nach den Maßgaben des Bebauungsplans errichtet werden.</i>	

T.5.5	Zur Nachweisführung der durch die Änderung des Bebauungsplans bedingten Verkehrszunahme wurde die Verkehrsuntersuchung „Produktives Quartier südlich der Dornierstraße“ der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH (PSLV) mit Stand vom 13.10.2025 vorgelegt. Nach Prüfung dieser Untersuchung bestehen aus unserer Sicht jedoch weiterhin offene Fragen: - Bitte erläutern Sie, auf welchen Stand der erweiterten verkehrstechnischen Untersuchung durch Obermeyer sich PSLV konkret bezieht. Nach unserem Kenntnisstand datiert die Unterlage von Obermeyer vom 04.11.2025, während PSLV auf den Stand vom 23.10.2025 Bezug nimmt, sodass derzeit keine Deckungsgleichheit der jeweils zugrunde gelegten Maßnahmen besteht.	Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf folgende Gutachten und Stände: - „VU 88.1 PSLV“: Verkehrsuntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 88.1 Hallbergmoos, Vorabzug vom 13.10.2025 - „VU B301 Obermeyer“: Verkehrstechnische Untersuchung B301 Abschnitt Hallbergmoos vom 04.11.2025, Obermeyer Infrastruktur - Gutachtenstände: In Vorbereitung der Gutachtenstände hat ein mehrfacher Austausch zwischen PSLV und Obermeyer stattgefunden, um eine Deckungsgleichheit in den wesentlichen Aussagen der beiden Gutachten zu gewährleisten. Die Feststellung der unterschiedlichen Datierungen (VU 88.1 PSLV: 13.10.2025 / VU B301 Obermeyer: 04.11.2025) ist korrekt. Die Ergebnisse der VU B301 Obermeyer waren PSLV im Wesentlichen vor Fertigstellung des Gutachtens seitens Obermeyer (04.11.2025) bekannt. Die Unterschiede im Bearbeitungsstand beziehen sich auf die Ergebnisse einer internen Abstimmung zwischen PSLV und Obermeyer am 23.10.2025, bei der die Ergebnisse der Verkehrsumlegungen und der Leistungsfähigkeitsberechnungen mit der Verkehrssimulation durch Obermeyer bzw. mit dem Programm „AMPEL“ durch PSLV nochmals besprochen und verifiziert wurden. In der Überarbeitung der VU PSLV wird auf klare und eindeutige Verweise zwischen den Gutachtenständen geachtet. Die auch von Obermeyer im Simulationsmodell verwendete Knotenpunktgeometrien für die Knotenpunkte K10, K11 und K12 (siehe VU PSLV S.14, Abbildungen 10 und	
-------	---	--	--

	- Laut dem Gutachten von PSLV wird für das Jahr 2024 nördlich der Ludwigstraße ein Verkehrsaufkommen von 24.070 Kfz/24h angesetzt, während im Gutachten von Obermeyer („Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum MUCcc" vom 20.01.2025) für denselben Bereich ein Wert von 20.450 Kfz/24h ausgewiesen wird; zudem liegen die von PSLV verwendeten Zahlen über dem amtlich ermittelten DTVw von 2024 (18.695 KFZ/ 24h). Wir bitten daher um eine erneute fachliche Überprüfung der angesetzten Verkehrszahlen durch PSLV sowie um eine nachvollziehbare Erläuterung der zugrunde liegenden Annahmen und der Ursachen für die festgestellten Abweichungen.	11, Planuntergrund von Obermeyer) sind abgestimmt und in den Ständen VU B301 Obermeyer: 04.11.2025 und VU 88.1 PSLV: 23.10.2025 im Wesentlichen Deckungsgleich. Kleinere Unterschiede ergeben sich ausschließlich in den jeweiligen Spurlängen, was auf die unterschiedlichen Datengrundlagen und Simulationswerkzeuge zurückzuführen ist, sowie der Einbindung der Spuren in die Ampelphasen. Der dem Planzeichnungsentwurf zugrundeliegenden Vorwurf der Erschließungsplanung wurde seitens Obermeyer nochmals verifiziert, sowie in der Leistungsfähigkeit bestätigt. - Verkehrszahlen: PSLV hat als Datenbasis für die Aktualisierung des Hallbergmooser Teilverkehrsmodells am Dienstag, den 14. Mai 2024, von der Fa. Schuh & Co. GmbH, Germering aktuelle Verkehrszählungen mit Videotechnik über 24 Stunden an insgesamt 12 Knotenpunkten im Gemeindegebiet durchführen lassen, die Datenbasis auch für die aktuelle Untersuchung sind. Die Plausibilität der als Datengrundlage verwendeten Zählungen vom 14.05.2024 konnte über einen Vergleich mit Zählungen vom Mai 2018 an den Knotenpunkten B301/ Ludwigstraße und B301/ Dornierstraße nachgewiesen werden. Die Steigerungen zwischen 2018 und 2024 bilden den Mehrverkehr aus der Ortsentwicklung von Hallbergmoos ab. Bei einem ersten Abstimmungstermin zum Bauvorhaben und zu den Anschlussmöglichkeiten an die B301 mit dem Staatlichen Bauamt Freising am 9.7.2024 wurden u.a. auch die als Datenbasis für das Modell PSLV dienenden Ergebnisse der Verkehrszählungen an den beiden Knoten	
--	---	--	--

		an der B301 vom Mai 2024 (im Vergleich zu 2019) vorgestellt und deren Plausibilität dargelegt. Der amtlich ermittelte DTVw von 2024 (18.695 KFZ/ 24h) auf der B301 lag zum Zeitpunkt der Überarbeitung des Hallbergmooser Modells bzw. der Erstellung der Datengrundlagen für das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 88.1 noch nicht vor. Die letzten hochgerechneten Ergebnisse im baysis aus dem Jahr 2018 konnten wegen der zwischenzeitlichen verkehrlichen und pandemiebedingten Einflüsse als Vergleichswerte nicht herangezogen werden. Da die von PSLV verwendeten Verkehrszahlen aus der Erhebung 2025 über den amtlichen Werten liegen, bildet die Verkehrsuntersuchung den Worst-Case-Fall ab. Auf die Differenzen zwischen den Analysebelastungen auf der B301 wurde von der Gemeinde Hallbergmoos bereits im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan zur Eventarena der Stadt Freising hingewiesen. Das hier verwendete Verkehrsmodell wurde seitens Obermeyer auch für die VU B301 (Obermeyer) herangezogen. Gemäß Abwägungen der Gemeinde Freising im entsprechenden Bebauungsplanverfahren verwendet Obermeyer in ihrem Verkehrsmodell die Ergebnisse aus verschiedenen Verkehrszählungen aus unterschiedlichen Jahren als Datenbasis. Dadurch kommt es auch zu Abweichungen vor allem auf der südlichen B301. Die Belastungen auf der B301 südlich der Ludwigstraße weichen im Obermeyer-Bestandsmodell deutlich (1.500 Kfz/ 24 Stunden weniger) von den Zählwerten von Obermeyer von 2024 ab. Daher wird davon ausgegangen, dass in diesem Bereich Unschärfen im Obermeyer-Modell vorliegen.	
--	--	--	--

	- Knotenpunkt B 301/ Ludwigstraße: Aus unserer Sicht wird der Knotenpunkt Ludwigstraße im vorliegenden Gutachten von PSLV nicht hinreichend berücksichtigt. Im Gutachten „Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum MUCcc“ von Obermeyer vom 20.01.2025 wurde für den Knotenpunkt B 301 / Ludwigstraße bereits für den Prognosenullfall 2035 (ohne Besucherverkehr Eventarena) die Qualitätsstufe QSV F ermittelt. Zudem steht der Knotenpunkt in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit den Knotenpunkten B 301 / Dornierstraße sowie B 301 / Planstraße Süd, da die vorgesehenen Lichtsignalanlagen künftig aufeinander abgestimmt betrieben werden sollen. Da der Knotenpunkt - wie oben dargestellt - bereits im Prognosenullfall 2035 seine Leistungsfähigkeit überschreitet, ist aus unserer Sicht ein leistungsfähiger Umbau vor Entwicklungsbeginn des Quartiers erforderlich. Die Kosten sind hierbei nach den Grundsätzen des Kreuzungsrechts (§ 12 Abs. 3a FStrG) aufzuteilen. Bereits in der Vergangenheit bestand zwischen dem Staatlichen Bauamt Freising und der Gemeinde Hallbergmoos Einvernehmen darüber, dass ein Umbau zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts erforderlich ist. Hierfür ist die in diesem Zusammenhang abgeschlossene Planungsvereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt Freising und der Gemeinde Hallbergmoos vom 10.03.2021 aufzuheben und durch eine neue Vereinbarung zu ersetzen. Nachfolgende Maßnahmen sind laut Obermeyer für den Prognosenullfall 2035 (ohne Eventarena und ohne Quartier Dornierstraße) vorgesehen, um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts zu erhalten: - Umbau des Kreisverkehrs zur Einmündung mit Lichtsignalanlage, - Zufahrt aus Süden mit zwei Fahrstreifen (Geradeaus- und Mischspur Geradeaus + Rechtsabbieger) auf einer Mindestlänge von 90 m, - Zufahrt aus Norden mit zwei Fahrstreifen (Geradeaus und Linksabbieger) auf einer Mindestlänge von 90 m,	- Knotenpunkt B301 / Ludwigstraße: Der Hinweis wird berücksichtigt und in der Verkehrsuntersuchung der Knotenpunkt B 301/ Ludwigstraße ergänzt. Die Erweiterung der VU PSLV kommt zu folgenden Ergebnissen: Als Kreisverkehr kann der Knotenpunkt den Prognoseverkehr im Nullfall (ohne Quartier Dornierstraße aber mit dem Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 88b Freising: MUCcc – Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“, der Flughafenentwicklung und der Hallbergmooser Ortsentwicklung) nicht mehr leistungsfähig abwickeln, ein Umbau zur Lichtsignalanlage mit mehrspurigen Zufahrten ist notwendig. Im Zuge der gegenständlichen Bauleitplanung kann nicht der gem. VU B301 Obermeyer dargelegte „Planfall 2a“ (mit Eventarena und einem Drittel des erwarteten Neuverkehrs durch das gegenständliche Quartier südlich der Dornierstraße) als maßgebend angenommen werden. Es wird der Leistungsfähigkeitsnachweis auf Basis des Planfalls 2040 (Fortschreibung VU 88.1 PSLV) inkl. des kompletten Neuverkehrs durch das gegenständliche Plangebiet erbracht. Dieser ist vergleichbar mit dem Planfall 2b der VU B301 Gutachten Obermeyer. Zur Abwicklung der Verkehrsmengen im Planfall 2040 (Nullfall + Gesamtverkehr Quartier an der Dornierstraße) ist folgender Ausbau der Einmündung in den Zufahrten für eine ausreichende Leistungsfähigkeit in der Einzelbetrachtung notwendig: - Lichtsignalanlage mit 3-Phasensteuerung (Linksabbieger aus Norden in separater Phase) - Zufahrt aus Süden mit drei Fahrstreifen; zwei Geradeausspuren und eine Rechtsabbiegespur mit	
--	---	--	--

	- Zufahrt aus Osten mit zwei Fahrstreifen (Rechtseinbieger und Linkseinbieger) auf einer Mindestlänge von 50 m, - Führen des Fuß- und Radverkehrs über südlichen Knotenpunktarm, - 3-Phasensteuerung: Linksabbieger aus Norden in separater Phase. Für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit im Planfall 2035 (mit Eventarena und einem Drittel des erwarteten Neuverkehrs durch das Quartier Dornierstraße) sind nach der erweiterten verkehrstechnischen Untersuchung „B 301 Abschnitt Hallbergmoos“ von Obermeyer vom 04.11.2025 zusätzlich folgende Maßnahmen erforderlich: - Verlängerung der Linksabbiegespur aus Norden auf einer Mindestlänge von 130 m, - Drei Fahrspuren aus Süden (zwei Geradeauspuren und eine Rechtsabbiegespur), - Freier Rechtsabbieger aus Osten Nach der erweiterten verkehrstechnischen Untersuchung „B 301 Abschnitt Hallbergmoos“ von Obermeyer vom 04.11.2025 hat die Entwicklung des Quartiers unmittelbare Auswirkungen auf die Ausbauabsichten an diesem Knotenpunkt. - KP B 301/ Dornierstraße: Im Gutachten von PSLV wird der Knotenpunkt B 301/ Dornierstraße sowohl im Bestand 2024 als auch im Prognose-Nullfall 2040 als	einer Mindestlänge von 30m (zzgl. notwendiger Längen für eine Verzögerung gem. EKL2 RAL), - Zufahrt aus Norden mit zwei Fahrstreifen; eine Geradeauspur und eine Linksabbiegespur mit einer Mindestlänge von 150m, - Zufahrt aus Osten mit zwei Fahrstreifen, eine Rechtseinbiegespur mit einer Mindestlänge von 85m und eine Linkseinbiegespur, - Führen des Fuß- und Radverkehrs über südlichen Knotenpunktarm. Die Ausbauvorschläge des Planfalls (Fortschreibung VU 88.1 PSLV) wurden entsprechend mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt und seitens Obermeyer in einer gesonderten Untersuchung in ihrer Leistungsfähigkeit bestätigt (vgl. VU B301 Hallbergmoos, Obermeyer, 14.08.2026). Für die Umbaumaßnahmen am Knotenpunkt K10 stellt die Gemeinde in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt einen gesonderten Bebauungsplan auf (Bebauungsplan Nr. 95, „Knotenpunkt Ludwigstraße“), da neben dem Mehrverkehr durch das Quartier südlich der Dornierstraße im Wesentlichen die allgemeinen Verkehrsmehrungen, sowie der anderweitige, gemeindliche Mehrverkehr maßgebend für den Umbau dieses Knotenpunkts sind. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde am 15.09.2026 durch den Gemeinderat gefasst. - Knotenpunkt B301 / Dornierstraße: Die Aussagen zum Knotenpunkt KP B 301/ Dornierstraße in der VU PSLV basieren auf den Zählergebnissen vom	
--	---	--	--

	überlastet eingestuft; es werden im unsignalisierten Ausbauzustand die Qualitätsstufen QSV E bzw. QSV F ermittelt. Diese Bewertung beruht auf sehr hohen, von PSLV zugrunde gelegten Verkehrszahlen, die aus unserer Sicht prüfbedürftig erscheinen. Unter Berücksichtigung dieser Differenzen sowie der Tatsache, dass am Knotenpunkt weder eine Unfallhäufungsstelle vorliegt noch besondere Unfallauffälligkeiten erkennbar sind, sehen wir zum jetzigen Zeitpunkt keine zwingende Notwendigkeit für einen Umbau allein aufgrund der Bestandsprognose. Mit Blick auf die geplante erste Entwicklungsphase des Quartiers und die dabei zu erwartenden zusätzlichen Verkehre, insbesondere im Schwerverkehr, halten wir einen leistungsfähigen Umbau des Knotenpunkts vor Realisierung der Quartiersentwicklung jedoch für erforderlich. Der Knotenpunkt ist dementsprechend wie folgt leistungsfähig auszubauen; die Kostenverteilung hat nach den Regelungen des Kreuzungsrechts (§ 12 Abs. 3a FStrG) zu erfolgen. - Neubau einer Lichtsignalanlage mit zwei Fahrstreifen in jeder Zufahrt	Mai 2025 und den Verkehrssteigerungen im Nullfall durch die Flughafenentwicklung, Planungen der Nachbargemeinden und Hallbergmooser Planungen. Insbesondere auch die langfristigen Ausbauplanungen des Flughafens München haben einen maßgeblichen Einfluss auf die Höhe der Verkehrszahlen. Diese müssen in den Prognosefällen berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist auszuführen, dass zwar Differenzen zu den Verkehrszahlen der VU B301 Obermeyer vorhanden sind, welche, wie bereits ausgeführt, aus unterschiedlichen Zählergebnissen resultieren (siehe Ausführungen weiter oben). Diese haben aber keinen maßgeblichen Einfluss auf das Endergebnis, respektive die notwendigen Umbaumaßnahmen. Eine erneute Prüfung wird als nicht notwendig erachtet. Wie in den Ausführungen zum Entwicklungskonzept (siehe Abwägung zu T5.6) dargelegt, wird eine Umsetzung der Maßnahmen, mindestens am KP B301/ Dornierstraße, vor Realisierung des Quartiers angestrebt. Die Kostenverteilung wird mittels einer Planungs- und Durchführungsvereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt Freising und der Gemeinde Hallbergmoos definiert. Hierzu wird auf die laufenden Abstimmungen verwiesen. Grundsätzlich ist zum Knotenpunkt Dornierstraße folgendes festzuhalten: Die Leistungsnachweise nach HBS 2015 weisen für den Bestand die Qualitätsstufe QSV „E“ und im Nullfall ohne Umbau eine totale Überlastung (QSV „F“) auf. Ein Umbau mit einer Lichtsignalanlage ist demnach bereits im Nullfall mit der allgemeinen Verkehrsentwicklung durch den Flughafen sowie die Entwicklungen der Nachbargemeinden notwendig.	
--	---	--	--

		Zur Abwicklung der Verkehrsmengen im Planfall 2040 (VU 88.1 PSLV, Nullfall zzgl. Gesamtverkehr Quartier an der Dornierstraße) ist folgender Ausbau des KP B301/ Dornierstraße in den Zufahrten für eine ausreichende Leistungsfähigkeit notwendig: - Lichtsignalanlage mit 3-Phasensteuerung - Zufahrt aus Süden mit drei Fahrstreifen; zwei Geradeausspuren und eine Rechtsabbiegespur mit einer Mindestlänge von 45m (zzgl. notwendiger Längen für eine Verzögerung gem. EKL2 RAL), - Zufahrt aus Norden mit zwei Fahrstreifen; eine Geradeauspur und eine Linksabbiegespur mit einer Mindestlänge von 95m, - Zufahrt aus Osten mit zwei Fahrstreifen, eine Rechtseinbiegespur mit einer Mindestlänge von 50m und eine Linkseinbiegespur, - Führen des Fuß- und Radverkehrs über den südlichen Knotenpunktarm Die Ausbauvorschläge des Planfalls (Fortschreibung VU 88.1 PSLV) wurden entsprechend mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt und seitens Obermeyer in einer gesonderten Untersuchung in ihrer Leistungsfähigkeit bestätigt (vgl. VU B301 Hallbergmoos, Obermeyer, 14.08.2026).	
	- Neuanschluss B 301/ Planstraße Süd: Mit dem Neuanschluss der Planstraße Süd an die B 301 besteht seitens des Staatlichen Bauamt Freising Einverständnis. Laut der erweiterten verkehrstechnischen Untersuchung von Obermeyer vom 04.11.2025 ist der Knotenpunkt wie folgt auszubilden, um die	- Neuanschluss B301/Planstraße Süd: Wie bereits ausgeführt, besitzt der Planfall 2b in der VU B301 Obermeyer (mit Eventarena und einem Drittel des erwarteten Neuverkehrs durch das Quartier Dornierstraße) keine Relevanz für die Ausgestaltung des	

	Leistungsfähigkeit im Planfall 2035 (mit Eventarena und einem Drittel des erwarteten Neuverkehrs durch das Quartier Dornierstraße) sicherzustellen: - Separate Linksabbiegespur aus Norden auf einer Mindestlänge von 50 m, - Zwei Fahrspuren aus Osten mit einer Mindestlänge der Fahrspuraufteilung von 50 m, - Separate Fahrspur als freier Rechtsabbieger aus Süden auf einer Mindestlänge von 20 m. Über die Neuanlage der Einmündung ist zwischen dem Staatlichen Bauamt Freising und der Gemeinde Hallbergmoos eine Vereinbarung abzuschließen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung (Planungs-, Bau und Verwaltungskosten) zu regeln sind. Für die Maßnahme an diesem Knotenpunkt sowie an den oben genannten Knotenpunkten ist ein Sicherheitsaudit gemäß den „Richtlinien für das Sicherheitsaudit von Straßen - RSAS“ durchzuführen. Nach § 12 Abs. 1 FStrG hat die Kommune die Kosten der neuen Kreuzung zu tragen.	Knotenpunkts. Das gegenständliche Plangebiet entwickelt sich stufenweise, beginnend an der Dornierstraße. Die Nutzungen entlang der Dornierstraße werden ca. 1/3 des Neuverkehrs des Quartiers verursachen. Mit Umsetzung der Planstraße Süd und demnach auch des KP B301/Planstraße Süd muss zu diesem Zeitpunkt bereits mit mehr als 1/3 des Neuverkehrs durch das Quartier gerechnet werden. Demnach ist eine Ausführung des KP B301/ Planstraße Süd nur unter Berücksichtigung des gesamten Neuverkehrs des Quartiers zielführend. In der Folge ist, gemäß Berechnungen zur Leistungsfähigkeit, der Neuanschluss KP B301/ Planstraße Süd für eine ausreichende Leistungsfähigkeit wie folgt auszubilden: - Neubau einer Lichtsignalanlage - Zufahrt aus Süden mit drei Fahrstreifen; zwei Geradeausspuren und eine Rechtsabbiegespur mit einer Mindestlänge von 30m (zzgl. notwendiger Längen für eine Verzögerung gem. EKL2 RAL), - Zufahrt aus Norden mit zwei Fahrstreifen; eine Geradeausspur und eine Linksabbiegespur mit einer Mindestlänge von 65m, - Zufahrt aus Osten mit zwei Fahrstreifen, eine Rechtseinbiegespur mit einer Mindestlänge von 60m und eine Linkseinbiegespur, - Führen des Fuß- und Radverkehrs über den nördlichen Knotenpunktarm Die Ausbauvorschläge des Planfalls (Fortschreibung VU 88.1 PSLV) wurden entsprechend mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt und seitens Obermeyer in einer gesonderten Untersuchung in ihrer Leistungsfähigkeit bestätigt (vgl. VU B301 Hallbergmoos, Obermeyer, 14.08.2026).	
--	---	--	--

		Mit Verweis auf die laufenden Abstimmungen wird zur Umsetzung der Maßnahmen eine Planungs- und Durchführungsvereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt Freising und der Gemeinde Hallbergmoos geschlossen. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanungen wird ein Sicherheitsaudit gemäß den „Richtlinien für das Sicherheitsaudit von Straßen - RSAS" durchgeführt.	
T.5.6	Entwicklungskonzept: Im uns vorliegenden Entwicklungskonzept werden drei Phasen der Quartiersentwicklung unterschieden. Die erste Entwicklungsstufe (Initialbebauung entlang der Dornierstraße) umfasst die Erschließung der neuen Bebauung unmittelbar südlich angrenzend an die Dornierstraße. Nach unserer Auffassung enthält das Entwicklungskonzept bislang jedoch zu wenige konkrete Angaben dazu, mit welchen zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu welchem Entwicklungsstand an den einzelnen Knotenpunkten der B301 zu rechnen ist. Darüber hinaus bitten wir um Prüfung, welche Auswirkungen sich für die Knotenpunkte B 301/ Ludwigstraße und B 301/ Dornierstraße ergeben, falls der neue Anschluss B 301/ Planstraße Süd erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert wird. Vor diesem Hintergrund bitten wir um eine Konkretisierung des Entwicklungskonzepts, um gemeinsam mit der Gemeinde Hallbergmoos abgestimmte Festlegungen zum erforderlichen Umfang und sowie zum zeitlichen Ansatz der jeweiligen Knotenpunktumbauten vornehmen zu können. Für die Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist die Umsetzung der oben genannten Maßnahmen vor Entwicklung des Quartiers notwendig. Die Verantwortlichkeiten für Planung und Bau sind zwischen dem Staatlichen Bauamt Freising und der Gemeinde Hallbergmoos in einer Vereinbarung festzulegen.	Zur Sicherstellung der Erschließung des Areals ist im Zuge der Bauleitplanung der „Endumbauzustand“ gem. Planfall 2040, VU PSLV maßgebend. Dieser wird im Bebauungsplan abgebildet. Die stufenweise Umsetzung der Maßnahmen wird mit der Planungs- und Durchführungsvereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt Freising und der Gemeinde Hallbergmoos gesichert. Diese wird alle 3 Knotenpunkte umfassen. Die Pflichten werden in Teilen weiter an den Investor übertragen. Der Ausbau des zusätzlichen südlichen Anschlusses B301/ Planstraße ist erst dann zwingend notwendig, wenn die künftigen Nutzungen an der Dornierstraße bzw. am nördlichen Anschlussbereich der Planstraße mehr als 2.600 – 2.700 Kfz-Fahrten/ 24 Stunden (ca. 35% des prognostizierten Gesamtverkehrs) erzeugen bzw. wenn der südliche Teil des Baugebiets mit der neuen Planstraße entwickelt wird. Derzeit wird von folgender stufenweiser Entwicklung ausgegangen: Stufe 1, Bebauung entlang der Dornierstraße (bis ca. 2030): Die Bebauung entlang der Dornierstraße verursacht ca. 1/3 des Neuverkehrs des Areals. Um diesen Neuverkehr leistungsfähig abwickeln zu können, ist mindestens der Umbau des KP B301/Dornierstraße notwendig, da der Abfluss des Neuverkehrs nahezu ausschließlich über diesen Knotenpunkt erfolgt. Um den	

	Aus der erweiterten verkehrstechnischen Untersuchung von Obermeyer „B 301 Abschnitt Hallbergmoos“ vom 04.11.2025 geht hervor, dass bereits bei einer Verkehrszunahme um mehr als ein Drittel des durch das Quartier erwarteten Neuverkehrs zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit folgende Maßnahmen erforderlich sind: - Dreistreifiger Ausbau der B 301 mit zwei Geradeausfahrstreifen von Süden nach Norden im Abschnitt KP B 301/ Ludwigstraße bis Neuanschluss B301/ Planstraße Süd - Neuanschluss B 301/Planstraße Süd: Zusätzliche Geradeausspur aus Süden auf einer Mindestlänge von 110 m Abhängig vom jeweiligen Entwicklungsfortschritt des Quartiers und Konkretisierung des Entwicklungskonzept, sind bei einer Entwicklung, die mehr als ein Drittel des erwarteten Neuverkehrs des Quartiers verursacht, vor Ausbau der B 301 durch das Staatliche Bauamt Freising, oben genannte Maßnahmen durch die Gemeinde herbeizuführen. Für die weiteren Abstimmungen und konkrete Festlegungen ist seitens der Gemeinde Hallbergmoos ein aussagekräftiger Entwicklungsplan vorzulegen.	Verkehrsfluss auf der B301 gewährleisten zu können, wird der Knotenpunkt B301/Ludwigstraße ebenfalls innerhalb dieses Maßnahmenpakets umgebaut. Im Sinne einer nachhaltigen Baupolitik, einer Kostenreduzierung und der Minimierung von Beeinträchtigungen auf der B301 und auf den umliegenden Straßen sollten die bestehenden Knotenpunkte B301/ Ludwigstraße und B301/ Dornierstraße unabhängig von den Entwicklungsstufen des Bauvorhabens gleich so umgebaut werden, dass beide Knotenpunkte nach Umbau ausreichend leistungsfähig für alle berücksichtigten Planungen sind und nicht vorerst in einen „Zwischenzustand“, der später weitere Ausbaumaßnahmen bedingt, versetzt werden. Die Ausbildung der Geometrien erfolgt in der Folge auf Basis des Planfalls 2040, VU PSLV im „Endumbauzustand“. Stufe 2, Bebauung entlang der Planstraße Süd (ab ca. 2030): Der Bau des neuen Anschlusses B01/Planstraße ist erst notwendig, wenn das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Nutzungen den Schwellenwert übersteigt, bzw. der südliche Teil des Baugebiets erschlossen und entwickelt werden soll. Ein Umbau der Knotenpunkte gem. Planfall 2040 VU PSLV, sowie den einschlägigen Regelwerken zur Ausbildung der Knotenpunkte (Richtlinie zur Anlage von Landstraßen), entspricht faktisch im Wesentlichen dem gem. VU Obermeyer definiertem Umbauzustand im Planfall 2b. Dies wird zum Nachweis der Leistungsfähigkeit nach erfolgter Abstimmung der Gemeinde Hallbergmoos mit dem Staatlichen Bauamt Freising (Abstimmungstermin vom 24.07.2026) in beidseitigem Einvernehmen als ausreichend angesehen.	
--	--	--	--

T.5.7	Entwässerung: Gegenwärtig ist eine ausreichende und funktionsfähige Straßenentwässerung der Bundesstraße 301 vorhanden. Die Straßenentwässerung darf durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bei späteren Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Ertüchtigungsmaßnahmen an der B301 wird eine funktionsfähige Straßenentwässerung sichergestellt (vgl. Vorentwurf Erschließungsplanung, IB Schönenberg, 28.08.2026). Die Flächenausweisungen im Bebauungsplan berücksichtigen eine ausreichende und funktionsfähige Straßenentwässerung der Bundesstraße 301 (vgl. Satzungspunkt D14.2.3).	
T.5.8	Bepflanzung: Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen. Bei der Anpflanzung von Bäumen sowie der Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Bundesstraße 301 sind die kritischen Abstände gemäß Abschnitt 3.3.1.1 der RPS einzuhalten (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Neupflanzungen sind gemäß Satzung, Punkt D14.3.3 innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „Siedlungsrand“ als Extensivwiese mit Baumgruppen vorgesehen. Aufgrund des Abstands zur Bundesstraße (mehr als 20m) und im Zusammenspiel mit den in Richtung B301 vorgelagerten, faktisch bereits vorhandenen Hindernissen (Baumbestand entlang der B301, sowie bestehende Topografie Pförreraugraben) ist von keinem Einfluss der gem. Festsetzung vorgesehenen Anpflanzungen auf die Verkehrssicherheit auszugehen. Lärmschutzwände sind nicht vorgesehen. Inwiefern durch die Umbaumaßnahmen der B301 innerhalb des Geltungsbereichs die Erstellung eines Fahrzeugrückhaltesystems, insbesondere im Hinblick auf die bestehenden Hindernisse entlang der B301, erforderlich ist, wird im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgelagerten Erschließungsplanung samt notwendiger Sicherheitsaudits geklärt.	
T.5.9	Werbung: Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die	Nachfolgende Ergänzung wird in den Bebauungsplan unter Abschnitt E „Hinweise durch Text“ aufgenommen: <i>Anlagen zur Außenwerbung sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb</i>	

	Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).	<i>der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).</i>	
T.5.10	Immissionsschutz: Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).	Der Verkehrslärm ist im Immissionsschutzgutachten behandelt und in den Festsetzungen D13.1 entsprechend berücksichtigt. Darüberhinausgehende Lärmschutzmaßnahmen entlang der B301 sind nicht erforderlich (vgl. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans, Kap. 4.3 „Immissionen durch die Umbaumaßnahmen an der B301“).	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.6	Wasserwirtschaftsamt München, 09.01.2026		
T.6.1	Im Hinblick auf die örtliche Versickerung wird anhand der bereits erfolgten Vorabstimmungen mit dem WWA München ein Mindestabstand der Muldensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) von 0,8 m festgesetzt, um eine ausreichende Filterwirkung zu gewährleisten.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Die Reduktion des notwendigen Abstands der Muldensohle zum MHGW ist mit dem Satzungspunkt D12.1 bereits in den textlichen Festsetzungen mitaufgenommen.	
T.6.2	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßen wir die Empfehlung aus dem ingenieurgeologischen Gutachten zur Versickerung (Stand: 12.11.2025), dass die Kapazität der Versickerungsmulden um 20% erhöht werden soll, um die im Zuge des Klimawandels hinsichtlich Magnitude und Frequenz zunehmenden Starkniederschläge auch in Zukunft aufnehmen zu können.	Die Darstellung der exemplarischen Versickerungsmulden im Gestaltleitfaden berücksichtigt eine entsprechende Überkapazität von 20%. Demnach kann der Wunsch grundsätzlich im Rahmen der Bauausführung umgesetzt werden. Ergänzend wird nachfolgende Ausführung als Hinweis in den Abschnitt E der Satzung „Ergänzende Hinweise durch Text“ aufgenommen: <i>(...) Im Hinblick auf die zunehmende Magnitude und Frequenz von Starkregenereignissen ist eine Vergrößerung der Muldenkapazität zur örtlichen Versickerung von 20% zu empfehlen. (...)</i>	
T.6.3	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte im Bebauungsplan ergänzend zu D14.3.2, wobei ein maximaler Versiegelungsgrad der Gesamtfläche von 85% festgelegt wird, textlich darauf hingewiesen werden, dass mindestens 10% der versiegelten Flächen zugunsten der Versickerung über die belebte Oberbodenzone freigehalten werden soll. Im Falle einer geplanten Versiegelung von 12,06 ha Gesamtfläche, ist demnach im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 88.1 mindestens eine Fläche von 1,21 ha zugunsten der Niederschlagswasser-versickerung freizuhalten.	Der maximale Versiegelungsgrad von 85% bezieht sich auf die Flächen der urbanen Platzsituationen und nicht auf das Gesamtareal. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird die Formulierung in der Satzung angepasst. Für das Gesamtareal (Siedlungsbereich ohne Pförreraugraben, ohne bestehende Verkehrsflächen und ohne Verkehrsflächen der B301) ist ein Versiegelungsgrad von maximal ca. 79% zu erwarten. Dieser wurde als worst-case Betrachtung anhand des festgesetzten GRZ-Werts, den festgesetzten Mindestanteilen der anzupflanzenden Flächen sowie den notwendigen Flächen zur örtlichen Versickerung ermittelt. Mit dem Gestaltleitfaden, sowie den zugrundeliegenden Planungen sind Muldenflächen von insgesamt ca. 1,3ha vorgesehen (vgl. Gestaltleitfaden zum	

		Bebauungsplan Nr. 88.1, 03 Arch. und realgrün Landschaftsarchitekten, „Retention außerhalb der Baufelder“, S.108f.). Die Größe leitet sich von konkreten Berechnungen zu den jeweils notwendigen Muldengrößen nach ATV A-138 (01.2002) ab (vgl. Ingenieurgeologisches Gutachten zur Versickerung zum Bebauungsplan Nr. 88.1, KSM Baumanagement GmbH, 03.09.2026). Die Umsetzung der notwendigen Mulden ist mit den Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (D12), den ergänzenden textlichen Hinweisen (E5.1) sowie dem Gestaltleitfaden als Bestandteil des städtebaulichen Vertrags verbindlich gesichert. Mit den darüberhinausgehenden Festsetzungen zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird sichergestellt, dass weitere unversiegelte Flächen in großzügigem Maße zur Verfügung stehen.	
T.6.4	Abwasserbeseitigung: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss bereits im Rahmen der Beteiligung im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB die Abwasserbeseitigung gesichert sein. Diesbezüglich sollte im Zuge einer langfristigen Siedlungs- und Gewerbeentwicklung in Hallbergmoos Klarheit bestehen, bis zu welchem Maße die bestehende Kläranlage mit den zusätzlich anfallenden Abwässern der neu geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten belastet werden kann. Hierbei ist aus fachlicher Sicht eine klare Abschätzung des Einwohnerwertes (EW) erforderlich, welcher im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 88.1 anfallen soll. Auf Grundlage der derzeitigen Planungsunterlagen lässt sich nicht ableiten, ob die Abwasserbeseitigung langfristig gewährleistet werden kann. Wir möchten darauf hinweisen, dass dabei besondere Aufmerksamkeit auf die Art des anzusiedelnden Gewerbes zu richten ist, um eine Überschreitung der Kläranlagenkapazität zu vermeiden. Nach unserer überschlägigen Einschätzung könnte zu Spitzenzeiten die Auslastungsgrenze der Kläranlage bereits erreicht sein, sodass aufgrund der Größe des	Im Nachgang zum §4(1)-Verfahren wurde eine Schmutzwasserprognose anhand der zu antizipierenden Nutzungen erstellt. Dabei wurden im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung insbesondere auch die nach dem Bebauungsplan zulässigen gewerblichen Nutzungen und die hieraus möglicherweise resultierenden erhöhten Schmutzwasserfrachten berücksichtigt (vgl. Schmutzwasserprognose, GFM Consult, 26.06.2026). Derzeit liegt die aktuelle Belastung der Kläranlage bei knapp unter 16.000 EW (Einwohnerwerten). Die Zahl von 16.000 EW wurde einerseits durch Messwerte vom Oktober 2025 und andererseits durch statistische Kennwerte ermittelt und überprüft. Die derzeitige Ausbaugröße der Kläranlage Hallbergmoos liegt bei 20.000 EW. Für diese Ausbaugröße liegt eine gehobene Erlaubnis gem. §§ 8 Abs. 1, 10 Abs. 1 und 15 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	

	geplanten Vorhabens eine Prüfung der Kläranlagenkapazitäten erforderlich ist.	gemäß Bescheid des Landratsamtes Freising vom 08.07.2020 vor. Gemäß der erstellten Schmutzwasserprognose werden in den nächsten sieben Jahren im Baugebiet BP 88.1 etwa 856 EW anfallen. Für die allgemeine Entwicklung von Hallbergmoos werden in den nächsten sieben Jahren ebenfalls rd. 1.000 EW prognostiziert. Somit ist im Jahr 2034 mit einer Belastung der Kläranlage von 17.856 EW zu rechnen. Selbst etwaige außergewöhnliche Spitzenbelastungen können nach derzeitiger Prognose mit der vorhandenen Ausbaugröße verarbeitet werden. Insoweit kann die Abwasserbeseitigung des geplanten Baugebietes BP 88.1 sichergestellt werden. Da auch der Gemeinde Hallbergmoos bewusst ist, dass die Ausbaugröße der Kläranlage von 20.000 EW in absehbarer Zeit nicht mehr ausreichend sein wird, wird bereits an einer Erweiterung auf 25.000 EW oder 30.000 EW gearbeitet.	
T.6.5	Gebäudebegrünung: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist bei der Ausführung einer Extensivbegrünung auf Gewerbehallen eine Substratstärke von 30 cm ideal, da mit zunehmender Substratstärke der Rückhalt von Niederschlagswasser sowie Kühlungseffekte steigen. Daher ist die unter D6.1.4 festgesetzte Mindestsubstratstärke von 6 cm bei Flachdächern in Gewerbegebieten aus fachlicher Sicht deutlich zu gering angesetzt. Diese sollte in jedem Fall bei mindestens 10 cm liegen.	In den Urbanen Gebieten beträgt die Mindestsubstratstärke gem. Festsetzung D6.1.3 15cm. In den Gewerbegebieten wurde eine Mindestsubstratstärke von 6cm gewählt, um eine wirtschaftliche Realisierung insbesondere der antizipierten, großflächigen Gewerbehallen zu ermöglichen. Der Forderung nach einer Mindestsubstratstärke auf Flachdächern von 10cm wird im GE nachgekommen. Die Satzung wird entsprechend angepasst. Damit lassen sich Abflussbeiwerte von ca. 50% erzielen. Ein darüberhinausgehendes Maß stellt eine wirtschaftlich nicht zu vertretende Belastung hinsichtlich der Erstellungskosten für künftige Bauvorhaben im GE dar.	

T.6.6	Ferner ist in wassersensiblen Bereichen darauf zu achten, dass bei der Anlage einer Gebäudebegrünung biozidfreie Produkte verwendet werden, sodass eine Behandlung des Dach und Fassadenabflusses nicht erforderlich ist.	Der mit der Stellungnahme formulierte Hinweis wird wie folgt in den Abschnitt E der Satzung „Ergänzende Hinweise durch Text“ aufgenommen: <i>Beim Einsatz der Materialien zur Anlage einer Gebäudebegrünung ist darauf zu achten umweltverträgliche und biozidfreie Dachbahnen zu verwenden. Geeignet sind insbesondere Polyolefin-Bahnen (FPO/TPO), EPDM-Bahnen sowie wurzelfeste Bitumenbahnen mit geringer stofflicher Belastung. Durch den Einsatz biozidfreier Produkte, welche mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ versehen sind, kann eine zusätzliche Behandlung des Dachabflusses vermieden werden.</i>	
T.6.7	Im Falle der abfallrechtlich relevanten Arsen-Gehalte im Feststoff und im Eluat, welche gemäß des LfU-Merkblatts 3.8/1 nachgewiesen wurden und im Bereich von Z 1.2 bis Z 2 liegen, handelt es sich um eine geogene Hintergrundbelastung des Parameters Arsen, weshalb das Bodenmaterial innerhalb des Maßnahmenumfangs uneingeschränkt wieder eingebaut werden kann. Außerhalb des Maßnahmenumfangs ist eine Entsorgung nur in entsprechenden Gruben und Brüchen gemäß dem Verfüll-Leitfaden (Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, StMUV, Stand: 15.07.2021) gestattet. Im Falle der abfallrechtlich relevanten TOC-Gehalte kann unter 3% eine Verwertung im Rahmen des Verfüll-Leitfadens erfolgen, wohingegen bei TOC-Gehalten zwischen 3% - 6% eine chargenbezogene Einzelfallentscheidung notwendig wäre und bei TOC-Gehalten über 6% eine Untersuchung nach Deponieverordnung Anwendung findet.	Zur Abschätzung der zu erwartenden Aushubmenge wurde ein Bodenmanagementkonzept, bzw. Massenkonzzept erstellt (Massenkonzzept Bodenaushub, KSM Baumanagement, 22.06.2026), insbesondere auch um eine Datenbasis für die Eruierung von Möglichkeiten zum Wiedereinbau in der näheren Umgebung vorliegen zu haben. Die tatsächlichen Möglichkeiten zum Wiedereinbau sollten seitens der Projektentwicklung möglichst frühzeitig, in Vorbereitung zur, sowie in Abstimmung mit der tatsächlichen Hochbauplanung abgesteckt werden. Hierbei ist auch auf die abschnittsweise Realisierung des Projekts zu verweisen. Entsprechend wird im Abschnitt E der Satzung „Ergänzende Hinweise durch Text“ wird der Punkt E3.1 wie folgt überarbeitet: <i>„Die Böden im Projektgebiet sind großflächig mit abfallrechtlich relevanten Arsen-Gehalte im Feststoff und im Eluat (Z 1.2 bis Z 2) belastet. Dabei handelt es sich um geogene Hintergrundbelastungen, insbesondere in der Ackerkrume, wie auch der Rotlage. Darüber hinaus</i>	

		wurden abfallrechtlich relevante TOC-Gehalte nachgewiesen. Weitere Informationen sind den orientierenden Baugrunduntersuchungen zum Bebauungsplan (KSM Baumanagement GmbH, 20.11.2025) zu entnehmen. Ein Wiedereinbau, respektive eine Wiederverwendung kann im Rahmen des Verfüll-Leitfadens (Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, StMUV, Stand: 15.07.2021) erfolgen. Darüber hinaus sind die Handlungsempfehlungen „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt sind zu beachten. Grundsätzlich kann ein Wiedereinbau in der näheren Umgebung, mit vergleichbaren geogenen Vorbelastungen möglich sein. Nähere Aussagen zu den erwarteten Mengen sind im Massenkonzent Bodenaushub (KSM Baumanagement, 22.06.2026) ersichtlich. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den entsprechenden Fachbehörden, der Verwertungsgemeinschaft und ggf. auch der Autobahndirektion Südbayern ist empfehlenswert, um ggf. eine Verwertung in geplanten oder in absehbarer Zeit durchzuführenden Sondermaßnahmen (z.B. Rekultivierungen, Lärmschutzmaßnahmen etc.) umsetzen zu können.“ Eine darüberhinausgehende Regelung wird auf Ebene der Bauleitplanung als nicht notwendig bzw. zielführend erachtet. Die o.g. Maßnahmen sind folglich auf Ebene der Bauausführung zu beachten.	
T.6.8	Im Bereich Altlastenfläche 4 auf Flur Nr. 364 und zum Teil auf 363, Gemarkung Hallbergmoos, wurde Auffüllmaterial in einem Bomben-trichter, in einer geschätzten Menge von 170 m3 bis 200 m3 festge-stellt. Das Auffüllmaterial besteht aus Bodenaushub, Bauschutt,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger weitergegeben. Die Sanierung der Altlastenfläche erfolgt im Zuge des Bauvollzugs unter Beachtung der bodenschutz- und wasserrechtlichen	

	Hausmüll und Brandschutt. Bisher liegen keine Materialuntersuchungsergebnisse vor. Aufgrund der Zusammensetzung ist ein grundwassergefährdendes Potential nicht auszuschließen. Die Altverfüllung reicht bis in das Grundwasser, welches bei den Erkundungsarbeiten bei ca. 2 m angetroffen wurde. Es ist eine vollständige Schadstoffsanierung durch Aushub geplant. Für die erforderliche fachliche Begleitung ist ein Sachverständiger nach § 18 BBodSchG zu beauftragen, der vorab eine sensorische Einteilung und Separierung unterschiedlicher Schadstoffklassen vornimmt und nach repräsentativer Analyse für die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung sorgt. Sollte für die Sanierung eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden, ist vorab eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Der Sanierungserfolg ist durch Beweissicherungsproben an der Sohle der Baugrube sowie an den Flanken nachzuweisen. Der Sanierungserfolg ist nach Aushub des Verfüllmaterials erreicht, wenn die Prüfwerte nach der BBodSchV am Ort der Probenahme eingehalten werden. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen weitere schadstoffverdächtige Bereiche auftauchen, ist unverzüglich das Landratsamt Freising zu benachrichtigen.	Anforderungen sowie in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.	
T.6.9	Im westlichen Planungsgebiet verläuft das Gewässer 3. Ordnung „Pförerraugraben“. Für notwendige Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer sowie zur Förderung eigendynamischer Prozesse des Fließgewässers, ist ein 5 m breiter Streifen am Gewässer frei von jeglicher Bebauung zu halten.	Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche „Pförerraugraben“ ist gem. Planzeichnung östlich des Gewässers ein ca. 10,5 – 11,5m breiter Streifen definiert, auf welchem der uferbegleitende Gehölzbestand vollständig zu erhalten und eine Bebauung ausgeschlossen ist. Dieser Bereich fällt darüber hinaus in die Anbauverbotszone gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG entlang der Bundesstraße B301. Westlich beträgt der Abstand des äußeren Fahrbahnrandes der B301 gem. Vorentwurf der Erschließungsplanung (IB Schönenberg, 28.08.2026) zum Gewässer „Pförerraugraben“ ca. 5,1m – 5,7m. Auch hier ist durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche eine Bebauung ausgeschlossen. Im Zuge der notwendigen Umbauten	

		bzw. Herstellung der Rechtsabbieger von der B301 an den Knotenpunkten Dornierstraße und Planstraße kommt es in einigen Bereichen zu Einengungen, wobei auch hier die natürlichen Böschungen auf einer Breite von voraussichtlich 3,7-4m wiederhergestellt werden. Dies wird mit dem Satzungspunkt D12.2 gesichert. Auf die erfolgten Abstimmungen (siehe T.6.10) wird verwiesen. Eine allseitige Zugänglichkeit für Unterhaltungsmaßnahmen ist gesichert.	
T.6.10	Gemäß den Vorgaben der europäischen Wasserrahmenrichtlinie weist der „Pförreraugraben“ einen mäßigen ökologischen Gesamtzustand auf. Nach Art. 4 Abs. 1 WRRL sowie § 27 Abs. 1 Nr. 1 WHG besteht für Oberflächengewässer ein Verschlechterungsverbot, wonach jede weitere Beeinträchtigung des ökologischen Zustands unzulässig ist. Die Verrohrung entlang des Anschlusses an die B301 ist demnach auf ein absolut notwendiges Minimum zu beschränken. Wir möchten darauf hinweisen, dass je nach geplantem Umfang der Verrohrung, im Falle eines Gewässerbaus gern. § 67 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 68 WHG beim Landratsamt Freising einzuholen wäre.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Neuanschluss der Planstraße an die B301 wurde in der Breite auf das, für eine ausreichende Leistungsfähigkeit, sowie eine sinnvolle Benutzbarkeit (Stichwort: Fuß- und Radwegequerung) minimal notwendige Maß reduziert. Von der Ausbildung eines Kreisverkehrs wurde, im Gegensatz zur einfachen Rahmenplanung (Dez. 2023) in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zugunsten einer verampelten Kreuzung Abstand genommen. Dadurch kann die Länge der Überbauung auf ca. 25m beschränkt werden. Im Bereich des Rechtsabbiegers der B301 in Fahrtrichtung Norden ist in Verschwenk des Pförreraugrabens notwendig, um eine weitere Überbauung des Gewässers zu vermeiden. Der Querschnitt des Gewässers bleibt dabei unverändert. Mit dem Vorentwurf der Erschließungsplanung wurde die grundsätzliche Machbarkeit nachgewiesen (vgl. Erschließungsplanung_Überbrückung u. Verschwenk Pförreraugraben, IB Schönenberg, 28.08.2026). Die Umsetzung eines Brückenbauwerks wird prioritär verfolgt. Die tatsächliche Ausführung ist Teil der vertieften Erschließungsplanung und wird dem Bauleitplanverfahren	

		nachgelagert, in Abstimmung mit den zuständige Fachstellen definiert. In diesem Zuge erfolgt auch die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 68 WHG. Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit wurde seitens des Wasserwirtschaftsamts München und des LRA Freising, SG 41, Wasserrecht, vorbehaltlich der näher auszu-detaillierenden Planung, in Aussicht gestellt (Abstimmungstermin vom 18.08.2026).	
--	--	--	--

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.7	LRA Freising – SG 41, Bodenschutz u. Altlasten, 13.01.2026		
T.7.1	(1) Die Baumaßnahmen sind bei geeigneten Witterungsverhältnissen bodenschonend mit geeigneten Werkzeugen und Maschinen auszuführen. (2) Belastetes Material ist zu separieren, durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu beproben und ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen. (3) Bodenverdichtungen müssen nach Abschluss der Bauarbeiten wiederaufbereitet werden. (4) Die Werte für die jeweilige Nutzung (Wohnen, Gewerbe etc.) der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sind nachweislich einzuhalten (sonstige Fachliche Empfehlung).	Zum Verfahren gem. §4(2) wurde ein Bodenmanagementkonzept (Massenkonzept Bodenaushub, KSM Baumanagement, 22.06.2026) erarbeitet, welches als Fachkonzept Bestandteil des Bebauungsplans wird. In diesem Dokument finden sich auf S.13 unter dem Punkt 5.4 allgemeine Auflagen zur Durchführung von Bodenarbeiten. Diese decken sich im Wesentlichen mit den hier genannten Ausführungen. Grundsätzlich wird das Erfordernis zur Einhaltung der BBodSchV in den Hinweisen ergänzt. Darüber hinaus werden folgende Hinweise in den Abschnitt E der Satzung „Ergänzende Hinweise durch Text“ übernommen: - Grundsätzlich sind die Erdarbeiten ausschließlich bei geeigneten Witterungsverhältnissen und mit geeigneten Werkzeugen und Maschinen auszuführen. Durch Maschineneinsatz verdichteter Boden ist nach Abschluss der Arbeiten wieder aufzulockern. - Die Erdarbeiten sind durch einen erfahrenen Geologen/Ingenieur (Sachverständigen nach §18 BBodSchG) zu begleiten. Dieser legt nach sensorischen Gesichtspunkten die Separierung auffälliger Bodenpartien fest und weist die ausführende Firma entsprechend an. - Separiertes Material ist auf den ausgewiesenen Bereitstellungsf lächen in Halden von ca. 200 m³ bis 500 m³ Größe aufzusetzen und nach den Vorgaben der LAGA Richtlinie PN 98 durch den begleitenden Gutachter zu beproben.	

		- Die Analysenergebnisse sind nach den einschlägigen Richtlinien zu beurteilen. - Je nach Ergebnis der Untersuchungen ist der weitere Weg des Aushubmaterial festzulegen, mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und zu dokumentieren. - Die Verwertung des beprobten Materials ist zu begleiten, externe Wege sind zu dokumentieren. - Die Belegung der Bereitstellungsflächen mit Aushub ist fortlaufend mittels Haufwerksplänen zu dokumentieren. In diesen sind für die Haufwerke der jeweilige Status sowie ggf. vorgegebene Verwertungen sowie Einstufungen/Analysenergebnisse darzustellen. - Die Massenströme, insbesondere auch der Verlauf und die Örtlichkeit des Wiedereinbaus, sind zu dokumentieren und in entsprechenden Plänen darzustellen. - Nach Abschluss der Maßnahmen ist eine Gesamtdokumentation zu erstellen.	
T.7.2	Laut Begründung zum Bebauungsplan beträgt die Größe des Plangebiets ca. 17 Hektar. In Bayern soll sorgsamer mit der Fläche umgegangen werden. Daher wird in Bayern eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (Siedlungs- und Verkehrsfläche) von 5 ha je Tag im Bayerischen Landesplanungsgesetz angestrebt. Die Fläche Bayerns beträgt 7.055.000 Hektar. Anteilig auf die Gemeinde Hallbergmoos (3506 Hektar) heruntergerechnet ergäbe sich für die Gemeinde Hallbergmoos ein jährlicher Flächenverbrauch von rund 0,91 Hektar. Dieser sollte in der Regel nicht überschritten werden. Mit vorliegendem Baugebiet ist diese Fläche um mehr als das 18 1/2-fache überschritten.	Die Siedlungsausweisung entspricht einer langfristigen Entwicklungsstrategie der Gemeinde Hallbergmoos (STUDIO. URBANE STRATEGIEN, Stuttgart, mit UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, 2019), die in der genehmigten 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde dargelegt ist. Ergänzend ist hierzu auf die Abwägung des Punkts T.4.1 zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zu verweisen. Für das Areal ist ein Wachstumsprozess über 5-15 Jahre angedacht. Insofern ist der Flächenverbrauch über den Zeitraum hinweg zu relativieren. Ebenfalls wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, eine verdichtete Bebauung verfolgt, was sich u.a. auch in der Ausweisung der Gebietskategorie MU widerspiegelt. Der	

		Hinweis wird für künftige Entwicklungen zur Kenntnis genommen.	
--	--	--	--

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.8	LRA Freising – SG 41, Wasserrecht, 18.12.2025		
T.8.1	Zur Erschließung des Plangebiets ist unter anderem der Anschluss der Planstraße Süd über die B301 geplant. Hierfür ist die Überbrückung/Überbauung des Pförreraugrabens auf ca. 25 m Länge erforderlich. Darüber hinaus ist anschließend an die bestehende Kreuzung Dornierstraße/B301 laut Planzeichnung eine Verlängerung dieser Überbauung auf ca. 20 - 25 m für eine Verkehrsfläche angedacht. Gegebenenfalls ist für die jeweiligen Überbauungen eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Um Aussagen zur Genehmigungspflicht bzw. Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben machen zu können, sind dem Landratsamt Freising (Wasserrecht) zeitnah Schnittzeichnungen der Überbauungen vorzulegen. Bei der Planung sollte unter anderem berücksichtigt werden, dass der Gewässerquerschnitt nicht verengt und ein natürliches Ufer beibehalten wird.	Zur Überbauung, sowie dem notwendigen Verschwenk des Pförreraugrabens im Bereich des Neuanschlusses der Planstraße an die B301 haben Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt München, sowie dem SG41, Wasserrecht stattgefunden (siehe auch Protokoll vom 18.08.2026). Über den Bebauungsplan hinaus ist für die Maßnahmen am Pförreraugraben eine wasserrechtliche Gestattung nach § 68 WHG erforderlich. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Ergänzend wird festgesetzt, dass durch die Eingriffe die Gewässerbreite nicht eingengt werden darf, beidseitig des Gewässers Böschungen vorzusehen und Eingriffe auf ein Minimum zu beschränken sind. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind in Abstimmung nicht notwendig, da weitere Belange im Zuge des Verfahrens zur wasserrechtlichen Gestattung zu berücksichtigen sind. Den dargelegten Maßnahmen am Pförreraugraben stehen keine wesentlichen, unüberwindbaren Belange entgegen.	
T.8.2	Das Plangebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich, in dem es eher zu Überschwemmungen oder hohen Grundwasserständen kommen kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Untersuchungen haben im Zuge der orientierenden Baugrunduntersuchungen (KSM Baumanagement GmbH, 20.11.2025) sowie dem Ingenieurgeologischen Gutachten zur Versickerung (KSM Baumanagement,	

		03.09.2026) bereits stattgefunden. Rückschlüsse, z.B. hinsichtlich der örtlichen Versickerung, sind in die Konzeption der Planung bereits miteingeflossen. Das Gebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich, wobei dies ausschließlich auf die hohen Grundwasserstände zurückzuführen ist. Automatische Rückschlüsse auf mögliche Überschwemmungsbereiche lassen sich nicht ziehen. Das HQ extrem (Karte Hochwassergefahrenflächen, S.8, Ingenieurgeologisches Gutachten zu Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Versickerung, KSM Baumanagement, 23.06.2026) zeigt keine Gefährdung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Karte Oberflächenabfluss und Aufstaubereiche (S.9, Ingenieurgeologisches Gutachten zu Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Versickerung, KSM Baumanagement, 23.06.2026) zeigt Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche auf den aktuellen Feldern im Geltungsbereich. Die Erkenntnisse wurden in der Erarbeitung des Höhenkonzepts für das Areal berücksichtigt. Mit der späteren Eingabeplanung ist ein Überflutungsnachweis für die jeweiligen Gebäude zu erbringen.	
T.8.3	Aufgrund des hohen Grundwasserstands wiesen wir darauf hin, dass Gebäudeteile, welche in das Grundwasser eingreifen (Keller, Tiefgaragen, Fundamente, etc.) gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Maßgeblich ist unter anderem, ob ein erheblicher Grundwasseraufstau zu erwarten ist. Derartige Vorhaben sind daher vorab beim Landratsamt Freising (SG 41, Wasserrecht) zu beantragen.	Der Hinweis wird wie folgt in den Abschnitt E der Satzung „Ergänzende Hinweise durch Text“ aufgenommen: <i>Aufgrund des hohen Grundwasserstands im Plangebiet bedürfen Gebäudeteile, welche in das Grundwasser eingreifen (z.B. Keller, Tiefgaragen, Fundamente etc.) gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Gleiches kann für eine temporäre Bauwasserhaltung, sowie der thermischen Grundwassernutzung gelten. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Freising, SG 41 Wasserrecht, ist zu empfehlen.</i>	

T.8.4	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Anforderungen des § 62 Abs. 1f. WHG, die Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) und die Anzeigepflicht gemäß § 40 AwSV hingewiesen.	Der Hinweis wird in den Abschnitt E der Satzung „Ergänzende Hinweise durch Text“ aufgenommen. <i>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Anforderungen des § 62 Abs. 1f. WHG, die Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) und die Anzeigepflicht gemäß § 40 AwSV hingewiesen.</i>	
T.8.5	Das Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in den Untergrund (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Gestattung (§§ 8 Abs. 1, 10 Abs. 1 WHG). Sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) für die jeweiligen Versickerungsanlagen eingehalten werden, kann auch eine erlaubnisfreie Niederschlagswasserbeseitigung in Betracht gezogen werden. Eine abschließende Beurteilung ist jedoch erst nach Vorlage konkreter Planunterlagen möglich. Sollten die Voraussetzungen der NWFreiV i.V.m. TRENGW nicht erfüllt werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von gesammelten Niederschlagswasser in den Untergrund erforderlich.	Der Hinweis wird für die nachfolgende Hochbau- und Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen. Zusätzlich wird im Abschnitt E5.2, Hinweise durch Text, auf die Beachtung der TRENGW in Verbindung mit der NWFreiV hingewiesen. Eine vertiefte Behandlung auf Ebene der Bauleitplanung wird als nicht notwendig erachtet.	
T.8.6	Da das Grundwasser im Plangebiet besonders hoch ansteht, weisen wir auf den einzuhaltenden Mindestabstand zum maßgeblichen höchsten Grundwasserstand (MHGW) von 1,00 m gemäß Nr. 6 TRENGW hin. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, ist eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser nach NWFreiV i. V. m. TRENGW nicht mehr möglich. Dies bedeutet jedoch nicht, dass eine Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich genehmigungsunfähig wäre, sondern lediglich, dass hierfür ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung erforderlich	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes München zur Reduktion des Mindestabstands zum maßgeblich höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf 0,8m ist mit der Stellungnahme seitens des WWA im Zuge des §4(1)-Verfahrens gem. BauGB vom 09.01.2026 bereits erfolgt (vgl. T.6.1).	

	wird. Alternativ besteht die Möglichkeit, nach § 4 Abs. 2 NWFreiV eine Ausnahme von der Anforderung des Mindestabstands zu beantragen.		
T.8.7	Aufgrund des hohen Grundwasserstandes weisen wir darauf hin, dass bei der Errichtung von Tiefbauwerken eine Bauwasserhaltung erforderlich werden könnte, die einer wasserrechtlichen Gestattung bedarf. Sollten Bauwerke oder Bauwerksteile dauerhaft in den Grundwasserleiter hineinreichen oder einen Grundwasseraufstau verursachen, kann hierfür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein (§§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG).	Der Hinweis wurde bei der Formulierung des Hinweises zu T.8.3 entsprechend berücksichtigt.	
T.8.8	Auf dem Areal ist eine thermische Grundwassernutzung geplant. Wir weisen darauf hin, dass die geothermische Nutzung des oberflächennahen Untergrunds wasserrechtlich zulassungspflichtig sein kann (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 5 und Abs. 2 Nr. 2 WHG).	Der Hinweis wurde bei der Formulierung des Hinweises zu T.8.3 entsprechend berücksichtigt.	
T.8.9	Der Geltungsbereich (Fl.Nrn. 312, 358/7, 359, 359/1, 363, 364, 365, 366/1, 370/1, 371, 372, 373, 782, 799, 807/5, 807/20, 807/21, 807/22, 807/23 Gde. und Gmk. Hallbergmoos) des geplanten Bebauungsplans Nr. 88.1 "MU südlich Dornierstraße" befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten noch in einem bekannten ermittelten oder faktischen (HQ100 und HQextrem) Überschwemmungsgebiet. Der Bereich liegt damit auch außerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG. Es wird darauf hingewiesen, dass nahezu das gesamte Gebiet von einem wassersensiblen Bereich tangiert ist. Wassersensible Bereiche können ein erster Hinweis auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet sein, eine hinreichend konkrete Aussage bzw. Abgrenzung eines faktischen Überschwemmungsgebiets ist hierdurch allein aber nicht ableitbar. Wir möchten vorsichtshalber aber auf folgendes hinweisen: Sollten der Gemeinde insbesondere durch fachliche Einwendungen Erkenntnisse zugehen, dass durch die Planung HQ100-relevante	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende fachliche Einwände, die auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet respektive die Betroffenheit von HQ100-relevanten Rückhalteflächen hinweisen, sind im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. §4(1) BauGB nicht eingegangen. Die orientierenden Baugrunduntersuchungen haben keine Hinweise auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet geliefert.	

	Rückhalteflächen betroffen sein könnten (z.B. Kenntnis über historisches Hochwasserereignis) so verlangt der BayVGH (Urteil v. 16.12.2016, 15 N 15.1201), dass die Gemeinde vor der Schlussabwägung und dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan weitere Ermittlungen und Bewertungen unter Einbeziehung fachlichen Sachverständes durchführen muss, um sicherzugehen, dass der für die Abwägung zugrunde zu legende Sachverhalt (keine Betroffenheit von H0100-relevanten Rückhalteflächen durch die Planung) richtig ist, um die abstimmenden Gemeinderatsmitglieder hierüber in einen entsprechenden Kenntnisstand zu versetzen.		
--	---	--	--

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.9	LRA Freising – SG 41, Immissionsschutz, 13.01.2026		
T.9.1	Im MU1(3) soll Wohnnutzung mit schutzbedürftigen Räumen an allen Seiten zulässig sein. In der Abwägung wird allein auf passive Schallschutzmaßnahmen abgestellt. Aus fachlicher Sicht kann der Wohnnutzung an dieser Stelle aufgrund der vorherrschenden Immissionen nicht zugestimmt werden. Aus fachlicher Sicht sind die vorliegenden Beurteilungspegel an dieser Stelle mit der vorgesehenen Nutzung eines MU sehr kritisch zu sehen und die Zweckbestimmung eines MU in Frage zu stellen. Ersichtlich wird dies auch anhand der Anlagen 2.3, Seiten 1 und 2. Im Bereich des MU1 (3) sind an drei Seiten eines möglichen Gebäudes tagsüber und nachts Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der vorherrschenden Verkehrslärmsituation erforderlich. Im Vergleich mit den berechneten Beurteilungspegeln (in Anlage 2.2 Seite 1 und 2 dargestellt) wird es so interpretiert, dass sich die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Übrigen auf die gesamte Südwest- und Nordostseite erstrecken müssen und nicht nur in einem Teilbereich. Wir empfehlen der Gemeinde Hallbergmoos die Festsetzung D2.1.2 auch für das MU1 (3) festzusetzen.	Der Einwand wurde geprüft. Ein kompletter Ausschluss von Wohnen auf dem MU1(3) wird nicht weiterverfolgt, da damit in zwei von vier Teilbaugebieten des MU1 eine Wohnnutzung ausgeschlossen wäre. Im Weiteren wird der südliche Teil des Baufelds als gut geeigneter Wohnstandort eingeschätzt. Zur Überwindung des Einwands wurden mehrere Lösungsansätze erarbeitet und gegenübergestellt. Ein Ausschluss von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen entlang von Fassaden, an denen die Vorsorgewerte überschritten werden, stellte sich als zielführendste Maßnahme dar. Anhand einer angestellten Variantenuntersuchung wurde nachgewiesen, dass trotz dieser Einschränkungen qualitätvolle Wohnsituationen auf dem MU1(3) umsetzbar sind (z.B. durch ein Ensemble mit einer schallabschirmenden Gewerbebebauung im Westen, in Richtung B301, und einer östlich davon angelagerten Wohnbebauung). Der Hinweis wird im Weiteren zum Anlass genommen, die Vorsorgewerte an den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV zu orientieren. Nähere Ausführungen hierzu finden sich im Immissionsgutachten zum Bebauungsplan (PMI, 04.09.2026). Der Satzungspunkt D13.1.5 wird wie folgt angepasst: <i>In den Urbanen Gebieten ist entlang von Fassaden und Gebäudeteilen, an denen die Vorsorgewerte von 64 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschritten sind, im Beiplan „BPL_02, Immissionsschutz MU, (3) tags und (4) nachts“ rot gekennzeichnet, die Anordnung schutzbedürftiger</i>	

		<i>Aufenthaltsräume im Sinne der Ziffer 3.16 der DIN 4109 von Wohnnutzungen nicht zulässig.</i>	
T.9.2	Gemäß Nr. 8.3.1 der Begründung werden im angrenzenden Gewerbegebiet keine Überschreitungen der IGW der 16. BImSchV durch das Plangebiet hervorgerufen. Wo finden sich die Berechnungen zu dieser Feststellung? Im schalltechnischen Gutachten werden unter Nr. 2.2.1 die Fassaden der Dornierstraße im Plangebiet erwähnt, es wird aber nicht auf die Bestandsbebauung eingegangen.	Eine vertiefte Betrachtung der Auswirkungen des Plangebiets auf die Umgebung hinsichtlich des Verkehrslärms erfolgte im Zuge der zur Entwurfsfassung fortgeschriebenen Immissionstechnischen Untersuchungen Nr. 9582/23-IU01a (PMI GmbH, 04.09.2026). Detaillierte Ausführungen finden sich im Kapitel III 3. Und 4. sowie in den Anlagen 1.4, 1.5, 2.7 – 2.12. Darüber hinaus wird auf die Entwurfsfassung der Begründung, Kapitel 4.4, „Auswirkungen der Zunahme der Verkehrslärmbelastung entlang der Dornierstraße und der Predazzoallee auf die Umgebung“ verwiesen. Für die nördlich des Plangebiets angrenzenden Gewerbegebiete werden die vergleichend herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den Mehrverkehr auf der Dornierstraße in den relevanten Betrachtungszeiträumen gem. §2(3) 16. BImSchV, in diesem Fall am Tag, nicht überschritten. Im Nachtzeitraum sind Überschreitungen am IO02 Messerschmittstraße 2 und IO03 Messerschmittstraße 4 vorhanden. Der Immissionsgrenzwert im Nachtzeitraum wäre hier gem. §2(3) 16. BImSchV jedoch nicht anzuwenden, da faktisch keine Betriebsleiterwohnungen vorhanden sind und zu schützende Nutzungen (IO02 und IO03) nur am Tag ausgeübt werden. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 55.1 wird die Gemeinde darüber hinaus vorsorglich klarstellen, dass Betriebsleiterwohnungen in diesen GE-Gebieten unzulässig sind (vgl. T.9.4).	
T.9.3	Wir empfehlen die Auswirkungen der Verkehrszunahme durch das Plangebiet in Bezug auf die bestehende Bebauung darzustellen. Auf Grundlage der vorhandenen Berechnung für das Plangebiet	Hierzu ist auf die Ausführungen unter T.9.2 zu verweisen. Der Betrachtungsumgriff wurde in Abstimmung mit der UIB im östlichen Bereich bis zum Kreuzungspunkt	

	entlang der Dornierstraße könnten auf der gegenüberliegenden Seite ggf. Pegel von 70/60 dB(A) aufgrund der durch das Plangebiet induzierten Verkehrslärmimmissionen hervorgerufen werden. Für die Abwägung wichtig ist natürlich auch die durch das Plangebiet induzierte Pegelzunahme. Wie weit der Umgriff zu ziehen ist, bitten wir in einem persönlichen Gespräch mit uns abzustimmen.	Predazzoallee / Maximilianstraße erweitert. Im Immissionsschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 79 „Verlängerung Predazzoallee“ sind die Verkehrszunahmen durch den Bebauungsplan Nr. 88.1 bereits berücksichtigt. Ein entsprechender Verweis wurde im Gutachten hergestellt.	
T.9.4	Die Festsetzung von Geräuschkontingenten ist jetzt über den § 9 Abs. 1 Nr. 23a)bb) BauGB möglich. Aus fachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die nachts im GE1 (1), GE(2)-Ost und GE1 (3) vergebenen LEK mit Werten zwischen 43 und 47 dB(A)/m2 für ein GE sehr niedrig sind. Dadurch könnte sich ggf. eine Einschränkung in der Nutzung gerade im Hinblick auf nachts produzierende Gewerbebetriebe ergeben. Grundsätzlich ist in einem GE gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig.	Der Hinweis wurde zum Anlass genommen, etwaige Möglichkeiten für eine Erhöhung der Gewerbelärmkontingente im GE auszuloten. Im Ergebnis beabsichtigt die Gemeinde einen Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 55.1, in welchem der Ausschluss der Betriebsleiterwohnungen in den dort festgesetzten Gewerbegebieten klargestellt und darüber hinaus die Schutzwürdigkeit des SO Hotel mit der eines Gewerbegebiets gleichgestellt wird. In der Folge kann für das GE1(1) ein höheres Kontingent festgesetzt werden. Darüber hinaus können die sektoralen Zusatzkontingente im Richtungssektor A im Nachzeitraum deutlich erhöht werden.	
T.9.5	Wo befinden sich die in der Festsetzung 02.1.3 genannten Quartiersplätze?	Die Quartiersplätze sind gem. Legende in der Planzeichnung mit einer Schraffur gekennzeichnet. Der „Quartiersplatz Nord“ befindet sich nördlich des GE1(1), der „Quartiersplatz West“ zwischen MU1(1) und MU1(2) und der „Quartiersplatz Ost“ westlich des MU2(5).	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.10	LRA Freising – SG 42, Untere Naturschutzbehörde, 21.01.2026		
T.10.1	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen. Alle gemäß der saP vom 06.11. 2024 vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere die CEF-Maßnahmen inklusiv Monitoring (Maßnahmen- und Funktionskontrolle), sind rechtzeitig zu veranlassen und durchzuführen.	Die gemäß der saP vom 06.11.2024 vorgesehenen naturschutzfachlichen Maßnahmen wurden zum Verfahren gem. §4(2) BauGB definiert und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Maßnahmenflächen (CEF-Maßnahmen) werden als 2. und 3. Geltungsbereich in den Bebauungsplan integriert. Mit der Wahl der Ausgleichsflächen sowie den hierauf umzusetzenden Maßnahmen kann erreicht werden, dass sich die Flächen sowohl als Maßnahmenflächen für die CEF-Maßnahmen sowie als planungsrechtliche Ausgleichsflächen i.S. der Eingriffsregelung eignen und daher als kombinierte Ausgleichsflächen fungieren. Die rechtlichen Sicherungsmaßnahmen sowie die Sicherstellung der rechtzeitigen Maßnahmendurchführung (Erreichen der Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen vor dem Eingriff) werden im städtebaulichen Vertrag verankert.	
T.10.2	Die Eingrünung am südlichen Siedlungsrand ist zu schmal, der Größe des MU Gebiets nicht angemessen und entspricht nicht den naturschutzfachlichen Ansprüchen.	Die Eingrünung am südlichen Siedlungsrand fungiert als vorläufiger Siedlungsabschluss. Der Bebauungsplan Nr. 88.1 stellt den ersten von mehreren potenziellen Entwicklungsabschnitten dar. Erweiterungen in Richtung Süden sind bereits in der 18. Änderung des Flächennutzungsplans gekennzeichnet. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Ortsrandeingrünungen im Gemeindegebiet nur lückenhaft und wenn, dann in den meisten Fällen mit einer Breite von bis zu 10m vorhanden sind. Dennoch wurde in der Weiterentwicklungen des gegenständlichen Bebauungsplans ein Augenmerk auf eine Verbreiterung des südlichen Siedlungsrandes gelegt. Der Forderung nach	

		einer Verbreiterung kann damit in Teilen nachgekommen und das Maß der Ortsrandeingrünung im Mittel auf 10m erhöht werden. Bei dieser Breite sind - auch unter Beachtung der gesetzlich geregelten Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen sowie der Gebäudekulisse – die festgesetzten Pflanzungen von Bäumen und Hecken umsetzbar. Eine entsprechende Anpassung erfolgt durch das Einkürzen der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufelder“). Die Darstellung des Rechtsplans wird entsprechend angepasst, zu pflanzende Bäume entsprechend den textlichen Festsetzungen (exemplarische Setzung) werden hinweislich dargestellt.	
T.10.3	Der Ausgleichsflächennachweis fehlt. Der Ausgleichsflächennachweis ist im nächsten Verfahrensschritt, vor dem Satzungsbeschluss, zu erbringen.	Der Ausgleichsflächennachweis ist im Entwurfsstand der Begründung im Kapitel 6 (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) ergänzt.	
T.10.4	Der artenschutzrechtliche Ausgleich (CEF-Maßnahmen) fehlt. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind im nächsten Verfahrensschritt, vor dem Satzungsbeschluss, nachzuweisen und rechtlich zu sichern.	Die CEF Maßnahme sind im Entwurfsstand der Begründung im Kapiteln 7 (Spezieller Artenschutz) ergänzt.	
T.10.5	Bei einem Versiegelungsgrad von 85 % kann nicht mehr von einer „Siedlungsökologie“ gesprochen werden. Der Versiegelungsgrad ist deutlich zu reduzieren (maximal 50 %).	Die festgesetzten Obergrenzen der GRZ liegen im Durchschnitt weit unterhalb der Orientierungswerte für die entsprechenden Gebietskategorien (GRZ 0,8). Der gebietsübergreifende Versiegelungsgrad (neuer Siedlungsbereich ohne die festgesetzten öffentlichen Grünflächen entlang des Pörreraugrabs und ohne die bestehende Verkehrsfläche Dornierstraße) beträgt gem. Ermittlung 03 Arch. in einer worst case Betrachtung maximal ca. 79%. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. u.a. Regionalplan 14, Grundsatz 1.2) ist eine dicht genutzte Siedlungsstruktur notwendig, um den Flächenverbrauch auf ein minimal notwendiges bzw.	

		sinnvolles Maß beschränken zu können. Ein Versiegelungsgrad von maximal 50% scheint vor diesem Hintergrund nicht zielführend. Dies würde, bei gleichem Flächenangebot für Nutzungen (vorhandener Bedarf gem. Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Gemeinde Hallbergmoos 2018, CIMA Beratung + Management GmbH, 2018), zu einem deutlich höheren Flächenverbrauch und damit weiterem Verlust von zusammenhängenden landwirtschaftlichen und unversiegelten Flächen führen. Der Forderung wird dementsprechend begründet nicht nachgekommen.	
T.10.6	Der Planungsfaktor ist mit 20 % (maximaler Wert) sehr hoch angesetzt. Der Planungsfaktor von 20 % kann nur anerkannt werden, wenn folgende Maßnahmen in der Satzung ergänzt bzw. gestrichen werden: (1) Die vielen Ausnahmen bzw. Einschränkungen bei der Fassadenbegrünung sind zu streichen. (2) Bei den Einfriedungen ist der Bodenabstand auf mindestens 15 cm festzusetzen (Kleinsäugerschutz). (3) Für die Befestigung von Grundstückszufahrten, Stellplätzen, Geh- und Radwegen sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfugen zulässig. (4) Bei den Ansaaten ist autochthones Saatgut zu verwenden. Der Herkunftsnachweis des autochthonen Saatguts ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde vor der Ansaat zu erbringen. (5) Bei den Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut zu verwenden. Der Herkunftsnachweis der autochthonen Pflanzen ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde vor der Pflanzung zu erbringen.	(1) Mit dem Vorentwurf der Satzung wurde ein Ausgleich zwischen einerseits einem hohen Anteil von Fassadenbegrünungen einerseits, andererseits jedoch den Anforderungen der antizipierten gewerblichen Nutzungen (z.B. Anlieferbereiche, Tore etc.) sowie dem gem. Rahmenplanung angestrebten Gestaltung des Quartiers (Straßenräume mit urbanem Charakter) gefunden. Insbesondere in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen wäre bei bodengebundenen Systemen zudem ein Verlust der Ausnutzung zu erwarten. Ein Großteil der Fälle, in denen die Festsetzungen zur verpflichtenden Herstellung der Fassadenbegrünung gem. Vorentwurfsfassung der Satzung Anwendung gefunden haben, wurde im Zuge der Entwurfsfassung in den Bereich der Ausnahmeregelung verschoben, sodass immer eine Einzelfallentscheidung geboten ist. (2) Auf Festsetzungen für die biologische Durchlässigkeit von Zäunen und Mauern (Mindestbodenabstand, Kleintierdurchschlüpfe) wird bewusst verzichtet, um das Einwandern von Kleintieren in die Baufenster zu vermeiden. Die potenziell für Kleintiere nutzbaren Freiflächen innerhalb von Baufenstern werden zu großen Teilen versiegelt,	

		stark verschattet und äußerst intensiv genutzt werden, so dass in der Regel keine geeigneten Habitatstrukturen entstehen können. Zudem sollen erhöhte Tötungsrisiken für Kleintiere durch den internen Erschließungsverkehr vermieden werden. Andererseits bieten die großzügig dimensionierte „Grüne Mitte“ und die Grünkorridore, die zu großen Teilen naturnah gestaltet werden sollen, ein besonders gutes und räumlich vernetztes Lebensraumangebot für die relevante Zielarten (vgl. Begründung zum Satzungspunkt D6.4.1). Anpassungen in der Satzung sind nicht veranlasst. (3) Wasserdurchlässige Beläge sind gemäß dem Vorentwurf der Satzung, D14.1.2, bereits berücksichtigt. Anpassungen in der Satzung sind nicht veranlasst. (4) u. (5) Die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut entsprechend Maßgaben des § 40 BNatSchG wurde in den Festsetzungen des Vorentwurfs bereits weitreichend berücksichtigt: So sind in der „Grüne Mitte“ und den „Grünen Fugen“ „mindestens 50 % der Flächen (...) als naturnahe Vegetationsflächen (Hecken und Gehölzgruppen mit heimischen, gebietseigenen Pflanzen; arten- und kräuterreiche Extensivwiesen, angesät mit gebietsheimischem Saatgut) zu entwickeln“ (D14.3.1). Ebenso ist für den Siedlungsrand autochthones Pflanzgut festgesetzt (D14.3.3). Die Festsetzungen für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Entwicklungsziel „artenreiches Extensivgrünland“ (D14.2.1) wurden um die Festlegung der Entwicklung mit gebietsheimischem Saatgut ergänzt. Für die übrigen Pflanz- und Ansaatmaßnahmen wird bewusst auf die Einengung auf bestimmte Arten und Herkünfte verzichtet, um ausreichenden Spielraum für ein	
--	--	---	--

		Pflanzenverwendungskonzept zu schaffen, das für den Siedlungsraum maßgebliche Kriterien wie Stadtklimaverträglichkeit, Klimaresilienz, Verkehrssicherung etc. in den Vordergrund stellt. Der Einsatz von autochthonem Saatgut und Pflanzen stellt in Teilen einen Widerspruch mit der angestrebten Gestaltung bzw. dem Pflanzkonzept gem. Rahmenplanung dar. Die Forderung kann aus § 40 BNatSchG abgeleitet werden, der das Ausbringen von Pflanzen und Tieren auf gebietseigene Herkünfte beschränkt. Diese gesetzliche Regelung bezieht sich aber nur auf die freie Landschaft. Dementsprechend wurde im Vorentwurf der Satzung, D14.3.3, für die Ortseingrünung (Übergang zur freien Landschaft) auch gebietseigene Pflanzware festgesetzt. Die übrigen Freiflächen sind nicht als "freie Landschaft" zu bewerten. Hier braucht es für die Artenwahl (und Herkünfte) weitere Spielräume (z.B. hinsichtlich Stresstoleranz, Klimaresilienz, Verkehrssicherung etc.) Da die geforderten Vermeidungsmaßnahmen nur teilweise berücksichtigt und festgesetzt werden können, ist der maximale Planungsfaktor von 20% nicht erreichbar. Der Planungsfaktor wird in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde auf 10% reduziert.	
T.10.7	Fassadenbegrünung: Es sollte eine Artenliste mit geeigneten Pflanzenarten ergänzt werden. Was ist mit boden- bzw. fassadengebundenen Systemen gemeint?	Die Festsetzung einer detaillierten Artenliste erscheint nicht als zielführend, da die Auswahl geeigneter Arten nur im Bezug zum konkreten Standort (Exposition; angrenzende Nutzungen) und der Fassadengestaltung und in Abstimmung mit den jeweiligen Rankhilfesystemen auf Objektplanungsebene sinnvoll getroffen werden kann. Als bodengebunden wird die klassische Art der Fassadenbegrünungen mit Pflanzen, die im anstehenden Boden bzw.	

		in ebenerdigem Substrat wurzeln. Als fassadengebundene Systeme werden alle Arten der vertikalen Begrünung bezeichnet, die keinen direkten Bodenanschluss erfordern (Pflanzgefäße, modulare Systeme, Flächenkonstruktionen). Anpassungen in der Satzung werden nicht vorgenommen.	
T.10.8	Gemäß Art. 9 BayNatSchG ist die Meldung von Ausgleichsflächen und Kompensationsflächen inklusive CEF-Flächen an das Bayerische Ökoflächenkataster von der Gemeinde unverzüglich nach Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen. Wir bitten die Gemeinde, die Flächen mit allen Unterlagen möglichst digital, direkt an die UNB Freising, Frau Schemmer (Tel. 08161/60034213; Mail: gabriele.schemmer@kreis-FS.de) zu senden.	Der Forderung wird nachgekommen. Die Satzung wurde um den Festsetzungspunkt D16.6 wie folgt ergänzt: <i>„Die Flächen sind an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern zu melden. Die Sicherung hat durch Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen sowie Eintragung im Grundbuch (dingliche Sicherung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Reallast, jeweils zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Freising) zu erfolgen.“</i>	
T.10.9	Warum muss die Ladestation in der Grünfläche des Quartierplatzes Nord errichtet werden?	Der Quartiersplatz Nord ist als urbane Vorplatzsituation gedacht. Eine untergeordnete Ladestation wird an dem Standort aufgrund der guten Erschließung und Sichtbarkeit als möglich erachtet. Gemäß Festsetzung handelt es sich um eine ausnahmsweise Zulässigkeit, welche untergeordnet sein und im Einklang mit der Platzgestaltung stehen muss (Überdachungen sind bspw. nicht möglich). Eine daraus resultierende, zusätzliche Versiegelung von Fläche ist nicht zu erwarten. (vgl. Begründung zum Vorwurf, S. 19, Punkt 5.4 Nebenanlagen).	
T.10.10	Die Vermaßungen fehlen.	Die Vermaßungen wurden, wo fehlend, ergänzt.	

T.11	LRA Freising – SG 43, Brandschutz, 12.01.2026		
	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.	-	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.12	LRA Freising – SG 61, Tiefbau, 16.01.2026		
T.12.1	Gemäß der Verkehrstechnischen Untersuchung des IB Obermeyer vom 07.07.2025 ist bei der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes für Hallbergmoos an dem Knoten A92 / B301 (in der Verkehrstechnischen Untersuchung: K8.1 - AS Freising Mitte Rampe Nord) von Norden kommend eine Verlängerung der Abbiegespur um 130 m erforderlich. Wir bitten dies bei der Umsetzung der weiteren Gebietsentwicklung zu berücksichtigen.	Die Ursächlichkeit der Umbaumaßnahmen am Knoten A92 / B301 liegt vorrangig in den Planungen der „Eventarena“ (Bebauungsplan Nr. 88b, Stadt Freising) und den Gesamtentwicklungen im entsprechenden Großraum (u.a. Entwicklung Flughafen München) begründet. Ein fortlaufender Austausch der Verkehrsplaner (Obermeyer Infrastruktur und PSLV) untereinander sowie mit dem staatlichen Bauamt zur Koordination und Korrelation der Ausbaumaßnahmen besteht. Nach Abstimmung mit dem StBA liegt dabei die mittels einer Planungs- und Durchführungsvereinbarung zu sichernder Federführung der Gemeinde Hallbergmoos ausschließlich beim Umbau der Knotenpunkte K10 (B301 - Ludwigstraße), K11 (B301 – Dornierstraße) und K12 (B301 – Planstraße).	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.13	Stadt Freising, 29.01.2026		
T.13.1	Die VU berücksichtigt die verkehrlichen Auswirkungen einer beispielhaften Auswahlvariante mit vorgegeben Nutzungsmix im umliegenden Straßennetz und an den drei Anschlussknoten an der Bundesstraße B 301 im Prognosezeitraum bis 2040. Die Datenbasis für die Untersuchungen erfolgt auf der Grundlage von Verkehrszählungen vom 14.05.2024 und einem aktualisierten Verkehrsmodell der Gemeinde Hallbergmoos. Laut der Tabelle 1 in der VU werden die Verkehrsbelastung auf der B 301 nördlich Ludwigstraße mit 24.570 Kfz/24h, B 301 zwischen Ludwig und Dornierstraße mit 17.200 Kfz /24h angegeben. Hierbei sind nachfolgende Abweichungen in einer Größenordnung von ca. 3.600 Kfz/24h zwischen der Analysebelastung 2024 in der Verkehrsuntersuchung Obermeyer (MUCcc) mit Stand vom 27.12.2025 und der Verkehrszählungen von pslv mit Stand vom 13.10.2025 festzustellen. - B 301 Straßenabschnitt nördlich 24.070 Kfz/24h 20.450 Kfz/24h Ludwigstr.: pslv: 24.070 Kfz/24h Obermeyer: 20.450 Kfz/24h (SV=1.480 Fz/24h) - B 301 Straßenabschnitt zwischen Ludwig und Dornierstr. pslv: 17.200 Kfz/24h obermeyer: 13.600 Kfz/24h (SV=1.070 Fz/24h) Verkehrsprognosen 2040 gegenüber der Verkehrsprognosen 2035 die in der VU Obermeyer genannt werden: B 301 Straßenabschnitt nördlich Ludwigstr.: pslv: 37.010 Kfz/24h obermeyer 31.300 Kfz/24h (SV=2.340)	PSLV hat als Datenbasis für die Aktualisierung des Hallbergmooser Teilverkehrsmodells am Dienstag, den 14. Mai 2024, von der Fa. Schuh & Co. GmbH, Germering aktuelle Verkehrszählungen mit Videotechnik über 24 Stunden an insgesamt 12 Knotenpunkten im Gemeindegebiet durchführen lassen, die Datenbasis auch für die aktuelle Untersuchung sind. Die Plausibilität der als Datengrundlage verwendeten Zählungen vom 14.05.2024 konnte über einen Vergleich mit Zählungen vom Mai 2018 an den Knotenpunkten B301/ Ludwigstraße und B301/ Dornierstraße nachgewiesen werden. Die Steigerungen zwischen 2018 und 2024 bilden den Mehrverkehr aus der Ortsentwicklung von Hallbergmoos ab. Auf diese Differenzen zwischen den Analysebelastungen auf der B301 wurde von der Gemeinde Hallbergmoos auch im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan zur Eventarena der Stadt Freising hingewiesen. Gemäß Abwägungen der Gemeinde Freising im entsprechenden Bebauungsplanverfahren verwendet Obermeyer in ihrem Verkehrsmodell die Ergebnisse aus verschiedenen Verkehrszählungen aus unterschiedlichen Jahren als Datenbasis. Dadurch kommt es auch zu Abweichungen vor allem auf der südlichen B301. Die Belastungen auf der B301 südlich der Ludwigstraße weichen im Obermeyer-Bestandsmodell deutlich (1.500 Kfz/ 24 Stunden weniger) von den Zählwerten von Obermeyer von 2024 ab. Daher wird davon ausgegangen, dass in diesem Bereich Unschärfen im Obermeyer-Modell vorliegen.	

	B 301 Straßenabschnitt zwischen Ludwig- und Dornierstr.: pslv: 32.190 Kfz/24h Obermeyer: 23.700 Kfz/24h (SV=1.830) Die Verkehrsprogose von pslv für den Prognosehorizont 2040 zeigt gegenüber der Verkehrsprognose vom Büro Obermeyer mit Prognosehorizont 2035 eine deutliche Verkehrszunahmen auf der B 301. Die Verkehrszunahmen die sich durch das neue Baugebiet von Hallbergmoos gemäß der VU von pslv gegenüber der Prognose 2035 (Szenario mit Ausbau B 301 und A92) vom Büro Obermeyer auf der B 301 ergeben liegen bei rund 6.700 Kfz/24h nördlich der Ludwigstraße und erfordern weitere zusätzliche Ausbaumaßnahmen auf der B301. Eine Aussage zu den erforderlichen Maßnahmen auf der B301 sowie der Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf das Stadtgebiet Freising sind aus der vorliegenden VU nicht zu entnehmen. Aufgrund einer im Auftrag des Staatliches Bauamtes Freising vorliegenden Verkehrstechnischen Voruntersuchung vom Büro Obermeyer vom 04.11.2025 ist uns bekannt, dass sich das künftige Baugebiet Hallbergmoos auf die Verkehrsbelastung der B 301 bis zur Anschlussstelle A92 Freising - Mitte auswirkt. In dieser Voruntersuchung werden unter anderem Infrastrukturmaßnahmen auch an der vorgenannten Anschlussstelle erforderlich, um noch eine ausreichende Leistungsfähigkeit mit der Gebietsentwicklungen in Hallbergmoos zu erreichen.	Die aufgezeigten Unterschiede in den Belastungs- und Prognosewerten sind u.a.in der unterschiedlichen Datenbasis begründet und dass der Fokus von Obermeyer auf der räumlichen Gesamtentwicklung (einschließlich Ausbau A92) lag und nicht auf der im Vergleich kleinräumigen Betrachtung der B301 im Abschnitt zwischen Neuanschluss und Ludwigstraße. Das Obermeyer-Modell prognostiziert auf der B301 bis 2035 Verkehrszunahmen von ca. 10.850 Kfz/ 24 h und im Abschnitt südlich der Dornierstraße von 10.100 Kfz/24h. Für den Zeitraum bis 2040 liegen die Prognosen von PSLV bei ca. 12.940 Kfz/24 h und damit in etwa der gleichen Größenordnung, wenn der längere Prognosezeitraum und die daraus abzuleitenden weiteren gemeindlichen Entwicklungen berücksichtigt werden. Im Abschnitt zwischen Anschluss Dornierstraße und neuem Anschluss sind die Steigerungen im PSLV-Modell höher, da hier anders als im grobkörnigeren Modell Obermeyer die Überlagerungen des Verkehrs vom und zum Baugebiet über die beiden Anschlüsse Dornierstraße und Predazzoallee berücksichtigt sind. Vergleichbare Werte für den Abschnitt der B301 südlich des neuen Baugebiets liegen aus dem Obermeyer-Modell nicht vor. In den Prognosen 2040 von PSLV sind mehr gemeindliche Entwicklungen berücksichtigt als in Modell Obermeyer. Das PSLV-Verkehrsmodell zeigt den Worst-Case-Fall der verkehrlichen Entwicklung bis 2040 in Hallbergmoos und auf der B301 auf Höhe Hallbergmoos. Nördlich von Hallbergmoos ergibt sich, in einer Gemengelage mit dem Vorhaben „Eventarena“ (B-Plan Nr. 88 B,	
--	---	--	--

		Stadt Freising „MUCcc – Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“), den Verkehrszunahmen durch den Flughafen München, dem gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 88.1 und dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 77 der Gemeinde Hallbergmoos, sowie den allgemeinen Verkehrszunahmen, die Notwendigkeit von Umbaumaßnahmen an den Knotenpunkten zwischen K10 (B301 Ludwigstraße) und der Anschlussstelle B301/A92 „Freising Mitte“. Die Auswirkungen auf das Gemeindegebiet Freising liegen insbesondere in der beschriebenen Gemengelage überörtlicher Entwicklungen begründet. Dem Vorhaben kann daher nur ein mittelbarer Einfluss unterstellt werden, wobei hierbei auf die hohe Zunahme der allgemeinen Verkehrsbelastung, sowie die vorhandene, räumliche Distanz zu verweisen ist. Eine Umsetzung und Koordination der Maßnahmen obliegt hier, nach erfolgter Abstimmung, dem StBA Freising bzw. den vom StBA Freising bestellten Akteuren.	
T.13.2	In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung von pslv wird weiterhin auf eine Verlängerung der Predazzoallee zur Theresienstraße in Hallbergmoos als durchgehende Straßenverbindung unterstellt, die allerdings noch nicht umgesetzt wurde und somit vorerst zu weiteren Belastungen auf den Knotenpunkten zur B 301 führen kann.	Gemäß dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 79 „Verlängerung Predazzoallee“ der Gemeinde Hallbergmoos wird die Verlängerung der Predazzoallee zur Theresienstraße als Netzanpassung im Nullfall der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Die im Nullfall angesetzte Verlängerung der Predazzoallee zur Theresienstraße in Hallbergmoos als durchgehende Straßenverbindung führt zu Mehrbelastungen auf der Dornierstraße und der neuen Planstraße südlich des Gebietes auch aus der allgemeinen Ortsentwicklung von Hallbergmoos. Dieser Ansatz bildet somit für die Knotenpunkte B301/ Dornierstraße und den neuen Anschluss an die B301 den Worst-Case-Fall der Belastungen ab.	

T.13.3	Die Belastungen der B 301 steigen laut der VU von pslv im Planfall 2040 mit Berücksichtigung des produktiven Quartiers im Abschnitt zwischen Ludwig- und Dornierstraße. Laut der VU muss bereits die Bundesstraße B301 im Abschnitt Hallbergmoos ohne Berücksichtigung des geplanten Bauvorhabens Bpl. 88.1 „MU südlich Dornierstraße“ ertüchtigt werden. Weiterhin wird hierin auf langfristige Planungen des Staatlichen Bauamtes verwiesen die einen dreispurigen Ausbau mit einer Zusatzspur in Süd-Nord-Richtung vorsehen. Weitere Informationen insb. Zeitplan und Auswirkungen falls der Ausbau nicht stattfindet, sind nicht enthalten.	Der Umfang der Umbaumaßnahmen wurde auf Basis der Verkehrsuntersuchungen „VU 88.1 PSLV“ (Verkehrsuntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 88.1 Hallbergmoos, 31.08.2026) und „VU B301 Obermeyer“ (Verkehrstechnische Untersuchung B301 Abschnitt Hallbergmoos vom 04.11.2025 + Verifizierung der Maßnahmen, 14.08.2026, Obermeyer Infrastruktur) abgestimmt. Die notwendigen Umbaumaßnahmen sind im Bereich der Knotenpunkte K12 B301 - Planstraße und K11 B301 – Dornierstraße in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Für den Umbau des Knotenpunkts K10 B301 – Ludwigstraße stellt die Gemeinde einen gesonderten Bebauungsplan auf (B-Plan Nr. 95, „Knotenpunkt Ludwigstraße“). Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde am 15.09.2026 durch den Gemeinderat gefasst. Die Maßnahmen werden durch eine Planungs- und Durchführungsvereinbarung mit dem StBA Freising gesichert.	
T.13.4	Nach den uns vorliegenden Sachstand befindet sich der Abschnitt ab der Anschlussstelle Hallbergmoos in südlicher Richtung derzeit im Bundesverkehrswegeplan 2030 nicht im vordringlichen Bedarf. Durch die Entwicklungen der im Bebauungsplan 88.1 „Produktives Quartier südlich der Dornierstraße“ ergibt sich auf der B 301 ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf der B 301, unter anderem auch in Richtung Freising das sich aufgrund einer vorliegenden Verkehrsuntersuchung des Staatlichen Bauamtes Freising bis zur Anschlussstelle A92 Freising - Mitte auswirken wird.	Hierzu wird auf die laufenden Abstimmungen mit dem StBA Freising verwiesen, in welchen der Betrachtungsumgriff des mit dem Entwurf des Bebauungsplans überarbeiteten Verkehrsgutachtens auf die Knotenpunkte K10 (B301 – Ludwigstraße), K11 (B301 – Dornierstraße und K12 (B301 – Planstraße) festgelegt wurde. Der Umbau dieser Knotenpunkte erfolgt federführend durch die Gemeinde Hallbergmoos, was mit einer Planungs- und Durchführungsvereinbarung zwischen dem StBA Freising und der Gemeinde gesichert wird. Grundsätzlich ergibt sich, in einer Gemengelage mit dem Vorhaben „Eventarena“ (B-Plan Nr. 88 B, Stadt Freising „MUCcc – Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“), den Verkehrszunahmen durch den Flughafen München dem gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 88.1 und dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 77 der Gemeinde	

		Hallbergmoos, sowie den allgemeinen Verkehrszunahmen, die Notwendigkeit von Umbaumaßnahmen an den Knotenpunkten zwischen K10 (B301 Ludwigstraße) und der Anschlussstelle B301/A92 „Freising Mitte“. Eine Umsetzung und Koordination der Maßnahmen obliegt hier dem StBA Freising.	
T.13.5	Mobilitätsmanagement: Von Seiten des Mobilitätsmanagements der Stadt Freising wird die Umsetzung eines Mobilitätskonzepts zur Reduzierung des Motorisierten Individualverkehrs begrüßt. Die Stadt Freising weist in diesem Zusammenhang jedoch darauf hin, dass ein regionales Bikesharing, das auch mit den umliegenden Kommunen gemeinsam betrieben wird, stärkere Synergiewirkungen entwickelt kann als ein eigenes System für die Gemeinde Hallbergmoos. Zusätzlich weist die Stadt Freising darauf hin, dass gemäß Planunterlagen im Plangebiet mit einer kurzen Ausnahme im Bereich des Knotenpunkts B301 / Planstraße Süd nur reine Fußwege vorgesehen sind. Es ist davon auszugehen, dass der Radverkehr im Mischverkehr geführt werden soll. Aufgrund der hohen (Schwer-) Verkehrsbelastung empfiehlt die Stadt Freising eine separate Führung für den Radverkehr, auch um die Wirkung des geplanten Bike-sharing-Systems zu verstärken.	Die Gemeinde Hallbergmoos unterstreicht die Wichtigkeit interkommunaler Mobilitätskonzepte. Hierzu ist die Gemeinde bereits Mitglied im Bikesharing der MVV „My-Radl“. Hierzu zählen ebenfalls die direkt benachbarten Kommunen Neufahrn b. Freising, Eching, Garching b. München und Ismaning. Der Stadt Freising wird eine Teilnahme an diesem Programm empfohlen. Die Gemeinde Hallbergmoos begrüßt weitere Gespräche hierzu. Der Fuß- und Radverkehr wird abseits des MIV auf den Wegen innerhalb der „Grünen Mitte“ geführt. An den Quartiersplätzen „Quartiersplatz Nord“, „Quartiersplatz West“ und „Quartiersplatz Ost“ erfolgt eine Verknüpfung mit dem Straßenkörper, wobei ab hier ein separater, parallel zur Straße laufender Radweg eingeplant ist. Ein Mischverkehr ist zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen, aufgrund der zur Verfügung stehenden Alternativen jedoch nur untergeordnet von Bedeutung.	
T.13.6	Wir bitten aufgrund der o.g. Ausführungen um Stellungnahme zu folgenden Punkten: - Auswirkungen der Verkehrsbelastung auf die o.g. Knotenpunkte im Stadtgebiet Freising - Erweiterung des Untersuchungsumgriffs der Verkehrsuntersuchung von pslv um die Knotenpunkte auf der B 301 inkl. deren notwendigen Maßnahmen ausgelöst durch das Baugebiet südl. Dornierstraße	Dem Wunsch wird mit den Ausführungen zu T13.1 bis T13.5 nachgekommen.	

	- Aussage zum weiteren Vorgehen / Zeitplan des Ausbaus der B301 im Abschnitt Hallbergmoos - Prüfung der Beteiligung an einem regionalen Bikesharing System		
--	---	--	--

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.14	Gemeinde Eching, 22.12.2025		
	Keine Einwände, keine sonstigen Hinweise oder Anregungen.	-	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.15	Gemeinde Ismaning, 29.01.2026		
T.15.1	Keine Einwände, Anmerken möchten wir jedoch, dass in der Begründung zum Bebauungsplan bislang noch keine regionalplanerischen Aussagen in Bezug auf die Gebietsausweisung und deren nicht unerhebliche Größe enthalten sind.	Übergeordnete, regionalplanerische Aussagen für das Gebiet wurden bereits mit der Begründung der genehmigten 18. Änderung des Flächennutzungsplans, respektive der 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hallbergmoos getroffen. Ergänzenden und Zusammenfassende Ausführungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.16	Verwaltungsgemeinschaft Oberding, 22.01.2026		
	Keine Einwände, keine sonstigen Hinweise oder Anregungen.	-	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.17	Erzbischöfliches Ordinariat München, 16.01.2026		
	Keine Einwände, keine sonstigen Hinweise oder Anregungen.	-	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.18	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd, 07.01.2026		
	Keine Einwände, keine sonstigen Hinweise oder Anregungen.	-	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.19	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, 12.12.2025		
	Es sind keine Gasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG betroffen. Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Robert Schleinkofer unter der Nr. 08122/9779-28 gerne zur Verfügung.	Informativ	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.20	Deutsche Telekom Technik GmbH, 19.01.2026		
T.20.1	Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen seitens der Telekom Deutschland GmbH keine Einwände. Am Randbereich des Planungsgebietes ist eine Telekommunikationsinfrastruktur von uns vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Einen Lageplan mit	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

	unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der Legende in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen. Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.		
T.20.2	Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentcheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 25, Fertigungssteuerung, (mail: T NL Sued PTI25 FS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vorher angezeigt werden. Für den Abbruch von bestehenden Hauszuführungen und die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline (Tel.: 0800 330 1903 oder mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de) so früh wie möglich mindestens 8 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
T.20.3	Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen	Die Punkte wurden in die Hinweise aufgenommen. Dies wird seitens der Gemeinde als ausreichend erachtet. Die Gemeinde als Baulastträger hat ein ihr innewohnendes Interesse, entsprechende Sparten in der weiteren	

	vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. - Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten. - Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass die Sicherung / Änderung / Verlegung von unseren TK-Anlagen kostenpflichtig ist.	Planung frühzeitig zur berücksichtigen und einzuplanen. Eine Detaillierung kann jedoch erst im Zuge der vertieften Planungen erfolgen.	
--	--	---	--

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.21	Vodafone GmbH, 21.01.2026		
T.21.1	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH/ Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.22	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg-Erding, 22.01.2026		
T.22.1	Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hallbergmoos und wird westlich von der B301, nördlich von der Dornierstraße, südlich und östlich von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 18,9 ha und wird derzeit zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Bei der Umsetzung des Vorhabens kommt es gemäß den Planungsunterlagen zu einem umfangreichen Verlust von rd. 16,7 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Wir weisen darauf hin, dass durch den begrenzenden Faktor der landwirtschaftlichen Fläche solche Vorhaben möglichst flächensparend erfolgen sollen, da sonst die Existenzgrundlage der Landwirte in der näheren Umgebung gefährdet werden. Durch das Wegfallen von landwirtschaftlichen Böden werden Landwirte weiter in Bedrängnis gebracht und müssen zum Erhalt ihrer Betriebsstrukturen entfernte Flächen pachten und dadurch weitere Fahrwege und zusätzlichen Aufwand und Kosten auf sich nehmen. Die Acker- und Grünlandzahlen der überplanten Fläche liegen unter den Durchschnittswerten der Bodenschätzung des Landkreises Freising (AZ 54 bzw. GZ 46).	Südlich der Dornierstraße steht der Gemeinde ein erhebliches Siedlungsflächenpotenzial zur Verfügung, mit dem der bestehenden und prognostizierten Nachfrage sowohl nach Gewerbeflächen als auch nach dem hiermit verbundenen Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden kann. Die Flächen weisen aufgrund ihrer unmittelbaren Lage im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet MABP sowie ihrer direkten Anbindung an die Bundesstraße B 301 eine besondere städtebauliche Eignung für eine entsprechende Siedlungsentwicklung auf. Durch die Anknüpfung an bestehende Siedlungs- und Erschließungsstrukturen kann zudem eine räumlich und funktional sinnvolle Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs gewährleistet werden. Etwaige Potenziale innerhalb des bestehenden Siedlungsverbunds wurden untersucht, stehen aber begründet nicht für die vorgesehene Entwicklung zur Verfügung (vgl. Ausführungen zu T.4.1 und Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 1 „Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung“). Somit kann die geplante, bedarfsbezogene Siedlungsentwicklung nur auf den gewählten landwirtschaftlich genutzten Flächen unterdurchschnittlicher Ertragskraft erfolgen. Um die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen auf das für die angestrebte städtebauliche Entwicklung unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen, wurde bei der städtebaulichen Konzeption ein besonderer Wert auf eine angemessene Verdichtung und eine flächensparende Ausgestaltung entsprechend den einschlägigen	

		Zielsetzungen des BauGB, des LEP und des Regionalplans gelegt. Auch bei der Konzeption der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf eine möglichst flächensparende Umsetzung geachtet. Die CEF-Maßnahmen und der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich können auf denselben Flächen (unterdurchschnittlicher Ertragskraft) umgesetzt werden. Auf diese Weise werden zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vermieden und der mit der Planung verbundene Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen so weit wie möglich begrenzt. In der Abwägung überwiegen damit die städtebaulichen Belange einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Siedlungsraums gegenüber den mit der Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen verbundenen Belangen.	
T.22.2	Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf eine frühzeitige Klarstellung für künftige Nutzer wird nachfolgende Formulierung in den Abschnitt E der Satzung „Ergänzende Hinweise durch Text“ aufgenommen: <i>Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.</i>	
T.22.3	Im Osten und Süden des Plangebiets befinden sich weitere intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Die Erreichbarkeit und	Die Flächen südlich und östlich des Geltungsbereichs sind weiterhin uneingeschränkt bearbeitbar. Die Abstandsflächen zu den angrenzenden Flurstücken gemäß	

	Bearbeitbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin gegeben sein, auch mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten.	BayBO werden eingehalten. Ein bestehender Flurweg am östlichen Rand des Geltungsbereichs muss zwar aufgegeben werden. Die Ackerschläge östlich dieses Weges sind jedoch über die Straße „Am Söldnermoos“, die als Anwandweg genutzt werden kann, anfahrbar. Die Fl.Nr.n 374, 375 und 376 können über einen öffentlichen Flurweg (Fl.Nr. 280) und den verbleibenden privaten Bestandsweg angefahren werden.	
T.22.4	Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.	Bei Realisierung der im Übergangsbereich zu landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Text festgesetzten Gehölzpflanzungen (Siedlungsrand) sind die Maßgaben von Art.48 AGBGB zu berücksichtigen. Aufgrund der Verbreiterung des südlichen Siedlungsrandes auf im Durchschnitt 10 m kann ein ausreichender Abstand (min. 4 m) zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen eingehalten werden. Auf die entsprechende gesetzliche Verpflichtung wird zusätzlich durch eine Ergänzung in den textlichen Hinweisen aufmerksam gemacht. Aufgrund der beengten Situation am östlichen Siedlungsrand können dort keine Gehölze gepflanzt werden. Die textliche Festsetzung D14.3.3 wird daher nur auf den südlichen Siedlungsrand bezogen. Nachfolgende Formulierung wird in den Abschnitt E der Satzung „Ergänzende Hinweise durch Text“ aufgenommen: <i>Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung der landwirtschaftlichen Grundstücke keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.</i>	

T.22.5	Bezüglich der Kompensationsmaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass in Anbetracht des allgemein hohen Flächenverbrauches und der zu beachtenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und die Verschonung guter landwirtschaftlicher Böden zu gewährleisten ist und die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen daran orientiert werden muss. Im Sinne der flächensparenden Vorgaben und unter Beachtung der agrarstrukturellen Belange ist vorrangig ein multifunktionaler Ausgleich (Flächen und Artenschutz ausgleich auf der gleichen Fläche) anzustreben.	Bei den planungsrechtlich erforderlichen, externen Ausgleichsflächen südöstlich von Hallbergmoos wird darauf geachtet, dass weiterhin eine - wenn auch extensive - landwirtschaftliche Nutzung (Extensivwiese, Acker mit artenreicher Segetalvegetation) möglich bleibt. Die artenschutzrechtlich erforderliche Kompensation (Feldlerche) erfolgt auf den gleichen Flächen und bedingt keine zusätzlichen Flächenverluste für die Landwirtschaft.	
T.22.6	Forstfachliche und waldrechtliche Belange: Von den vorgelegten Planungen ist kein Wald im Sinne der Waldgesetze (Art. 2 BayWaldG i. V. m. § 2 BWaldG) betroffen. Aus waldrechtlicher und forstfachlicher Sicht ergeben sich insofern keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
T.22.7	Wir bitten um Zusendung eines Auszuges aus dem Beschlussbuch zur Behandlung dieser Planung.	Dem Wunsch wird nachgekommen.	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.23	Bayerischer Bauernverband, 29.01.2026		
T.23.1	In ca. 300 m zum geplanten Quartier befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Wir weisen darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieses Betriebes und der landwirtschaftlichen Flächen rund um das Planungsgebiet, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die zukünftigen Anwohner müssen unbedingt darauf hingewiesen werden. Die Landwirte dürfen durch das geplante urbane Gebiet keine Beschränkungen erfahren.	Etwaige Lärm- Staub- und Geruchsemissionen sind der Gemeinde bewusst und wurden in die textlichen Hinweise im Abschnitt E (E6.1) aufgenommen. Hinsichtlich der Lärmimmissionen wurde vorsorglich im Rahmen einer Abschätzung ermittelt, wie hoch die Schallleistungspegel, die von dem landwirtschaftlichen Betrieb (Am Söldnermoos 60) ausgehen, sein dürfen, ohne dass es zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Urbanes Gebiet (63/45 dB(A) tags/nachts), welche hierfür als Orientierungswerte herangezogen wurden, kommt. Hierbei wurde festgestellt, dass theoretisch auf dem Grundstück des landwirtschaftlichen Betriebs ein dauerhafter Schallleistungspegel von $L_w = 124 \text{ dB(A)}$ tags vorhanden sein könnte. Treten die Arbeiten nur zeitweise auf, könnte dieser sogar noch höher sein. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch Geräusche, die auf dem Grundstück entstehen, zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts an der geplanten Bebauung im MU kommt. Während des Nachtzeitraums kann theoretisch ein Schallleistungspegel von $L_w = 106 \text{ dB(A)}$ von dem Grundstück des Betriebs ausgehen. Dieser kann bei einzelnen Arbeiten oder bei der Nutzung lauterer Maschinen überschritten werden. Die Tätigkeiten im Nachtzeitraum sollten daher nicht den Regelfall darstellen, was jedoch gemäß den Ausführungen des Bayerischen Bauernverbandes auch nicht der Fall ist. Bei Feldarbeiten, die in unmittelbarer Nähe der Bebauung im MU durchgeführt werden, kann es insbesondere im	

		Nachtzeitraum zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen. Dies ist jedoch ein übliches Phänomen in derartigen Lagen und lässt sich oft auch nicht vermeiden, da ansonsten regelmäßig große Abstände zwischen Ackerflächen und Wohnbebauungen erforderlich wären. Da hierbei normalerweise jedoch zumindest die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse (70 dB(A) tags/55 dB(A) nachts) eingehalten werden, ist davon auszugehen, dass derartige Arbeiten, wenn sie nur im Ausnahmefall durchgeführt werden, nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Bewohner des MUs führen. Insgesamt ist somit kein Lärmkonflikt zu erwarten, der auf der Ebene der Bauleitplanung gelöst werden müsste.	
T.23.2	Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der Flächen rund um das Planungsgebiet möglich ist. landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können. Die Verkehrswege dürfen nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden.	Vgl. Ausführungen zu T.22.3	
T.23.3	Nach§ 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in unbedingt notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Planung des urbanen Gebietes stellt einen erheblichen Flächenverbrauch dar. Von sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden kann nicht gesprochen werden. Wir empfehlen auch, auf Wiedernutzbarmachen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zurückzugreifen.	Bei der Planung wird gemäß den einschlägigen Zielsetzungen von BauGB, LEP und Regionalplan besonderer Wert auf eine verdichtete, flächensparende Bebauung gelegt. Die „Grüne Mitte“ und die „Grünen Fugen“ dienen v.a. dem zwingend erforderlichen siedlungsklimatischen Ausgleich, der Versickerung und der Erholungsvorsorge. Im Weiteren ist auf die bereits an anderer Stelle erfolgte Prüfung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale und deren fehlende Eignung bzw. Verfügbarkeit für die gegenständliche Planung zu verwiesen (vgl. T.4.1)	

T.23.4	Eine Eingrünung ist grundsätzlich erstrebenswert. Es sollte aber bei der Randbepflanzung, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (4m) eingehalten werden, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden. Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen.	Vgl. Ausführungen zu T.22.4	
T.23.5	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Ausgleichsflächen ausgewiesen. Wir regen an, für etwaigen arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich zuvorderst auf die Möglichkeiten produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen zurückzugreifen. Für eine diesbezügliche Beratung steht Ihnen auch gerne die Bayerische KulturlandStiftung in München zur Verfügung. Zudem ist darauf zu achten, dass Ausgleichsflächen dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgehen (z.B. Unkrautsamenflug).	Die im Entwurf festgesetzten Ausgleichsflächen südöstlich von Hallbergmoos können als produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen gewertet werden, da als Entwicklungszieleausschließlich extensive Acker- und Grünland definiert werden. Die artenschutzrechtlich erforderliche Kompensation (Feldlerche) erfolgt auf den gleichen Flächen und bedingt keine zusätzlichen Flächenverluste für die Landwirtschaft.	

Lfd. Nr.	Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag	Beschluss
T.24	IHK für München und Oberbayern, 12.01.2026		
T.24.1	Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern begrüßt sowohl die Festsetzung eines Urbanen Gebiets i. S. d. § 6a BauNVO als auch eines Gewerbegebiets gem.§ 8 BauNVO am geplanten Standort. Es ist positiv zu bewerten, dass durch die teilweise Umwandlung des Urbanen Gebiets zu einem Gewerbegebiet nicht nur den Belangen des Immissionsschutzes, der sich nördlich des Plangebiets befindlichen Gewerbebetriebe Rechnung getragen wird, sondern auch weitere gewerbliche Nutzflächen geschaffen werden. Auch die gewerbliche Prägung der Urbanen Gebiete ist zu begrüßen. Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr 88.1 „MU südlich Dornierstraße“ stimmen wir daher ohne Anregungen oder Bedenken zu.	Informativ	