

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr.93 „Adventureminigolf- und Padel- Tennis Anlage“

Präambel

Die Gemeinde Hallbergmoos, Landkreis Freising, erlässt auf Grundlage des §2 Abs. 1, der §§9 und 10 des Gesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§1-23 der BauNutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

folgenden
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.93
"Adventureminigolf- und Padel-Tennis Anlage"
als
Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art und Maß der Baulichen Nutzung
 - 2.1 Sondergebiet (§11 BauNVO)
 - 2.2 Sondergebiet Padel/Minigolf
 - 2.3 WH 6,80m Maximale Wandhöhe in Meter z.B. 6,80m
 - 2.4 456,30 Unterer Bezugspunkt Wandhöhe
 - 2.5 GR max 900m² Maximale Grundfläche

- Bauweise, Baugrenzen
 - 3.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 3.2 Baugrenze
- Gestaltung
 - 4.1 FD/SD Flachdach/Satteldach
- Verkehrsflächen
 - 5.1 Ein- und Ausfahrt
 - 5.2 Parflächen PKW/Fahrrad
- Grünflächen, Bäume
 - 6.1 Zu pflanzende Gehölze mit Festlegung des Standortbereichs, Artenauswahl nach Artenliste Ziff. D5
 - 6.2 Zu pflanzende Gehölze außerhalb Geltungsbereich, Verlängerung Straßenbäume, Artenauswahl nach Artenliste Ziff. D5
 - 6.3 Zu pflanzende Gehölze innerhalb Ausgleichsfläche, Artenauswahl siehe Begründung
 - 6.4 Grünfläche (Mähwiese)
 - 6.5 Zweckbestimmung Kleingolf
 - 6.6 Zweckbestimmung Padelplatz
 - 6.7 Straßenbegleitgrün
 - 6.8 Grünfläche Ausgleich
 - 6.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsfläche

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grundstücksgrenze
- 1356 Flurstücksnummer
- Vorschlag Baukörper
- Vorhandener Baumbestand außerhalb Geltungsbereich
- Bestehender Graben (zeitweise wasserführend)

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Die Art der Nutzung ist als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Padel/Minigolf gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Die festgelegte Wandhöhe ist in Bezug auf den Höhenfestpunkt zulässig. Die maximale Wandhöhe der Gebäude innerhalb der Baugrenze ist auf 6,80m festgelegt.
- Nebenanlagen

Nebenanlagen und Anlagen im Sinne des §14 Bau NVO sind im Sondergebiet außerhalb festgesetzter Grünflächen und Ausgleichsflächen zulässig.
- Dächer
 - 3.1 Die Dachform wird als Flachdach (FD) oder flachgeneigtes Dach (SD) bis zu 12° festgesetzt. Die maximale Firsthöhe darf 10,00m nicht überschreiten.
 - 3.2 Die tatsächliche Gesamthöhe darf durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um 1,50m überschritten werden. Der Abstand der Photovoltaikanlage zur Außenseite der Umfassungsmauer muss mindestens der Überschreitung der Gebäudehöhe (FH) entsprechen.
- Stellplätze

Die Stellplätze sind entsprechend der Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, sowie deren Stellplatznachweis der Gemeinde Hallbergmoos in der jeweils geltenden Fassung auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- Werbeanlagen

Für die Errichtung von Werbeanlagen gilt die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Hallbergmoos in der jeweils geltenden Fassung.
- Grünordnung
 - 6.1 Entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen sind Begrünung und Bepflanzung auszuführen und zu erhalten. Ausfälle bei Gehölzen sind nach den festgelegten Qualitäten zu ersetzen.
 - 6.2 Unbebaute Flächen sind zu begrünen und zu gestalten. Befestigte Flächen sind nur für den unbedingt nötigen, funktionsgerechten Umfang zulässig.
 - 6.3 Für die im Plan festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Folgend sind zu verwendende Mindestqualitäten aufgeführt.

Baum 1. Ordnung	Baum 2. Ordnung	Baum 3. Ordnung
3xv mdB	Stu 18-20	3xv mdB
Stu 18-20	3xv mdB	Stu 18-20
3xv mdB	Stu 14-16	3xv mdB
 - 6.4 Die Anzahl der festgelegten Bäume ist bindend, der Standort kann jedoch falls technisch oder gestalterisch notwendig innerhalb des Geltungsbereichs verschoben werden.
- Einfriedigungen
 - 7.1 Als Einfriedigung wird eine offene Abgrenzung mittels Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80m festgesetzt und ist sockellos mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15cm auszuführen.
 - 7.2 Die Einfriedigung/Ballfangzaun der Padelplätze darf maximal eine Höhe von 6,00m aufweisen.
- Aufschüttung und Abgrabung

Erbewegungen sind in geringem Maße zulässig, für Aufschüttung und Abgrabungen maximal 1,5m. Weitergehende Veränderungen wie Stützmauern oder ähnliches sind unzulässig.
- Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist soweit technisch möglich auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sollten versiegelte Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden, hierfür sollen sämtliche Beläge soweit technisch ausführbar als sickerfähige Beläge angelegt werden. Das Niederschlagswasser ist vorrangig oberirdisch über die sog. belebte Bodenzone (begrünte Flächen, Mulden und Muldenrollelemente) zu versickern. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TrennGW) einzuhalten. Der Mindestabstand der Sohle des Sickerlelementes zum anstehenden Grundwasser beträgt gemäß TrennGW 1,00 Meter. Nicht sickerfähige Böden unter den Mulden oder Rigolen sind bis zum anstehenden Kiesboden durch sickerfähiges Material zu ersetzen.
- Lärmimmission

Beim Padeltennis handelt es sich um eine neue Trendsportart, bei der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans noch keine belastbaren veröffentlichten Emissionskenngrößen vorlagen. Die im schalltechnischen Gutachten der Firma Wölfel Nr. X2393.001.01.001 vom 12.01.2026 herangezogenen Eingangsdaten für die Padeltennisplätze können zum Zeitpunkt der Stellungnahme von der Unteren Immissionschutzbehörde nicht verifiziert werden. Sollte sich aufgrund einer verbesserten Datenlage herausstellen, dass die Eingangsdaten für die Berechnung (Emissionskenngrößen) zu niedrig angesetzt wurden, ist das Gutachten entsprechend anzupassen und mit baulichen oder betrieblichen Maßnahmen (z.B. Abschirmung, Betriebszeiten) auf ggf. auftretende Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu reagieren.

11. Beleuchtung

Grundsätzlich sind als Leuchtmittel im Außenraum Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (<3.000 Kelvin) zu verwenden. Beim Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst geringe insektenschädliche Konstruktionsweise zu wählen, z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren oder Barrieren gegen eindringende Insekten. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu verzichten oder diese zeitlich einzuschränken. Beim Betrieb der Beleuchtungsanlagen ist durch geeignete Vorrichtungen bzw. Maßnahmen zu gewährleisten, dass Lichtemissionen auf benachbarte Wohnungen vermieden werden. Es sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtmissionen des LAI vom 13.09.2012“ zu beachten. Mit dem Bauantrag ist ein Lichtkonzept einzureichen. Es wird vorab empfohlen, eine Abstimmung mit der Unteren Immissionschutzbehörde durchzuführen, ob ggf. ein Nachweis der Immissionsrichtwerte durch einen anerkannten Gutachter über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte vorzulegen ist.
12. Artenschutzmaßnahmen

Für die Durchführung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

 - Schutzmaßnahmen während der Bauzeit für die bestehende Baumreihe am Enghoferweg
 - Vermeidung von vogelgefährdenden Glasflächen und Beachtung der Empfehlung „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (Länderarbeitsgemeinschaft Vogelschutzwarten Beschluss 21/01)
 - Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ ist hierfür ebenfalls als Planungsvorgabe heranzuziehen.
 - Außenbeleuchtung insektenfreundlich und streulichtarm, entsprechend §11a BayNatSchG
13. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung in der Bauleitplanung ergibt sich ein Bedarf an 3105 Wertpunkten. Für den Ausgleich wird die festgesetzte Fläche "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsfläche" angelegt als direkte Erweiterung des bestehenden Ausgleichs Ökoffd/Nr. 170088 mit ca. 532m² B112 Mesophilies Gebüsch, Hecken / B212 Feldgehölze als Ausgleichsumfang.

D HINWEISE DURCH TEXT

- Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.
- Bodenschutz

Die "Handlungsempfehlungen für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind zu beachten. Das Landratsamt Freising SG41 ist zu unterrichten und einzubinden, sollten sich im Rahmen der Baugrunduntersuchungen oder in der Bauphase noch Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen ergeben. Mit Oberboden ist sparsam umzugehen. Da mit geogen bedingten erhöhten Arsengehalten im Boden zu rechnen ist, ist der Boden wieder möglichst vor Ort im Gebiet Hallbergmoos zu verwenden. Sollte das nicht möglich sein, ist er nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Der Nachweis über den schonenden und sparsamen Umgang mit Oberboden, der Lagerung des Aushubmaterials etc. erfolgt in einem Bodenmanagementkonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
- Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalluntersuchung durchgeführt. Die darin enthaltenen Ergebnisse sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- Landwirtschaft

In der Umgebung zeitweilig auftretende Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch am Wochenende und Feiertagen sind soweit die landw. Bewirtschaftung ordnungsgemäß erfolgt und nicht vermieden werden kann, zu dulden.
- Artenliste Gehölzpflanzungen

Baum 1. Ordnung (>20m)	
Quercus robur	Stieleiche
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum

Baum 2. Ordnung (12-20m)	
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Acer campestre	Feldahorn
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche

Baum 3. Ordnung (7-12/15m)	
Salix cinerea	Grau-Weide
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Malus sylvestris	Holzappel
Salix caprea	Sal-Weide
- Artenliste Gehölzpflanzungen Ausgleich/Ökokonto

Die Arten der Ausgleichspflanzung/Ökokontopflanzung orientieren sich an den Angaben der bereits ausgeführten Ausgleichsfläche Ökoffd/Nr. 170088
- Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (u.A. in Kooperation mit dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) verwiesen.
- DIN-Normen

Alle zitierten DIN-Normen liegen bei der Bauverwaltung der Gemeinde Hallbergmoos zu den allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereit oder können bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Deutschen Patentamtes hinterlegt.



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos hat in der Sitzung vom 09.09.2025 die gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.2026 hat in der Zeit vom 11.02.2026 bis 17.03.2026 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.2026 hat in der Zeit vom 04.02.2026 bis 17.03.2026 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Hallbergmoos hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Hallbergmoos, den


..... (Siegel)
Benjamin Henn, Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt

Hallbergmoos, den

..... (Siegel)
Benjamin Henn, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Hallbergmoos, den

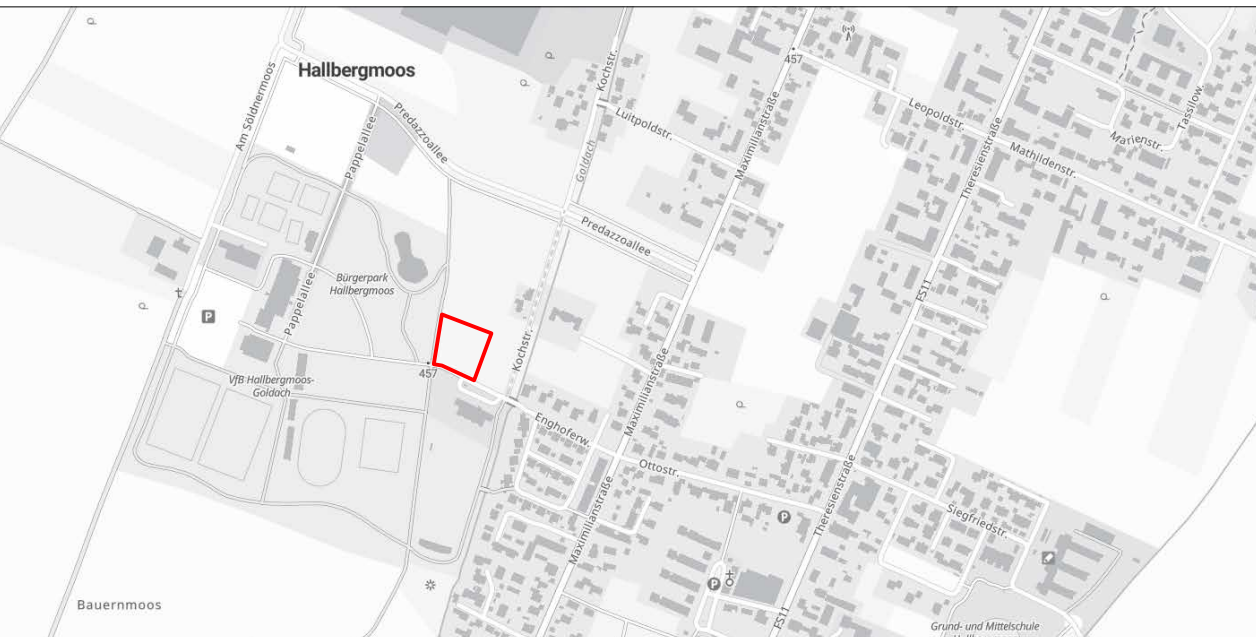
..... (Siegel)
Benjamin Henn, Erster Bürgermeister



Gemeinde Hallbergmoos
Landkreis Freising

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93
"Adventureminigolf- und Padel-Tennis Anlage"

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan



Maßstab: 1:500
Plangröße: 970x594

Gemeinde Hallbergmoos
Rathausplatz 1
85399 Hallbergmoos

Planverfasser:

F R E I Berger - Fuchs
Landschaftsarchitekten PartG mbB
Oberer Graben 3a
85354 Freising
RAUM Tel.: 08161/ 14840-0

Grundlagen: ALKIS-Daten des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bebauungsplan Nr.38 "Sport und Freizeitzentrum Hallbergmoos"
Vermessungsplanung ASTHO GmbH vom 12.11.2025