

Bebauungsplan Nr. 79 mit integrierter Grünordnung „Verlängerung Predazzoallee“

Begründung und Umweltbericht

Planverfasser

Architekturbüro Wild

Thomas Wild

Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner ByAK

Bahnhofstraße 58a

82269 Geltendorf

WILD ::
tw-architekt.de

Naturschutz / Umweltbelange

Grünplan Gesellschaft für Freiflächenplanung mbH

Prinz-Ludwig-Straße 48

85354 Freising

Grünplan GmbH

Daten

Vorentwurf vom 14.06.2022

Entwurf vom

Endfassung vom

Gemeinde Hallbergmoos

Bebauungsplan Nr. 79 „Verlängerung Predazzoallee“

Inhaltsverzeichnis Begründung und Umweltbericht

1.	Rahmenbedingungen der Planung	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes	3
1.2.1	Großräumliche Lage und Funktion der Gemeinde Hallbergmoos	3
1.2.2	Verkehrliche Infrastruktur	4
1.2.3	Soziale Infrastruktur	4
1.2.4	Naturräumliche Grundlagen	4
1.2.5	Planungsgebiet	4
1.3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
1.3.1	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	6
1.3.2	Bebauungsplan - Verfahren	8
1.3.3	Lärmschutzzonen	8
1.3.4	Bauschutzbereich	8
1.3.5	Sonstiges	8
2.	Anlass und Ziel der Planung	8
3.	Konzeption der Planung	8
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.2	Immissionsschutz	9
3.2.1	Lärmschutzwand	9
3.3	Verkehrsflächen	9
3.3.1	Erschließung	9
3.3.2	Parkierung	9
3.3.3	Fuß- und Radwege	9
3.4	Konzept Ver- und Entsorgung, Beleuchtung	9
3.6.1	Versorgung	9
3.6.2	Entsorgung	9
3.6.3	Beleuchtung	9
3.5	Grünkonzept	9
3.5.1	Landschaftsplanerische Ziele vorausgehender Fachplanungen	9
4.	Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen	10
4.1	Flächen	10
5.	Umweltbericht	10
6.	Realisierung – Auswirkung der Planung	10
6.1	Auswirkung der Planung	10
6.1.1	Auswirkungen auf infrastrukturelle	10
6.1.2	Einrichtungen Nachfolgelasten	10
6.1.3	Umsetzung	10
6.2	Sicherung der Planung	11
6.3	Kosten der Maßnahme	11
7.	Anlagen	11
7.1	Anlage 1 - Unterlagen zum Umweltbereich	11
	Unterschriften	11

ä

1. Rahmenbedingungen der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Zentrums von Hallbergmoos zwischen Theresienstraße im Osten und Maximilianstraße im Westen sowie südlich der Leopoldstraße und nördlich der Ottostraße.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 9.025 m² umfasst die Flurnummer 216/3 sowie Teilflächen der Flurnummern 119, 119/9, 190/3, 191, 192/2, 192/3, 192/5, 193/5, 216 sowie 216/2 der Gemeinde Hallbergmoos, Landkreis Freising.

1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes

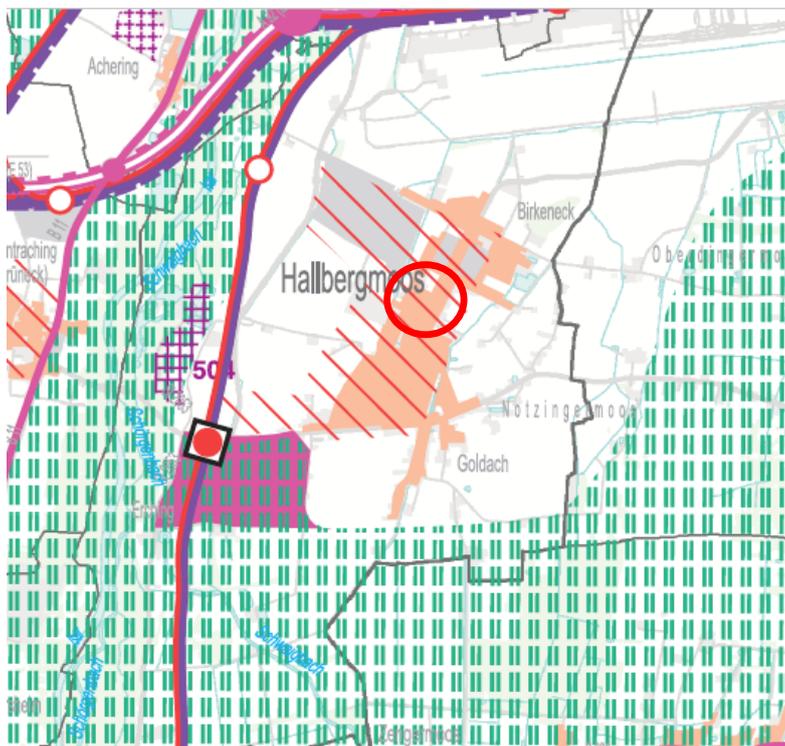
1.2.1 Großräumliche Lage und Funktion der Gemeinde Hallbergmoos

Die Gemeinde Hallbergmoos (Landkreis Freising) liegt im Süden des Flughafens München. Es grenzen im Westen die Gemeindegebiete von Eching, Neufahrn (Landkreis Freising) und der Stadt Freising an, im Süden das Gemeindegebiet von Ismaning (Landkreis München) sowie im Osten die Gemeindegebiete von Oberding und Moosinning (Landkreis Erding).

Die Gemeinde Hallbergmoos hat knapp 11.000 Einwohner (Stand 2018). Im Durchschnitt hatte die Gemeinde in den letzten fünf Jahren ein jährliches Bevölkerungswachstum von knapp zwei Prozent.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) liegt die Gemeinde im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und an der überregionalen Entwicklungsachse München – Freising. Sie ist Teil der Metropolregion München.

Im Regionalplan 14, München (RP) ist die Gemeinde Hallbergmoos als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Die unmittelbare Nähe zum Flughafen Erding sowie dessen Entwicklung wirken sich dabei unmittelbar auf die funktionale und siedlungsstrukturelle Entwicklung der Gemeinde Hallbergmoos aus.



Ausschnitt Karte 2.1
Regionalplan 14

1.2.2 Verkehrliche Infrastruktur

Die Gemeinde Hallbergmoos ist durch mehrere Kreis- bzw. Bundesstraßen erschlossen und damit an das überregionale Straßennetz angebunden.

Die St 2053 bzw. FS 12 (Hauptstraße) verläuft in West-Ost-Richtung und erschließt Hallbergmoos im südlichen Bereich der Bebauung an der Schnittstelle zum Gemeindeteil Goldach.

Die Kreisstraße FS 11 (Theresienstraße) stellt die Haupteerschließungsachse der Gemeinde in Nord-Süd-Richtung dar. Sie zweigt von der FS 12 ab und verbindet Hallbergmoos mit Schwaig. Die B 301 tangiert im Westen zwar das Gemeindegebiet als Verbindung vom Flughafen und der A 92 / E 53 (Autobahnanschlussstelle Freising Mitte) zur FS 12 bzw. St 2053, verläuft jedoch anbaufrei. Im Süden des Gemeindegebietes mündet sie bei Fischerhäuser in die von Osten kommende B 388 in Richtung Ismaning ein.

1.2.3 Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Kirchen, Rathaus sowie die Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind überwiegend entlang der Theresienstraße / Freisinger Straße und der Hauptstraße (Ortsteil Goldach) angesiedelt. In der Gemeinde Hallbergmoos gibt es eine Grund- und Mittelschule. Infolge der Bevölkerungsentwicklung muss die Planung für Flächen der sozialen Infrastruktur angepasst und fortgeschrieben werden.

1.2.4 Naturräumliche Grundlagen

Das etwa 35 km² große Gemeindegebiet Hallbergmoos liegt vollständig in der naturräumlichen Haupteinheit "Münchener Schotterebene" (051). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Verlängerung Predazzoallee" befindet sich dabei in der naturräumlichen Untereinheit 051-A, "Münchener Ebene". Diese ist durch Niederterrassenschotter der würmeiszeitlichen Schmelzwasser charakterisiert. Am nördlichen Randbereich der Schotterebene dünnt der fluvioglaziale Schotter aus, das Grundwasser trat an die Oberfläche und führte zur Entstehung der Niedermoorlandschaft des „Erdinger Moores“. Der Grundwassereinfluss führte zur Bildung von Gley- und Niedermoorböden. Mittlerweile sind nahezu alle diese Böden im Gemeindegebiet entwässert und werden größtenteils landwirtschaftlich intensiv genutzt oder sind besiedelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 liegt ein kalkhaltiger Anmoorgleyboden aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter) vor.

Der Naturraum bildet eine schiefe Ebene, die sich mit etwa 3 Promille Gefälle in nördlicher Richtung absenkt. Im Gemeindegebiet Hallbergmoos fällt sie von einer Höhe von ca. 475 m ü. NN im Süden auf etwa 450 m ü. NN im Norden. Die geplante Trasse der Verlängerung der Predazzoallee liegt auf einer Meereshöhe von ca. 457 m ü. NN.

1.2.5 Planungsgebiet

Lage

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Zentrums von Hallbergmoos zwischen Theresienstraße im Osten und Maximilianstraße im Westen.



Luftbildausschnitt Hallbergmoos

Baulicher Bestand

Das Planungsgebiet ist derzeit bis die Flurnummern 192/2 und 192/3 unbebaut; die Ringerhalle auf Flurnummer 193/5 wurde bereits abgerissen.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Die Straßentrasse verläuft auf Flächen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiete (MD) und Grünflächen dargestellt sind.



Ausschnitt
rechtsverbindlicher
Flächennutzungsplan

18. Änderung des Flächennutzungsplans

In der sich derzeit ebenfalls im Verfahren befindenden 18. Flächennutzungsplan-Änderung wird innerhalb des Änderungsbereichs A die Verlängerung der Predazzoallee nach Osten, d.h. von der Maximilianstraße bis zur Theresienstraße im Flächennutzungsplan neu dargestellt.



Ausschnitt
18. Änderung, Änderungsfläche A
(Entwurf),
dargestellt im Katasterplan



Ausschnitt
18. Änderung, Änderungsfläche A
(Entwurf),
dargestellt im Flächennutzungsplan

1.3.2 Bebauungsplan - Verfahren

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 02.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 79 mit integrierter Grünordnung „Verlängerung Predazzoallee“ gefasst. Der Vorentwurf wurde am 14.06.2022 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen.

1.3.3 Lärmschutzzonen

Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm sieht in der Umgebung von Flugplätzen die Festsetzung von Lärmschutzbereichen (Schutzzonen) vor.

Die Änderungen liegen gemäß Regionalplan München Karte 2 Lärmschutzbereich des Flughafens München vom Juli 2017 innerhalb der Schutzzonen Zone A, B, C oder innerer Teilzone Ci.

1.3.4 Bauschutzbereich

Das Gemeindegebiet liegt größtenteils in den gestaffelten Bauschutzbereichen des Flughafens München nach § 12 (3) 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die festgelegte Bauhöhenbeschränkung ist zu beachten.

1.3.5 Sonstiges

Weitere planungsrechtlich relevante Rahmenbedingungen sind derzeit nicht bekannt bzw. werden nach Erfordernis im Laufe des Verfahrens an dieser Stelle ergänzt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Wesentliche Änderung zur bisherigen Planung ist die Fortführung der Predazzoallee von Westen über einen neuen Kreisverkehr beim Kreuzungspunkt mit der Maximilianstraße bis zur Einmündung in bzw. Anbindung an die Theresienstraße im Osten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll deshalb auf der Grundlage der 18. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, das Ortszentrum von Hallbergmoos über die vorhandene Dornierstraße und die Fortführung der Predazzoallee an die B 301 anzubinden. Somit werden sowohl die Nord-Süd gerichtete Theresienstraße / Erchinger Weg und die Maximilianstraße wie auch die in Ost-West-Richtung den Verkehr verteilende Haupt- / Grünecker Straße im Süden sowie die Ludwigstraße im Norden entlastet.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Wild, Thomas Wild, Architekt und Stadtplaner, Geltendorf (Büro Germering bis 04/2022) sowie für die Grünordnung das Büro Grünplan GmbH, Freising, beauftragt.

3. Konzeption der Planung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan sollen weder die Art noch das Maß der baulichen Nutzung, sondern lediglich die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

3.2 Immissionschutz

3.2.1 Lärmschutzwand

Im östlichen Bereich des Planungsumgriffs werden zum Schutz der südlich wie nördlich angrenzenden Wohnnutzungen in den Wohnbauflächen (W) und im Dorfgebiet (MD) werden Lärmschutzwände festgesetzt.

3.3 Verkehrsflächen

3.3.1 Erschließung

Die Predazzoallee ist als alleeartige Straße mit beidseitiger Baumreihe festgesetzt

3.3.2 Parkierung

Es sind Flächen für Stellplätze (öffentliches Parken) als Längsparker festgesetzt

3.3.3 Fuß- und Radweg

Flächen für Fuß- und Radwege sind zur besseren Verkehrssicherheit getrennt vom Fahrbahnbereich festgesetzt und – soweit möglich aus Platzgründen möglich – durch einen Grünstreifen mit Baumreihe von der Fahrbahn getrennt angeordnet.

3.4 Konzept Ver- und Entsorgung, Beleuchtung

3.4.1 Versorgung

Oberirdische Versorgungsleitungen jedweder Art sind unzulässig, um das alleeartige Straßenbild nicht zu beeinträchtigen.

3.4.2 Entsorgung

Niederschlagswasser

Anfallendes Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen und zur Vermeidung oder Verringerung von daraus resultierenden Wasserschäden wird ergänzend auf das DWA Merkblatt 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ verwiesen.

3.4.3 Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten sind für alle Beleuchtungsanlagen an der Predazzoallee, der Maximilianstraße, dem Kreisverkehr und den begleitenden Geh- und Radwegen ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht festgesetzt.

3.5 Grünkonzept

3.5.1 Landschaftsplanerische Ziele vorausgehender Fachplanungen

3.5.1.1 Ziele des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hallbergmoos i. d. F. der 17. Änderung vom 06.02.2019 stellt für den Bereich der Trasse der Verlängerung der Predazzoallee Mischgebiete und Grünflächen mit einer Geh- und Radwegeverbindung innerhalb der Grünfläche dar.

Mit der derzeit in Aufstellung im Entwurf befindlichen 18. Änderung des Flächennutzungsplanes – Änderung A – wird die Verlängerung der Predazzoallee mit begleitender Alleepflanzung dargestellt.

3.5.1.2 **Ziele für das Freiraumnetz gemäß „Aktionsplan räumliches Leitbild Hallbergmoos“**

Mit dem „Aktionsplans räumliches Leitbild Hallbergmoos“ ließ die Gemeinde in den Jahren 2017 / 2018 vom Büro UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, ein städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gemeindegebiet erarbeiten. Das darin konzipierte Freiraumnetz besteht aus sog. Binnenbereichen, öffentlichen Freiräumen und linearen Grünverbindungen. Die Predazzoallee ist im Aktionsplan als durchgängige Verbindung zwischen der „Zentralität Theresienstraße“ und der „Zentralität Sportpark“ dargestellt. Entlang der Predazzoallee verläuft ein Radweg, der weiter westlich eine Verbindung zu den Isarauen erhalten soll. Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 79 quert eine „Grüne Verbindung“ die Predazzoallee.

3.5.1.3 **Grünordnerische Zielkonzeption für den Bebauungsplan Nr. 79**

Beidseits des neuen Abschnittes der Predazzoallee wird eine alleeartige Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen, wie bereits am bestehenden Teil der Predazzoallee vorhanden. Auch auf der Kreisverkehrsinsel soll ein Baumblock gepflanzt werden. Die Alleebepflanzung und der Baumblock dienen der Strukturierung des Straßenraums, erhöhen die Aufenthaltsqualität für Fußgänger- und Radfahrer und mindern die Negativwirkungen auf das Klima durch Beschattung der versiegelten Fahrbahnflächen. Um eine größtmögliche Wirkung zu erreichen, sind Bäume 1. Ordnung vorgesehen. Hierbei sollen möglichst heimische Laubbäume verwendet werden, aber auch die Pflanzung von Platanen, wie bereits im westlichen Teil der Predazzoallee erfolgt, soll ermöglicht werden.

Die Flächen der Grünstreifen und die Kreisverkehrsinsel unter den Bäumen sollen als extensive, artenreiche Blühflächen angelegt werden, um das Blühflächenkonzept der Gemeinde weiterzuführen.

Um die geplanten Lärmschutzwände bestmöglich in das Ortsbild einzubinden, sind sie mit Kletterpflanzen zu begrünen.

4. **Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen**

4.1 **Flächen**

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 9.025 m².

Geltungsbereich

Die Flächenanteile sind wie folgt bei einer Gesamtfläche von ca. 9.025 m² (100 %):

- ca. 7.400 m² (82 %) Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Fuß- und Radwege, Parken)
- ca. 1.625 m² (18 %) Öffentliche Grünfläche

5. **Umweltbericht**

Es wird auf den ausführlichen Umweltbericht der 18. Änderung des Flächennutzungsplans für die Änderungsfläche A verwiesen.

6. **Realisierung – Auswirkung der Planung**

6.1 **Auswirkungen der Planung**

6.1.1 **Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen**

Die Infrastruktureinrichtungen von Hallbergmoos sind in ausreichender Zahl und Kapazität vorhanden und werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zusätzlich belastet.

6.1.2 **Nachfolgelasten**

Das durch die Westanbindung der Ortsmitte an die B 301 veränderte Verkehrsaufkommen wird als positiv erachtet.

6.1.3 **Umsetzung**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen.

6.2 Sicherung der Planung

Bodenordnung / Bodenordnende Maßnahmen

Die Umsetzung der Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Hallbergmoos.

6.3 Kosten der Maßnahme

Die Kosten für die Umsetzung dieses Bebauungsplanes übernimmt die Gemeinde Hallbergmoos.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 79 mit integrierter Grünordnung „Verlängerung Predazzoallee“ ist somit gesichert.

Gemeinde Hallbergmoos

Hallbergmoos, den

.....
gez. Josef Niedermair
1. Bürgermeister

Planverfasser

Geltendorf, den 14.06.2022

.....
Thomas Wild
Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner