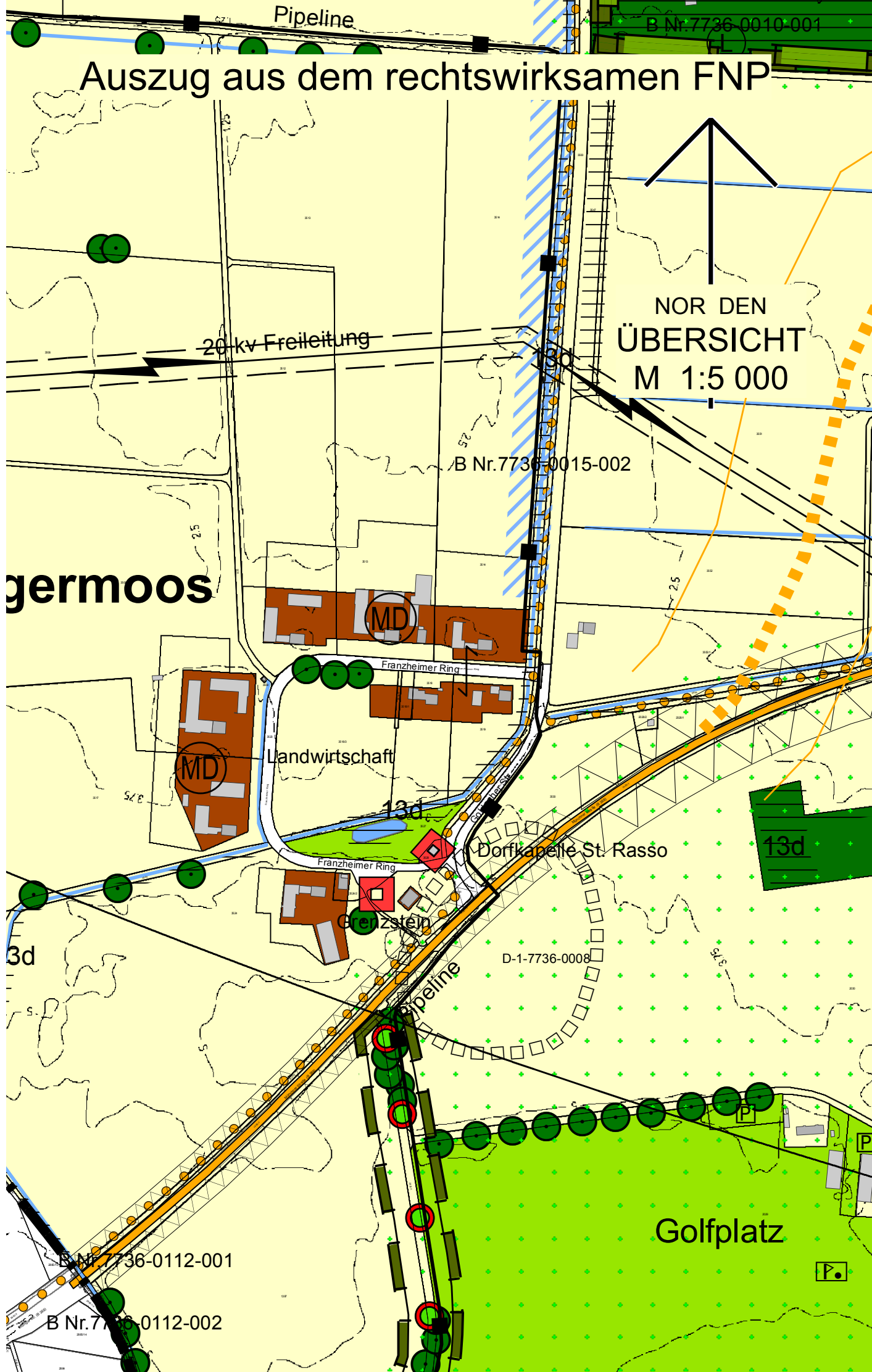


Gemeinde	Moosinning Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 14 Zengermoos 3. Änderung und Neufassung
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München Az.: 610-41/2-102 Bearb.: Jäger / Schwander / Dörr
Plandatum	23.04.2013 (Vorentwurf) 16.07.2013 (Entwurf) 10.12.2013 (Entwurf) 11.02.2014 (Satzungsbeschluss)

Die Gemeinde Moosinning erlässt aufgrund §§2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Baunutzungsverordnung -BauNVO-, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Auszug aus dem rechtswirksamen FNP



Gemeinde Moosinning

Bebauungsplan
Zengermoos Änderung und Neufassung

11.02.2014

3508

GR 2400
a SD

GR 3000
a SD

GR 1750
a SD

GR 720
a SD

GR 3400
a SD

GR 2500
a SD

GR 2850
a SD

GR 400
a SD

GR 800
a SD

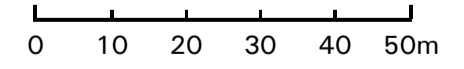
GR 570
a SD

GR 850
a SD

D 1-7736-00008

D 1-77-136

M = 1:1000



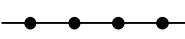
Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-412-102
11.02.2014



A Festsetzungen


1 Geltungsbereich und Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

1.1  Geltungsbereichsgrenze

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)

1.3 Mit diesem Bebauungsplan wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Zengermoos“ (genehmigt vom Landratsamt Erding am 03.11.1977) inkl. der 1. Änderung i.d.F.v. 24.09.1996 und 2. Änderung i.d.F.v. 01.03.2005 ersetzt.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1  Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO mit Nummerierung, z.B. MD 1

2.2 Im MD 1 sind landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude und -anlagen zulässig.

2.3 Im MD 2 sind landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude und -anlagen sowie betriebszugehöriges Wohnen zulässig.

2.4 Im MD 3 sind landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude und -anlagen sowie betriebszugehöriges und allgemeines Wohnen zulässig.

2.5 Im MD 4 sind Schank- und Speisewirtschaften sowie betriebszugehöriges Wohnen zulässig.

2.6 Im Dorfgebiet sind nicht zulässig: Tankstellen, Vergnügungsstätten, isolierte Einzelhandelsbetriebe, selbstständige Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb oder mit Schank- und Speisewirtschaften.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 720** höchstzulässige Grundfläche qm (z.B. 720 qm)

3.2 Überschreitungen der GR durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu einer max. GRZ von 0,7 zulässig.


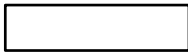
3.3 Je 1350 qm vollendete als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

3.4 Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.350 qm festgesetzt. Ausnahmsweise sind auf den Grundstücken mit der Fl.-Nr. 3524/2 und 3512/1 jeweils eine Wohneinheit zulässig.


3.5 Je Wohngebäude sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

3.6 Als höchstzulässige Wandhöhe, gemessen von der traufseitigen Außenwand zwischen natürlichem Geländeverlauf und Schnittpunkt mit der Dachhaut, wird für Wohngebäude max. 6,30 m festgesetzt. Für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude ist eine maximale Wandhöhe von 8,00 m zulässig.



4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise







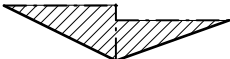
- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Hofffläche)
- 4.3 **a** Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden höchstens 70 m, sonst höchstens 50 m betragen.
- 4.4 Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fassadenteile, Fenster, Balkone, Treppenauf- und -abgänge bis zu 2,00 m überschritten werden.
- 4.5 Es gilt Art. 6 BayBO.
- 4.6 Bauliche Anlagen einschließlich genehmigungspflichtiger baulicher Anlagen, Kfz-Stellplätze, Abstellflächen sind auf den nach 7.5 ausgewiesenen privaten Grünflächen nicht zulässig.
- 4.7 Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 3519 sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5 Bauliche Gestaltung






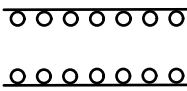
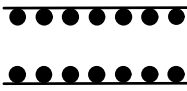

- 5.1 **SD** Satteldach
- 5.2  Firstrichtung vorgegeben
- 5.3 Die Firstrichtung ist nur rechtwinklig oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze zulässig.
- 5.4 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht höher als 0,30 m über natürlicher Geländeoberfläche liegen.
- 5.5 Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 36 Grad zulässig.
- 5.6 Dacheindeckungen sind nur in naturroter Farbgestaltung zulässig.
- 5.7 Bei Wohngebäuden sind je Dachseite zwei Dachgauben mit maximal 1,30 m Breite zulässig. Im gesamten Baugebiet sind Dacheinschnitte nicht zulässig. Gauben haben untereinander und zum Ortgang mindestens ihre Breite als Abstand einzuhalten.
- 5.8 Dachbegrünung und Solar/Photovoltaik-Anlagen als dachbündige Dachaufbauten sind allgemein zulässig. Aufgeständerte Solar/Photovoltaik-Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

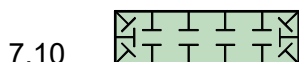
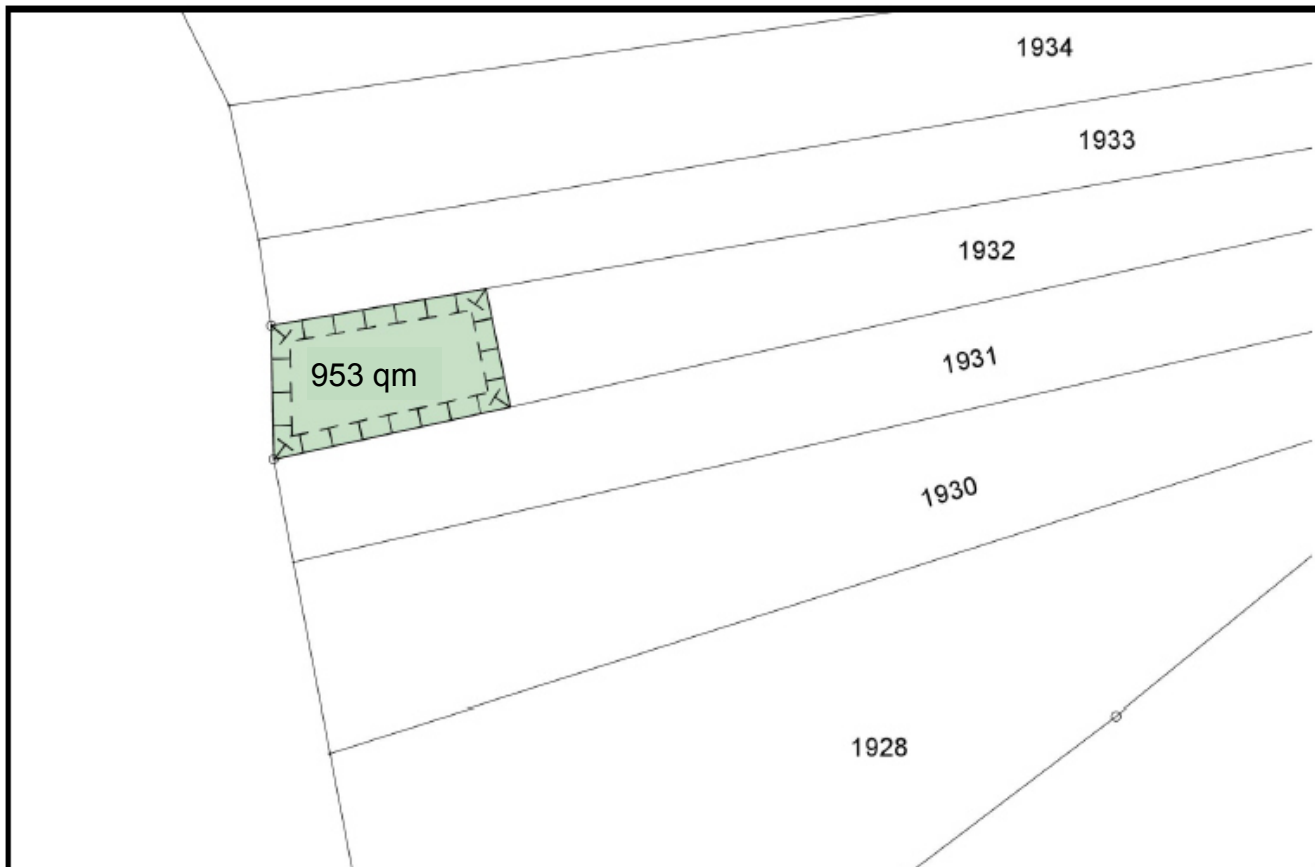
6 Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und Verkehrsflächen

- 6.1  Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbindung - Kapelle -
- 6.2  Fläche für Versorgungsanlagen, mit der Zweckbindung - Trafostation -

- | | | |
|-----|---|------------------------------------|
| 6.3 |  | öffentliche Straßenverkehrsflächen |
| 6.4 |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 6.5 |  | Fuß- und Radweg |
| 6.6 |  | Parkplätze |
| 6.7 |  | Straßenbegleitgrün |
| 6.8 |  | Ein-/ Ausfahrt |
| 6.9 |  | Sichtdreieck |
- 6.10 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen von mehr als 0,8 m Höhe über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.
- 6.11 Je Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite vom max. 6 m zulässig, für die das Straßenbegleitgrün und die privaten Grünflächen unterbrochen werden dürfen. Davon ausgenommen sind die festgesetzten Ein- und Ausfahrten.
- 6.12 Der Stellplatznachweis richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning.

7 Wasser- und Landwirtschaft, Grünflächen und Grünordnung

- | | | |
|-----|---|--|
| 7.1 |  | Flächen für die Landwirtschaft. Bauliche Anlagen sind unzulässig. |
| 7.2 |  | Wasserfläche (privater Weiher) |
| 7.3 |  | Fließgewässer mit Fließrichtung (Bach) |
| 7.4 |  | private Grünfläche - Bachbegrünungsstreifen |
| 7.5 |  | private Grünfläche |
| 7.6 |  | Flächen zum Anpflanzen von Gehölzstreifen/ Naturhecken als geschlossener dichter Bestand. Zulässig sind folgende Arten: Esche, Erle, Hartriegel, Liguster, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schneeball, Weide und Weißdorn. |
| 7.7 |  | Flächen zum Erhalt, zur Pflege und Ergänzung bzw. Neuanlage von Gehölzstreifen/ Naturhecken als geschlossener dichter Bestand. Zulässig sind folgende Arten: Esche, Erle, Hartriegel, Liguster, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schneeball, Weide und Weißdorn. |
| 7.8 |  | Zu erhaltende und bei Ausfall nachzupflanzende bzw. neu zu pflanzende Großbäume. Zulässig sind Ahorn, Eiche, Esche, Linde, Pappel und Silberweide |
- 7.9 Auf den privaten Grünflächen der Flurstücke 3524 und 3519 ist außerhalb der gem. Ziffer 7.7 festgesetzten Flächen eine extensive landwirtschaftliche Nutzung zulässig.



7.10

Ausgleichsfläche: Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs ist der Städtebaulichen Begrünung zu entnehmen.

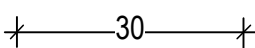
- 7.11 Auf der Fl.Nr. 1932, Gemarkung Moosinning, werden 953 qm von einer gemeindlichen Ökokontofläche abgebucht. Zielsetzung auf der Fläche ist die Entwicklung einer Kohldistelwiese mit einem Bestand an Kopfweiden. Die Ausgleichsfläche ist mindestens einmal jährlich ab 01. Juli zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und sachgerecht zu entsorgen. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Auf der Fl.Nr. 3518/3, Gmkg. Moosinning, werden 659 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Zielsetzung auf der Fläche ist die Entwicklung einer Baum- und Strauchhecke mit standortgerechten heimischen Gehölzarten. Die Gehölze auf der Ausgleichsfläche sind in einem Turnus von 10 Jahren auf jeweils einem Drittel der Fläche auf den Stock zu setzen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und sachgerecht zu entsorgen. Die Fläche darf nicht eingefriedet werden. Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit den Gehölzpflanzungen ein Abstand von 4 m einzuhalten.

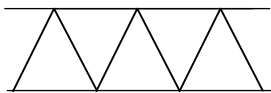
8 Immissionsschutz


- 8.1 Bei Neuansiedlung oder Änderung von gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen ist nachzuweisen, dass an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen die Richtwerte für Gewerbelärmimmissionen der TA Lärm (tagsüber 60 und nachts 45 dB(A)) und die zulässigen Geruchsmissionen eingehalten werden. Ausnahmen davon sind im Einzelfall nach Rücksprache mit der Immissionsschutzbehörde möglich.
- 8.2 Bei Neuerrichtung von Wohnhäusern im Einwirkungsbereich von bestehenden gewerblichen oder landwirtschaftlichen Anlagen ist ebenfalls die Einhaltung der TA Lärm für Dorfgebiete (tagsüber 60 und nachts 45 dB(A)) und der zulässigen Geruchsmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen. Ausnahmen davon sind im Einzelfall nach Rücksprache mit der Immissionsschutzbehörde möglich.

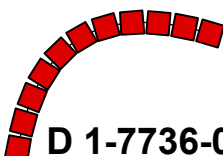
9 Bemaßung

9.1  Maßzahl in Metern

10 Nachrichtliche Übernahme

10.1  Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 388 (z.B. 20 m ab Fahrbahnrand).

10.2  **D 1-77-130-7** Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt: D 1-77-130-7 Grenzstein zwischen dem früheren Hochstift Freising und dem Kurfürstentum Baiern, aus Rotmarmor, bez. 1718. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

10.3  **D 1-7736-00008** Bodendenkmal: D 1-7736-00008 Siedlung Vor- und Frühgeschichtlicher Zeitstellung. Bei Maßnahmen zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

B Hinweise

1  Hauptgebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 5

2  Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude

3  Grundstücksgrenze

4 3518 Flurstücksnummer z.B. Nr. 3518

5  vorhandener Baum- und Strauchbestand

6  Bezeichnung der Hofstelle

7 Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundschutz für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW W 405 sicher zu stellen ist.

- 8 Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße 388 sind nicht zulässig.
- 9 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein. Für Bauwassererhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Erding zu beantragen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Grundstücksflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.
- Gemäß Anwendungsvoraussetzung der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.08.2008 und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW), erfordert die Versickerung von nachteilig verändertem Niederschlagswasser eine Genehmigung durch das Landratsamt. Auf die Merkblätter ATV-DVWK Merkblatt 153 – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser- wird hingewiesen.
- 10 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Erding mitzuteilen.
- 11 Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsschutzgrenzwerte und maßgeblichen Spitzenwerte an den nächstgelegenen Räumen nach DIN 4109 eingehalten werden.
- 12 Für mehr als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernte Gebäude sind entsprechend DIN 14090 Feuerwehzufahrten auf Privatgrund zu schaffen.
- 13 Geruchsimmissionen sollten den zulässigen Immissionswert von 0,15 nach der GIRL nicht überschreiten. Die Geruchsabstandsbestimmung sind vorrangig nach der VDI Richtlinie 3894 Blatt 2 vom Nov. 2012 (Methode zur Abstandsbestimmung - Geruch) vom November 2012 durchzuführen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Vermessungsamt Erding, Stand 02/2013
 Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Planfertiger: München, den

 (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Moosinning, den

 (Pamela Kruppa, Erste Bürgermeisterin Gemeinde Moosinning)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Moosinning hat in der Sitzung vom 12.07.2011 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 23.04.2013 hat in der Zeit vom 21.05.2013 bis 21.06.2013 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 23.04.2013 hat in der Zeit vom 21.05.2013 bis 21.06.2013 stattgefunden.
4. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 16.07.2013 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.07.2013) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2013 bis 06.09.2013 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 16.07.2013 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.07.2013) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2013 bis 06.09.2013 beteiligt.
6. Der geänderte Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 10.12.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2014 bis 22.01.2014 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
7. Zu dem geänderten Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 10.12.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 08.01.2014 bis 22.01.2014 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
8. Die Gemeinde Moosinning hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.02.2014 die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 11.02.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Moosinning, den

(Siegel)

.....
(Pamela Kruppa, Erste Bürgermeisterin Gemeinde Moosinning)

9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 28.02.2014; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplan-Änderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 11.02.2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Moosinning, den

(Siegel)

.....
(Pamela Kruppa, Erste Bürgermeisterin Gemeinde Moosinning)

Gemeinde Moosinning

Landkreis Erding

Bebauungsplan Nr. 14
Zengermoos
3. Änderung und Neufassung

Begründung
Umweltbericht

11.02.2014



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2013

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

610-41/2-102

Bearb.: Schwander/Jäger/Dörr

Arnulfstraße 60, 3. OG
80335 München
Telefon +49 (0) 89 53 98 02-60
Telefax +49 (0)89 5 32 83 89
m.doerr@pv-muenchen.de
Internet www.pv-muenchen.de

INHALT

A Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Zengermoos“	3
B Begründung	4
1 Städtebauliche Begründung	5
1.1 Anlass / Ziel / Vorhaben	5
1.2 Lage und Beschaffenheit der Fläche	6
1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
1.3.1 Regionalplan	6
1.3.2 Flächennutzungsplan	7
1.3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan	7
1.4 Nachrichtliche Übernahmen	9
1.5 Festsetzungen	10
1.5.1 Geltungsbereich	10
1.5.2 Art der Nutzung	11
1.5.3 Maß der Nutzung	13
1.5.4 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche	13
1.5.5 Bauliche Gestaltung	14
1.5.6 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen	14
1.5.7 Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen	14
1.5.8 Wasser- und Landwirtschaft, Grünflächen und Grünordnung	15
1.5.9 Ausgleichsflächen	15
1.5.10 Immissionsschutz	19
1.6 Ver- und Entsorgung	20
1.7 Klimaschutz und Klimaanpassung	20
1.8 Flächenbilanz	22
2 Umweltbericht	23
2.1 Einleitung	23
2.1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	23
2.1.2 Übergeordnete Planungen	23
2.1.3 Methodik der Umweltprüfung	24
2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens	25
2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.4 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	28
2.4.1 Vermeidung und Minimierung	28
2.4.2 Ausgleich	28
2.5 Prüfung von Planungsalternativen	28
2.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	29
2.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	29
2.8 Zusammenfassung	29
2.9 Literatur	30
C Zusammenfassende Erklärung	31

A Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Zengermoos“

B Begründung

1 Städtebauliche Begründung

1.1 Anlass / Ziel / Vorhaben

Der Gemeinderat Moosinning hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Zengermoos“ beschlossen und die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Ausarbeitung der Plangrundlagen einschließlich der Umweltprüfung beauftragt.

Anlass hierfür war ein Antrag der Eigentümer der Flurnummer 3512 vom 17.04.2011 auf Änderung des Bebauungsplanes, um ihnen die Möglichkeit zu schaffen, ein Park- und Transportunternehmen mit PKW-Stellplätzen auf ihrer Hofstelle als zweites Standbein zu betreiben. Die Gemeinde hat dies zum Anlass genommen, das gesamte Gebiet neu zu fassen und es als Dorfgebiet festzusetzen. Dabei werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Die Grundstruktur von Zengermoos als ein im Regionalen Grünzug gelegener, klar abgegrenzter, landwirtschaftlich geprägter Außenbereichs-Weiler mit den um den Franzheimer Ring gruppierten Höfen soll gesichert, eine Außenbereichs-Zersiedlung soll vermieden werden.
- Für die landwirtschaftlichen Betriebe sollen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten über eine Änderung der bisher zulässigen Sondergebietsnutzung in ein Dorfgebiet gesichert und dazu Betriebsstätten-Erweiterungen an Standorten ermöglicht werden, die die vorhandene städtebauliche Struktur weiterentwickeln.
- Die städtebauliche Hofformation, bei der die Höfe von einer Bebauung freizuhalten sind soll übernommen werden.
- Für aufgegebene landwirtschaftliche Betriebsgebäude soll eine Umnutzung zu gewerblichen Zwecken (hauptsächlich für Lagerhaltungsbetriebe, aber auch zur Schaffung von Parkplätzen für Flugpassagiere mit Shuttleverbindung zum etwa 10 km entfernten Flughafen München) zugelassen und die Zulässigkeit des dazugehörigen Wohnens gesichert werden.
- Die vorhandene Gaststätte mit ihren Außensitzplätzen und ihrer Biergartennutzung soll gesichert werden.
- Ferner soll für jede bestehende Hofstelle eine Wohnnutzung zugelassen werden: für betriebszugehöriges Wohnen in den mit MD2 gekennzeichneten Bereichen, für betriebszugehöriges und allgemeines Wohnen in den mit MD3 gekennzeichneten Bereiche, jeweils im vorderen Bereich der Grundstücke am Franzheimer Ring. Die Zonierung und die daraus folgende Anordnung der Bereiche MD1, MD2 und MD3 zueinander erfolgt aus städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Erwägungen.

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Zengermoos“ wird gem. §2 Abs.4 eine Umweltprüfung durchgeführt. Den Unterlagen wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB beigelegt.

1.2 Lage und Beschaffenheit der Fläche

Der 16 ha große landwirtschaftliche Außenbereichsweiler Zengermoos liegt im Westen der Gemeinde Moosinning, unmittelbar nördlich der Bundesstraße B 388. Zengermoos war ein Gut der Landeshauptstadt München, von dem nur noch das Gaststättengebäude erhalten ist. Der heutige Weiler wurde vor etwa 25 Jahren zur Neuan siedlung von Landwirten gegründet, die zur Errichtung des Flughafens aus dem Bereich Franzheim im Erdinger Moos abgesiedelt wurden.

Das Plangebiet liegt westlich des Ortsteils Eichenried an der Grenze zur Gemeinde Ismaning, deren Ortszentrum ca. 7,5 km entfernt ist. Das Plangebiet ist eben. Die Erschließung erfolgt über den Franzheimer Ring, der an zwei Stellen in die Goldacher Straße mündet. Diese ist im Süden an die Bundesstraße 388 angebunden.

Von den ursprünglich sechs Voll- und zwei Nebenerwerbsbetrieben werden nur noch zwei (Franzheimer Ring 3 und 11) als Haupterwerbsbetriebe in vollem Umfang landwirtschaftlich genutzt. Die übrigen Hofstellen werden zum landwirtschaftlichen Neben- bzw. zum extensiven landwirtschaftlichen Zuerwerb geführt, sind zum Teil umgenutzt, zu Fremdnutzungen verpachtet oder stehen derzeit leer. Zudem sind im des Plangebiets weitere Wohngebäude entstanden (Goldacher Straße 2, Franzheimer Ring 3a, 9a und 11a).

Die innerhalb des Franzheimer Rings liegende Freifläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Als prägender Grünbestand sind der vorhandene Baumbestand sowie die nördlich der Dorfkapelle gelegene Grünfläche mit Teichanlage nennenswert.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Regionalplan

Das gesamte Plangebiet liegt im regionalen Grünzug zwischen Ismaning und Hallbergmoos, der einen großräumigen, landschafts- und klimaökologischen Ausgleichsraum (Kaltluftentstehungs- bzw. Frischluftproduktionsgebiet) für die umliegenden Siedlungen darstellt und seine Wirkung bei Ost-/Nordost-Windlagen (austauscharme Hochdruckwetterlagen) auch im Bereich des Münchener Nordens entfaltet. Die Funktion des regionalen Grünzugs steht den bereits bestehenden Siedlungseinheiten bzw. Ortsteilen innerhalb des regionalen Grünzugs (z.B. Zengermoos) nicht entgegen. Eine funktionsgerechte Entwicklung dieser Orte bleibt gewährleistet.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosinning wurde vor kurzem neu aufgestellt und mit Bescheid der Regierung Oberbayern vom 19.02.2013 genehmigt.

Das Plangebiet wird über die Goldacher Straße an die überörtliche Münchner Straße (B388) angeschlossen, die im Westen nach Ismaning führt und im Osten nach Moosinning. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Franzheimer Ring, der an zwei Stellen in die Goldacher Straße einmündet. Eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung verläuft von Süden parallel zur Bundesstraße und zur Goldacher Straße nach Norden. Nördlich der Flurstücksnummer 3530 zweigt ein Feldweg ab, neben dem auch ein Fuß- und Radweg nach Westen weiterführt.

Als Baugebietstyp stellt der Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet dar, das von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben ist. Die dargestellten Baugebiete werden von der entlang der Münchner Straße (Bundesstraße 388) verlaufenden Bauverbotszone nicht berührt. Ein Bach fließt von West nach Nordost mitten durch das Plangebiet und teilt die Fläche innerhalb des Franzheimer Rings in zwei Teilbereiche. Nördlich des Baches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, südlich davon eine Grünfläche, in der sich auch ein Teich befindet. Ein Seitenarm zweigt unmittelbar am Franzheimer Ring nach Norden ab und verläuft parallel zur Straße über die Flurstücke 3517 und 3508.

Die Flächen südöstlich der Goldacher Straße sowie Teilflächen der Flurstücke 2020 und 3525 liegen im Bereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Erdinger Moos, Zengermooswald und nördliches Ismaninger Niedermoor“, für das u.a. als Ziele die Erhaltung des Niedermoores mit seinen Quellmoorresten, Pfeifengraswiesen, Gehölzgruppen und Hecken und die Wiederbelebung ausgeräumter Fluren durch Pflanzung naturnaher Gehölze formuliert werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Zengermoos“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die im Bebauungsplan vorgenommene Abrundung der Dorfgebietsflächen berühren die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht und sind vom planerischen Ermessen der Gemeinde Moosinning gedeckt. Die Planung steht auch im Einklang mit den regionalplanerischen Zielvorgaben.

1.3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der auf Grundlage des Planungskonzepts Gebhard/Grünplan von der Bayerischen Landessiedlung GmbH in den Jahren 1976/77 ausgearbeitete Bebauungsplan Nr.14 „Zengermoos“ (genehmigt am 03.11.1977) wurde bisher zweimal geändert. Ursprünglich setzte der Bebauungsplan ein „Sondergebiet für Wohn- und Wirtschaftsgebäude für die Landwirtschaft“ mit großflächigen Bauräumen für die sechs Groß- und die beiden Kleinbetriebe sowie einem engeren Bauraum für das bestehende Gasthaus fest. Außerhalb der Bauräume waren landwirtschaftliche Nutzflächen vorgesehen. Das städtebauliche Konzept der jeweils um einen Innenhof gruppierten

landwirtschaftlichen Betriebs- und Wohngebäude ist im Bebauungsplan lediglich als Vorschlag dargestellt, wurde aber weitgehend so realisiert. Nicht bestimmt war das Maß der baulichen Nutzung, nur die Größe der dem Landwirtschaftsbetrieb zugehörigen Wohnnutzungen war begrenzt (je Haupterwerbsbetrieb 200 m² Nettowohnfläche plus 80 m² für das Altenteil; je Nebenerwerbsbetrieb 180 m² Nettowohnfläche einschließlich 50 m² für das Altenteil). Im Übrigen enthielt der Bebauungsplan detaillierte Bestimmungen zur baulichen Gestaltung und der dazugehörige Grünordnungsplan Festsetzungen zur Gestaltung des Franzheimer Rings zur Anlage des innerhalb davon gelegenen Weihers und zur Schaffung von gliedernden Grünstreifen.

Die Gemeinde Moosinning hat 1996 eine erste Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung wurde am 24.09.1996 und für die 2. Änderung (Gesamtüberarbeitung) am 01.03.2005 gefasst, wodurch innerhalb des Wohngebäude-Bestands jeweils eine dritte Wohneinheit mit maximal 50 m² Nettowohnfläche sowie die Errichtung von Dachgauben zugelassen wurden. Der Bebauungsplan von 1977/78 einschließlich der Änderung von 1996 ist planungsrechtlich als einfacher Bebauungsplan im Sinn von § 30 Abs. 3 BauGB für eine Außenbereichs-Ansiedlung im Sinn von § 35 BauGB zu beurteilen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich damit generell nach den Privilegierungs-Kriterien des § 35 BauGB und nur im Übrigen nach den Bestimmungen des Bebauungsplans.

Die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Zengermoos mit Satzungsbeschluss vom 01.03.2005 stellt eine Gesamtüberarbeitung dar, durch die der bisher gültige einfache Bebauungsplan mit seiner 1. Änderung zur Gänze aufgehoben und ersetzt wurde. Zur Ermöglichung von nicht-privilegierten Nutzungen war in Hinblick auf die Außenbereichs-Struktur von Zengermoos ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinn von § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich, der die bauliche und sonstige Ordnung und Entwicklung des Gebiets abschließend regelt. Dabei wurde die städtebauliche Grundkonzeption gewahrt und weiterentwickelt sowie Einzelfestsetzungen an die gültige Rechts- und Sachlage angepasst.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde der Umgriff dahingehend verkleinert, dass die außerhalb des nun gültigen Bebauungsplan-Umgriffs liegenden Feldfluren planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen sind.

Die 2. Bebauungsplanänderung setzt die innerhalb seines Geltungsbereichs gelegenen Flächen als Verkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radwegen sowie Straßenbegleitgrün, als von Bebauung freizuhaltende private Grünflächen einschließlich Wasserflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen, als Versorgungsfläche (Trafostation), als Gemeinbedarfsfläche (Kapelle) oder als Baugebiet (Sondergebiet) fest. Im festgesetzten Sondergebiet für landwirtschaftliche Betriebs- und Wohngebäude, nicht störendes Gewerbe und sonstiges Wohnen werden die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen sowie das Maß der

baulichen Nutzung einschließlich Beschränkungen der Wohnnutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise bestimmt sowie einzelne Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden aus dem zum Ursprungsbebauungsplan gehörenden und damit gleichfalls aufgehobenen Grünordnungsplan entwickelt.

Die Auswahl der zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen orientiert sich dabei an den im Dorfgebiet gem. §6 BauNVO aufgelisteten Nutzungen. Damit sich für die landwirtschaftlichen Betriebe keine Nachteile ergeben, sind die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes bestimmten Bereichen zugeordnet und wie folgt gekennzeichnet worden:

L Betriebsgebäude und –anlagen für die Land- und Forstwirtschaft

S Schank- und Speisewirtschaften

W Landwirtschafts- und sonstigen Gewerbebetrieben
zugehörigen Wohngebäude

SW sonstige Wohngebäude

Zur Wahrung der Charakteristik des dörflichen Weilers sind Nutzungen, die hinsichtlich ihrer Nutzungsart, Größe, Gestaltung, Störwirkung bzw. Empfindlichkeit stören, ausgeschlossen.

1.4 Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone

Entlang der Bundesstraße 388, der Münchner Straße, gilt ein Bauverbot innerhalb eines Abstandes von 20 m bzw. 40 m nach § 9 Abs. 1 FStrG zu beachtende Bauverbotszone vom Fahrbahnrand. In diesem Bereich sind weder bauliche Anlagen, noch Werbe- und Hinweisschilder zulässig. Unzulässig sind ferner Grundstückszufahrten und -zugänge. Der Straßenbaulastträger hat darauf hingewiesen, dass von der Bundesstraße Emissionen ausgehen und dass etwaige Lärmschutzmaßnahmen nicht von diesem zu übernehmen sind.

Sichtdreiecke

An der Einmündung der Goldacher Straße in die B 388 ist ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von jeweils 185 m und einer Anfahrtstiefe von 5 m zum Fahrbahnrand festgesetzt. Die Sichtdreiecke an den beiden Einmündungen des Franzheimer Rings in die Goldacher Straße sind mit 15 m auf 75 m festgesetzt. Die Sichtdreiecke sind von allen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe freizuhalten.

Bauhöhenbeschränkung

Für das gesamte Plangebiet gilt eine Bauhöhenbeschränkung gem. §§12 und 14 Luftverkehrsgesetzes LuftVG.

Biotop

Der Zengermoosgraben sowie der auf dem Flurstück 3527 gelegene Weiher sind als Biotop mit der Nr. 7736-0015-002 amtlich kartiert.

Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Einfahrt zum Weiler gegenüber der Dorfkapelle St. Rasso ein denkmalgeschützter Grenzstein (Grenzstein zwischen dem früheren Hochstift Freising und dem Kurfürstentum Baiern aus Rotmarmor, datiert 1718).

Im Südosten ragt der Bereich eines Bodendenkmals hinein, das unter der Nummer D 1-7736-00008 als Siedlung Vor- und Frühgeschichtlicher Zeitstellung in der Bodendenkmalliste geführt wird.

Für jede Art der Veränderungen an Baudenkmalern und im Nahbereich gelten die Bestimmungen des Art. 4 – 5 DSchG. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisfragen nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von den Baudenkmalern / Ensembles unmittelbar oder im Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Bei Maßnahmen zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Mineralölfornleitung

Die Mineralölfornleitung Feldkirchen - Flughafen München verläuft entlang der Goldacher Straße und quert diese auf Höhe des Flurstückes 3514 unmittelbar nördlich der Einmündung des Franzheimer Rings.

1.5 Festsetzungen

1.5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Teilflächen der Grundstücke, auf denen sich die Hofstellen befinden mit den Flurnummern: 3508 tlw., 3512 tlw., 3513 tlw., 3514 tlw., 3517 tlw., 3519 tlw., 3524 tlw., die Grundstücke mit Wohngebäuden, der Dorfkapelle und der Gaststätte mit den Flurnummern 3552/1 tlw., 3518/1, 3519, 3528, 2020 und die Flächen für die Landwirtschaft, Grünland und Wasser mit den Flurnummern: 3518/3, 3527, 3530 tlw., 3552 tlw., 3524 tlw. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5.2 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, welches der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der Land- und Forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden sind die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Tankstellen, Vergnügungsstätten, isolierte Einzelhandelsbetriebe, selbstständige Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb oder mit Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Die Dorfgebietsausweisung wurde aus der bisher festgesetzten Sondergebietsausweisung abgeleitet. Dementsprechend werden 4 verschiedene Typen (MD 1 bis MD 4) vorgeschrieben, in denen eine unterschiedliche Nutzungszuweisung stattfinden soll:

- Im MD 1 sind landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude und -anlagen zulässig.
- Im MD 2 sind landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude und -anlagen sowie betriebszugehöriges Wohnen zulässig.
- Im MD 3 sind landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude und -anlagen sowie betriebszugehöriges und allgemeines Wohnen zulässig.
- Im MD 4 sind Schank- und Speisewirtschaften sowie betriebszugehöriges Wohnen zulässig.

Das städtebauliche Ziel dieser Zonierung ist eine sinnvolle Gliederung der Baufläche unter den Aspekten Lage zu den landwirtschaftlichen Flächen, Geruchsimmissionen und Lärmimmissionen. Das MD1 ist am Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche am äußeren Rand des Zengermooses angeordnet. Dieser Bereich ist exponiert zu den bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen und den von dort ausgehenden Emissionen. Aus diesem Grund sind im MD1 keine Wohnnutzungen zulässig. Die besonders schutzwürdige Nutzung allgemeines Wohnen wird lediglich im MD3 zugelassen. Diese Bereiche befinden sich jeweils im Osten der Hofstellen B, E, F, G. Dadurch werden sie bei einer Hauptwindrichtung von Westen hauptsächlich von Geruchsimmissionen der eigenen Hofstelle belastet. Auf den Hofstellen C und D sind die MD3 Flächen einander zugeordnet. Dadurch kann der Abstand von den Landwirtschafts- und Gewerbenutzung ausgehenden Geräuschimmissionen erhöht werden.

Über die Ausweisung der vier verschiedenen Gebietstypen kann sowohl die im Dorfgebiet gewollte Nutzungsmischung gewährleistet als auch der bisherige Charakter des Außenweilers gewahrt werden. Eine nur auf das Wohnen ausgerichtete

Bebauung auf einer Hofstelle wird ausgeschlossen, Wohnnutzungen sind in den bisher als sonstiges Wohnen gekennzeichneten Bereichen zugelassen.

Die innerhalb des Franzheimer Rings ausgewiesenen Bauflächen werden nach Westen hin um ca. 2.000 qm erweitert. Dadurch soll auf einer gegenwärtig nur mit Wohnungsbau belegten Parzelle die Möglichkeit einer dorfgbietstypischen Mischnutzung gegeben werden. Eine Entwicklung von reiner Wohnbaufläche innerhalb des Franzheimer Ringes wird dabei durch eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen vorgebeugt.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, die bestehende Gebietsstruktur zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln. Vor dem Hintergrund der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung der Landwirtschaftsbetriebe in Oberbayern sieht die Gemeinde aber auch die Notwendigkeit, weitere gebietsverträgliche Nutzungen zuzulassen. Dadurch soll die geordnete Weiterentwicklung des Gebiets sichergestellt werden. Die Notwendigkeit der Berücksichtigung ergibt sich aus verschiedenen Anregungen, die an die Gemeinde herangetragen wurden. Dabei ist hauptsächlich an Lagerhaltungsbetriebe gedacht, aber auch an Fuhrunternehmen, die Parkplätze für Flugpassagiere mit Shuttleverbindung zum etwa 10 km entfernten Flughafen München anbieten. In einem Dorfgbiet sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die sich nicht störend auf die Gebietscharakteristik auswirken. Wenn auch die konkrete Zulassung von Gewerbebetrieben eine Einzelfallentscheidung ist, wurde bereits auf der planerischen Ebene die grundsätzliche Vereinbarkeit eines Fuhrunternehmens mit dem Gebietscharakter untersucht. Aufgrund einer im Planaufstellungsverfahren vorgetragenen Anregung wurden weitere Untersuchungen zur Vereinbarkeit eines Fuhrunternehmens mit dem Gebietscharakter vorgenommen.

Bei dem von einem Eigentümer im Plangebiet beabsichtigten Fuhrunternehmen auf der Hofstelle E (Fl.St.3512) ist von einer maximalen Fläche von 2.500 qm für Parkplätze auszugehen. Daraus ergeben sich Stellmöglichkeiten für ca. 150 PKWs. Bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2 Wochen ergeben sich nach Angaben des Grundstückseigentümers insgesamt etwa 20 Zu- und 20 Abfahrten pro Tag. Bei einer Betriebszeit von 20 Stunden/Tag (4:00 Uhr bis 24:00) ergibt sich eine zusätzliche Belastung von im Mittel 2 Fahrten pro Stunde, die im ungünstigsten Fall jedoch überschritten werden können.

Die Auswirkungen durch die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 60 Fahrzeugbewegungen pro Tag ist als gering einzuschätzen, vor allem wenn man sie mit der Belastung der angrenzenden B388 von über 12.000 Fahrzeugen pro Tag vergleicht. Die angrenzenden Straßen (Franzheimer Ring, Goldacher Straße) sind für die zusätzliche Verkehrsbelastung ausreichend dimensioniert.

Die Entfernung zwischen dem Parkplatz und der nächstliegenden MD2 Fläche auf Hofstelle F (Fl.St. 3513), in der betriebszugehöriges Wohnen zulässig ist, liegt bei ca. 25 Metern, zu der am nächsten liegenden MD3, in der allgemeines Wohnen zulässig ist, liegt bei mindestens 60 Metern.

Unter diesen Gesichtspunkten ist auch nach Aussage der Unteren Immissionschutzbehörde (Stellungnahme vom 24.01.2014) davon auszugehen, dass ein Betrieb dieser Art, (ggf. unter bestimmten Bedingungen/Einschränkungen) im Planungsgebiet genehmigungsfähig ist.

1.5.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird über die Kombination aus maximal zulässiger Grundfläche in Quadratmetern und der Wandhöhe festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche entspricht dabei einer Grundflächenzahl von 0,3 bei den sechs ehemaligen Vollerwerbsbetrieben außerhalb des Franzheimer Rings und 0,25 bei den hinzugekommenen Wohngebäuden. Bei den Hofstellen, die im rechtswirksamen Bebauungsplan eine höhere Grundfläche haben, wird diese übernommen.

Für die vorhandene Gaststätte im MD 4 wird eine Grundfläche von 400 qm festgesetzt um innerhalb des Bauraumes eine größere Flexibilität zu erhalten. Die Grundflächenzahl lässt eine höhere Flexibilität je nach angestrebter Nutzung gegenüber der bisher gültigen Ausweisung der max. Grundfläche zu. Insgesamt dürfen 19.240 qm der Grundstücksfläche überbaut werden, 2.850 qm mehr als bisher. Auf die Grundfläche sind alle von baulichen Anlagen überdeckten (einschließlich Vordächern) bzw. unterbauten (z.B. Güllegruben) Flächen anzurechnen, wobei der festgesetzte Grundflächen-Wert durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer max. GRZ von 0,7 überschritten werden darf.

Die Wandhöhe wird auf 6,30 m damit ein zweigeschossiger Ausbau unter Berücksichtigung der aktuellen energetischen Anforderungen an die Dämmung erfolgen kann. Für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe verbleibt eine max. Wandhöhe von 8,00 m.

1.5.4 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan sieht eine abweichende Bauweise im gesamten Plangebiet vor. Die Länge von landwirtschaftlichen Gebäuden darf max. 70 m, sonst 50 m betragen. Es wird eine großzügigere Ausweisung der Baufelder vorgenommen, die sich an die verschiedenen zugelassenen Nutzungen anpassen.

Im Übrigen gelten die Vorgaben der BayBO hinsichtlich Abstandsflächen, die eine ausreichende Belichtung, Besonnungen, Brandschutz und Sozialabstand gewährleisten.

Zur Vermeidung nicht gewünschter Umstrukturierungen wird die Anzahl der Wohnungen auf eine Wohnung je 1.350 qm vollendeter als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Grundstücksfläche festgesetzt. Ebenso wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.350 qm festgesetzt. Ausnahmsweise wird auf den Grundstück mit der Fl.-Nr.

3524/2 und 3512/1, deren Größe geringer als die zulässige Mindestgrundstückgröße ist, auch zukünftig noch eine Wohneinheit zulässig sein. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. 4 Wohnungen beschränkt.

1.5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung einschließlich Einfriedungen sind aus dem alten Bebauungsplan übernommen bzw. daraus entwickelt. Nicht mehr übernommen wurden Gestaltungsfestsetzungen die heute als überholt bzw. als nicht relevant beurteilt werden.

1.5.6 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

An der bestehenden Erschließung muss nichts geändert werden.

Um die Umsetzung der Bauvorhaben flexibel zu gestalten (Topographie) wurde auf die Festsetzung von Bauräumen für die Garagen und Carports verzichtet. Für den Nachweis der Stellplätze gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Moosinning.

Da die Lage von Garagen und Carports nicht festgelegt ist, werden nur die Lage bereits vorhandener Zufahrtsbereiche und die Anzahl pro Grundstück festgelegt. Die Erschließung der Hofstellen erfolgt über Privatstraßen mit öffentlicher Widmung.

Die zur Gaststätte im öffentlichen Straßenraum zugeordneten Stellplätze werden zurückgenommen. Im Gegenzug wird das Baugebiet MD 4, in dem sich die Gaststätte befindet, erweitert, so dass dort ausreichend Stellplätze untergebracht werden können.

Zur Goldacher Straße und zur Bundesstraße B388 werden die Sichtdreiecke gemäß RAST eingetragen. Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Anbauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG entlang der Bundesstraße B388 wird aus den Darstellungen des FNP mit 20 m westlich und 40 m östlich der Goldacher Straße übernommen. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten.

1.5.7 Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen

Im Plangebiet befinden sich eine Fläche für den Gemeinbedarf: die Dorfkapelle Sankt Rosso, die im Eingangsbereich zum Außenweiler an der Ecke Franzheimer Ring und Goldacher Straße steht, sowie die Fläche für eine Versorgungsanlagen: Trafostation, welcher auf der Flurnummer 3509 unmittelbar an dem nordwestlichen Feldweg angrenzt. Diese werden entsprechend dargestellt.

1.5.8 Wasser- und Landwirtschaft, Grünflächen und Grünordnung

Der Zengermoosgraben quert das Plangebiet von West nach Nordost. Auf der zentral gelegenen Grünfläche hinter der Dorfkapelle (Flr. Nr.: 3527) befindet sich ein Weiher, der als Wasserfläche festgesetzt ist.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen und privaten Grünflächen wurden vom bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden in den neuen Bebauungsplan modifiziert übernommen, alle bisher getroffenen Maßnahmen zur Anpflanzung werden in Maßnahmen zum Erhalt überführt. Nur im Bereich des erweiterten Dorfgebietes auf dem Grundstück mit der Flurnummer 3518/3 wird die Anpflanzbindung entsprechend der Baugebietserweiterung nach Westen verschoben. Die Festsetzungen zu Gehölzanlagen betreffen private Grünflächen sowie die Bach- und Straßen-Begleitgrünflächen, nicht aber die Baugebiets- und Landwirtschaftsflächen.

1.5.9 Ausgleichsflächen

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Bestandsbewertung:

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht. Als Eingriffsfläche werden lediglich die Siedlungserweiterungsflächen gewertet. Im Siedlungsbestand wird die Eingriffsschwere nicht wesentlich erhöht (GRZ bleibt unter 0,35), so dass keine Veranlassung für die Durchführung der Eingriffs-Ausgleichsregelung besteht.

Der Eingriff erfolgt auf Flächen teils unterschiedlicher Ausprägung:

- Teilfläche 1: Private Grünfläche 550 qm (Flurstück 3518/3, Gmkg. Moosinning)
- Teilfläche 2: Acker 1.330 qm (Flurstück 3518/3, Gmkg. Moosinning)
- Teilfläche 3: Private Grünfläche 130 qm (Flurstück 2020, Gmkg. Moosinning)
- Teilfläche 4: Private Grünfläche 2.025 qm (Flurstück 3519, Gmkg. Moosinning)
- Teilfläche 5: Acker 565 am (Flurstück 3552/1, Gmkg. Moosinning)

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Teilfläche 1, 3 und 4: Private Grünfläche (Flurstück 2020, 3518/3 und 3519, Gmkg. Moosinning)

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung
Arten und Biotope	gering (I):	artenarmes Grünland mit teils Altgras und Verbrachung

Boden	mittel (II):	anthropogen überprägter Boden
Wasser	mittel (II):	keine Oberflächengewässer, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
Klima	gering (I):	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	gering (I):	strukturarme Randbereiche

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** auf. Aufgrund des niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrades liegt der Kompensationsfaktor in diesem Bereich zwischen 0,2 und 0,5.

Teilfläche 2 und 5: Acker 1.330 qm (Flurstück 3518/3 und 3552/1, Gmkg. Moosinning)

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung
Arten und Biotope	gering (I):	Ackerfläche
Boden	mittel (II):	anthropogen überprägter Boden
Wasser	mittel (II):	keine Oberflächengewässer, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
Klima	gering (I):	Flächen ohne kleinklimatische Bedeutung
Landschaftsbild	gering (I):	strukturarme Ackerfläche

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** auf. Aufgrund des niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrades liegt der Kompensationsfaktor in diesem Bereich zwischen 0,2 und 0,5.

Erfassen des Eingriffs

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen stellt nach §14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, v.a. wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Für die Eingriffe auf Flurstück 2020 (Teilfläche 3), Flurstück 3518/3 (Teilfläche 1 und 2) und Flurstück 3519 (Teilfläche 4) wird ein Kompensationsfaktor von 0,35 angesetzt.

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay StMLU)		
Bedeutung für Naturhaus-halt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche
Gebiete geringer Bedeutung: Private Grünfläche (Flnr. 3518/3, Teilfl. 1)	Niedriger Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: neue Baufläche	
Fläche: ca. 550 qm	Kompensationsfaktor: 0,35	550 qm x 0,35 = 193 qm
Gebiete geringer Bedeutung: Acker (Flnr. 3518/3, Teilfl. 2)	Niedriger Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: neue Baufläche	
Fläche: 1.330 qm	Kompensationsfaktor: 0,35	1.330 qm x 0,35 = 466 qm
Gebiete geringer Bedeutung: Private Grünfläche (Flnr. 2020, Teilfläche 3)	Niedriger Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: neue Baufläche für Park- platz	
Fläche: 130 qm	Kompensationsfaktor: 0,35	130 qm x 0,35 = 46 qm
Gebiete geringer Bedeutung: Private Grünfläche (Flnr. 3519, Teilfläche 4)	Niedriger Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: neue Baufläche	
Fläche: 2.025 qm	Kompensationsfaktor: 0,35	2.025 qm x 0,35 = 709 qm
Gebiete geringer Bedeutung: Private Grünfläche (Flnr. 3552/1, Teilfl. 5)	Niedriger Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: neue Baufläche	
Fläche: 565 qm	Kompensationsfaktor: 0,35	565 qm x 0,35 = 198 qm

Der **Kompensationsflächenbedarf umfasst insgesamt 1.612 qm**. Die Kompensation der Eingriffe auf den Flurstücken 2020, 3519 und 3552/1 (953 qm) wird auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht. Die Kompensation des Eingriffs auf dem Flurstück 3518/3 (659 qm) wird am Eingriffsort erbracht.

Ausgleichsmaßnahmen:

Lage der Ausgleichsfläche

Die externe Ausgleichsfläche liegt auf der Flurnummer 1932, Gemarkung Moosinning, 2,5 km nordöstlich von Moosinning, in der Nähe des Fließgewässers Gfällach zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Ausgleichsfläche am Eingriffsort liegt auf Flurnummer 3518/3, Gemarkung Moosinning, an der Westgrenze der geplanten Dorfgebietserweiterung.

Derzeitiger Zustand der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche auf Flurstück 1932 ist Teil des Ökokontos der Gemeinde. Die insgesamt 2.620 qm umfassende Fläche wurde 2002 ins Ökokonto eingebucht. Es handelte sich um eine ehemalige Ackerfläche auf der eine Grünlandeinsaat sowie die Anpflanzung von Kopfweiden durchgeführt worden sind.

Das unten angefügte Luftbild dokumentiert den Zustand der Fläche im Jahr 2012.



Bei der Ausgleichsfläche auf Flurstück 3518/3 handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Ziele und Maßnahmen des Ausgleichs

Die Fläche auf Flurstück 1932 gehört dem Naturraum Münchner Ebene an. Bei der Auswahl geeigneter Maßnahmen war die naturräumliche Eingliederung entscheidend. Ziel ist die Entwicklung einer Kohldistelwiese mit einem Bestand an Kopfweiden.

Ziel der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 3518/3 ist die Entwicklung einer standortgerechten Baum- und Strauchhecke mit heimischen Arten.

Pflege der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche auf Flurstück 1932 ist mindestens einmal jährlich am 01. Juli zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und sachgerecht zu entsorgen. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Auf

diese Weise werden eine naturverträgliche Nutzung und die Erreichung des Entwicklungszieles sichergestellt.

Die Gehölze auf der Ausgleichsfläche Flurstück 3518/3 sind im Turnus von 10 Jahren zu jeweils einem Drittel der Fläche auf den Stock zu setzen. Dadurch bleibt die ökologische Funktion der Gesamtfläche durchgehend erhalten und es wird eine regelmäßige Verjüngung des Gehölzbestandes erreicht.

Abbuchung vom Ökokonto

Zur Kompensation des Eingriffs auf den Flurnummern 2020 und 3519, Gemarkung Moosinning, wird eine Fläche von 953 qm von der Flurnummer 1932 des Ökokontos abgebucht. Da diese bereits 2002 aufgewertet wurde, beträgt die vorhandene Ökokontofläche nach der ökologischen Verzinsung 3.406 qm. Die verbleibende Restfläche von 2.453 qm steht für den naturschutzfachlichen Ausgleich weiterer Eingriffsvorhaben zur Verfügung.

Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

1.5.10 Immissionsschutz

Im Planungsgebiets sind die in einem Dorfgebiet Schallschutz-Orientierungswerte der TA Lärm von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Verkehrs- bzw. 45 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm einzuhalten.

Eine überschlägige Prognose der Unteren Immissionsschutzbehörde mit den Verkehrszahlen von 2010 für die südlich verlaufende Bundesstraße B388 ergab, dass an den nächstmöglichen Wohnungen im Bereich der Teilfläche MD4 (ca. 50m zur Straßenmitte) die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV eingehalten werden. Gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005 sind jedoch Überschreitungen um 2-4 dB (A) zu erwarten. Im Abstandsbereich von 195 m zur B388 ist mit Beurteilungspegeln über 45 dB (A) nachts zu rechnen. Abhilfemaßnahmen, wie die Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur straßenabgewandten Seite sind im Einzelbauvorhaben möglich, werden aber nicht festgesetzt, um die Flexibilität der Bebauung nicht einzuschränken.

Bei Geruchsimmissionen sollte der zulässige Immissionswert (0,15 nach der GIRL) nicht überschritten werden. Bei Rinderhaltung sind ggf. die Abstände nach der neuen VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2 vom Nov. 2012 (Methode zur Abstandsbestimmung - Geruch) einzuhalten.

Eine Nachweisführung wird im Einzelbauvorhaben erforderlich sein, um auf der einen Seite die Schutzbedürftigkeit der bestehenden Wohnhäuser zu gewährleisten und auf der anderen Seite die bestehenden Betriebe durch heranrückende Wohnbebauung nicht einzuschränken. Eine pauschale Abstandsangabe ist nicht möglich.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für immissionsrelevante Neubauvorhaben generell der Nachweis zu erbringen ist, dass die Immissionsschutzanforderungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung erfüllt sind. Damit kann von der im bestehenden Bebauungsplan aus immissionsschutzgründen festgesetzten 60 m Linie abgesehen werden.

1.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird von der Bayernwerke / Eon-Bayern mit Strom versorgt. Im Nordwesten des Planungsgebiets besteht eine Trafostation, die als Versorgungsfläche festgesetzt ist.

Das Gebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen.

Das Gebiet ist nicht an öffentliche Abwasserbeseitigungsanlagen, d.h. nicht an das Kanalnetz des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos, angebunden. Für alle Bauvorhaben ist jedenfalls eine den Rechtsvorschriften entsprechende Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

Das Niederschlagswasser soll mittels Bodenversickerung beseitigt werden. Die Niederschlagswasserversickerung muss den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) entsprechen.

1.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der öffentlichen Diskussion des Klimawandels hat eine umfassende Gesetzgebungstätigkeit im Energiefachrecht eingesetzt. Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sog. Klimaschutzklausel verankert.

Im Rahmen der sog. Klimaschutzklausel wurde der Umweltbericht im Bauleitplan an die Bedürfnisse der Anpassung an den Klimawandel und den Klimaschutz ergänzt.

§1(5) BauGB: „(...) Bauleitpläne sollen (...) dazu beitragen, (...) den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (...)“.

Gem. § 1a(5) BauGB soll ...“den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klima-

schutz ist die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

- Maßnahmen zur Klimaanpassung bedeutet: Anpassung an die Folgen des Klimawandels (vgl. auch § 1 a Abs. 5 BauGB).
- Mit Maßnahmen zum Klimaschutz soll versucht werden, die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. ganz zu verhindern.

<p>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</p>	<p>Berücksichtigung in Festsetzungen und Hinweisen</p>
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Lockere Bebauungsstruktur mit zahlreichen Grünflächen -> keine Belastungsklimate im Siedlungsraum</p>
<p>Trockenheit (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)</p>	<p>geringer Versiegelungsgrad -> weitgehender Erhalt der Grundwasserneubildung</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>geringer Versiegelungsgrad -> weitgehender Erhalt der Regenwasserversickerung</p> <p>Grünflächen entlang des Zengermoosgrabens und weitgehende Freihaltung von Bebauung</p> <p>Zulässigkeit von Dachbegrünung als Fläche mit Wirkung Regenwasserrückhalt</p>
<p>Starkwindböen und Stürme (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)</p>	<p>---</p>
<p>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</p>	<p>Berücksichtigung in Festsetzungen und Hinweisen</p>
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Zulässigkeit von Solaranlagen und günstige Dachneigungen</p> <p>Umnutzung von bereits bestehenden Gebäuden</p>

<p>Vermeidung von CO2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO2 neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO2-Bindung durch Gehölzpflanzungen geringe Versiegelung von Flächen, die als CO2-Senke fungieren</p>
--	---

1.8 Flächenbilanz

Die Flächennutzung des 16 ha großen Plangebietes teilt sich wie folgt auf:

	Größe in qm	Anteil in %
Bauflächen	68.120	43%
Dorfgebietsflächen	67.730	
Gemeinbedarfsflächen	370	
Versorgungsflächen	20	
Verkehrsflächen	17.670	11%
private Grünflächen	33.010	21%
Bachbegleitgrün	3.160	
Grünflächen bei Hofstellen	25.290	
Grünflächen südlich Zengermoosgraben	4.560	
Landwirtschaftliche Flächen	38.640	24%
Wasserflächen	2.780	2%
gesamt	160.220	100%

2 Umweltbericht

2.1 Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist gemäß §2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung einer Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

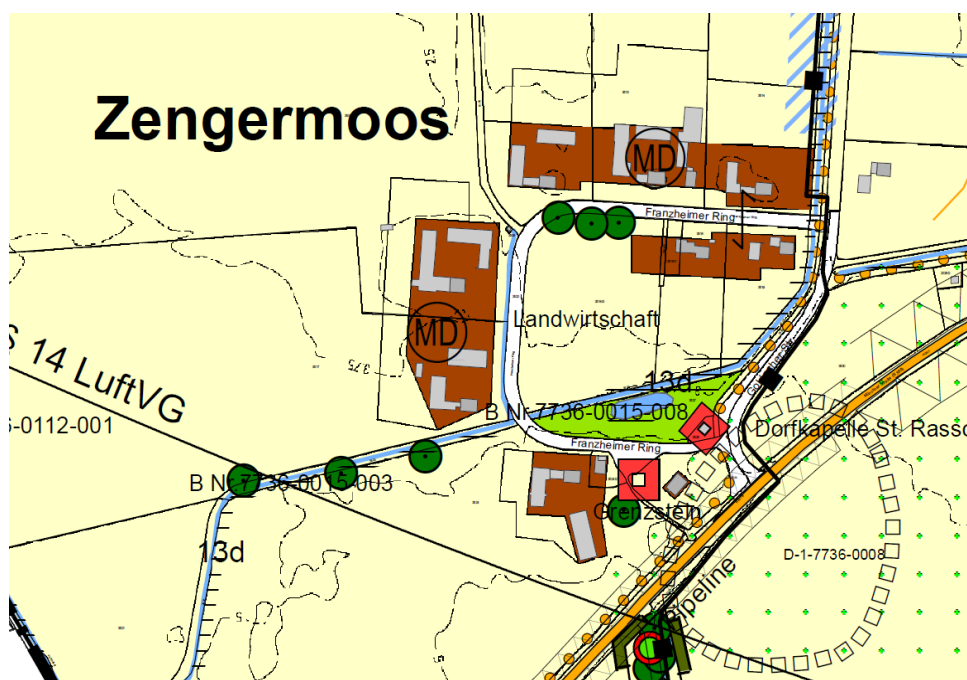
2.1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Inhalt und Ziel des Bebauungsplans werden in der Städtebaulichen Begründung dargelegt.

2.1.2 Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die Inhalte und Ziele der Landschaftsplanung auf kommunaler Ebene und des Arten- und Biotopschutzprogramms mit Bezug auf das Vorhaben dargestellt. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans und des Flächennutzungsplans werden im Rahmen der Städtebaulichen Begründung erläutert.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Moosinning mit Genehmigung vom 19.02.2013



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt den Zengermoosgraben sowie den auf dem Flurstück 3527 gelegenen Weiher als amtlich kartierte Biotope mit den Nr. 7736-0015-002 und 7736-0015-008 dar. Teilflächen der Biotope unterstehen dem Schutz des § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 des BayNatSchG.

Nördlich des Geltungsbereiches sieht der Landschaftsplan für den Zengermoosgraben Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung vor.

ABSP Erding

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding (LfU 2001) sieht für den im Geltungsbereich liegenden Weiher die Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume vor.

Großflächig, für den gesamten Geltungsbereich wird gemäß ABSP die Optimierung und Entwicklung von Magerwiesen, vorrangig auf Alm- und Tuffablagerungen vorgesehen, einschließlich der:

- Durchführung extensiver Pflegemaßnahmen im Bereich wechsellückiger Streuwiesen
- Wiederausdehnung extensiver Magerwiesen, ggf. nach vorherigem Oberbodenabtrag
- Schaffung von mageren Trittsteinbiotopen zur Anbindung an die Trockenstandorte der Isarauen (...)

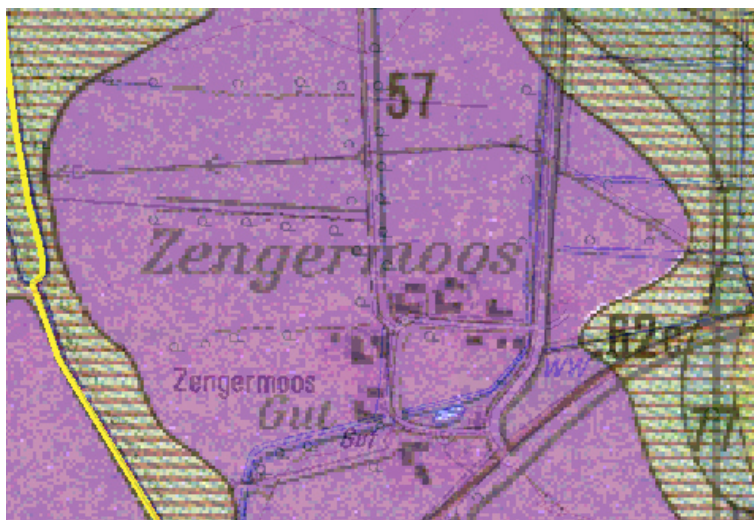
2.1.3 Methodik der Umweltprüfung

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können.

Als Grundlage für die Bestandsaufnahmen dienen die Aussagen des Geo-FachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), des Bayernviewer-Denkmal des BayLfD, des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz des BayLfU, der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Moosinning mit Genehmigung vom 19.02.2013, der Regionalplan Region München (Planungsregion 14) mit Stand vom 14.12.2010 sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding von 2001.

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut Boden: Im Plangebiet befinden sich gemäß Standortkundlicher Bodenkarte von Bayern M 1:50.000 relativ empfindliche terrestrische Böden (Bodenart: Rendzina) mit hoher Durchlässigkeit und geringem Filtervermögen.



Gemäß Bodenschätzungskarte im Maßstab 1:25.000 handelt es sich um Moor- und Mischprofile. Landwirtschaftlich wertvolle Flächen befinden sich somit nicht im Geltungsbereich.



Ausschnitt Bodenschätzungskarte M 1:25.000

Die Böden sind durch die Nutzung als Gebäudestandort bereits versiegelt und überbaut. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung sind lediglich auf den Flurstücken 2020 und 3518/3, Gemarkung Moosinning, zu erwarten, wo eine Erweiterung der

Siedlungsfläche stattfindet. Bei Flurstück 3518/3 handelt es sich um eine Ackerfläche und eine Fläche zum Erhalt, zur Pflege und Ergänzung bzw. zur Neuanlage von Gehölzstreifen/Naturhecken, bei Flurstück 2020 um eine Grünfläche mit extensivem Grünland und altem Baumbestand, der von der Siedlungserweiterung nicht betroffen ist. Positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch Zurücknahme des Parkplatzes mit wassergebundener Wegedecke auf Flurstück 3527, Gemarkung Moosinning. In der 3. Änderung des Bebauungsplans Zengermoos wird dieser Bereich westlich der Kapelle als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach §9 Abs.1 Nr.25 BauGB dargestellt. Die private Grünfläche auf Flurnummer 3518/3 wird im westlichen Anschluss an die Siedlungserweiterungsfläche ergänzt, so dass die Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Schutzgut Wasser: Im Plangebiet befinden sich gemäß Standortkundlicher Bodenkarte von Bayern M 1:50.000 keine grundwassernahen und grundwassergeprägten Böden. Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und wassersensible Bereiche liegen nicht innerhalb des Plangebietes.

Für das Schutzgut Wasser sind durch das Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft: Die unbebauten Grünflächen im Geltungsbereich des Plangebietes fungieren als Kaltluftentstehungsflächen und CO₂-Senke. Die funktionstragenden Flächen bleiben bei Umsetzung des Vorhabens in ihrer Substanz erhalten (Reduzierung Grünfläche auf Flurstück 2020 durch Anlage Stellplätze, Erweiterung Grünfläche durch Rückbau Stellplätze auf Flurstück 3527, Verlagerung der Privaten Grünfläche auf Flurstück 3518/3).

Durch den Klimawandel ist mit extremeren Wetterereignissen für die Zukunft zu rechnen (Hitzebelastung, Trockenheit, extreme Niederschläge, Stürme). Durch die lockere Bebauungsstruktur im Geltungsbereich wird der Erhalt eines Siedlungsraumes ohne Belastungsklimata gesichert. Der geringe Versiegelungsgrad und die Zulässigkeit von Dachbegrünungen gewährleisten einen weitgehenden Erhalt der Grundwasserneubildung sowie der Regenwasserversickerung vor Ort. Die Bereiche unmittelbar am Zengermoosgraben werden von Bebauung freigehalten. Die Umnutzung bestehender Wohngebäude trägt zur Energieeinsparung bei. Die Zulässigkeit von Solaranlagen fördert die Gewinnung von regenerativer Energie. Flächen mit hohen Raten an CO₂-Bindung werden nur in geringem Umfang versiegelt. Flächen mit CO₂-Senkenfunktion werden neu geschaffen (Grünflächen mit Gehölzpflanzungen).

Schutzgut Arten und Biotope: Amtlich kartierte Biotopflächen befinden sich entlang des Zengermoosgrabens (Biotopnr. 7736-0015-002) sowie im Be-

reich des auf dem Flurstück 3527 gelegenen Weihers (Biotopnr. 7736-0015-008). Teilflächen der Biotope unterstehen dem Schutz des §30 BNatSchG bzw. Art.23 des BayNatSchG. Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Anwesen und Wohngebäude mit intensiv genutzten, artenarmen Grünflächen ohne besondere Lebensraumfunktion. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Erweiterung der Siedlungsfläche finden auf Flurstück 3518/3 auf einer intensiv genutzten Ackerfläche und einer Fläche zum Erhalt, zur Pflege und Ergänzung bzw. zur Neuanlage von Gehölzstreifen/Naturhecken statt und sowie auf Flurstück 2020 auf extensiv genutztem artenarmem Grünland. Diese Eingriffe werden minimiert durch den Rückbau und die Begrünung des Parkplatzes auf Flurnummer 3527. Durch den substantiellen Erhalt der Grünflächen im Geltungsbereich sowie den Erhalt der biotopkartierten Flächen ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Das Orts- und Landschaftsbild bleiben durch die Planung unverändert. Die zusätzlich ausgewiesenen Flächen haben nur geringen Umfang und werden durch Gehölzpflanzungen eingegrünt.

Schutzgut Mensch: Durch die mögliche Umnutzung landwirtschaftlicher Betriebe zu Park- und Transportunternehmen und Lagerhaltungsbetrieben erhöht sich die Verkehrsbelastung in Zengermoos. Im Gegenzug werden Emissionen durch landwirtschaftliche Betriebe reduziert. Durch das Vorhaben ist von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Gemäß Bayernviewer-Denkmal befindet sich im Südosten des Geltungsbereiches eine Teilfläche des Bodendenkmals mit der Nummer D-1-7736-0008 gemäß Denkmalliste. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Zudem befindet sich in diesem Bereich das Baudenkmal mit der Nummer D-1-77-130-7. Hierbei handelt es sich um einen Grenzstein zwischen dem früheren Hochstift Freising und dem Kurfürstentum Baiern aus Rotmarmor.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich eine Pipeline.

Die genannten Kultur- und Sachgüter sind von den Änderungen im Geltungsbereich nicht betroffen.

Wechselwirkungen: Erhebliche negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich lediglich auf das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung. Sich gegenseitig negativ verstärkende Wechselwirkungen durch Belastung einzelner Funktionen des Naturhaushalts sind daher nicht zu erwarten.

2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens kann keine Umnutzung der landwirtschaftlichen Betriebe zu mehr gewerblicher Nutzung stattfinden. Die rechtlichen Grundlagen für den Betrieb von Park- und Transportunternehmen und Lagerhaltungsbetrieben in aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden würden fehlen. Zielsetzungen der Landesplanung und Regionalplanung wie die Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur und die Beschränkung der notwendigen Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche können nicht erfüllt werden.

2.4 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

2.4.1 Vermeidung und Minimierung

- Rückbau des Parkplatzes auf Flurstück 3527, Gemarkung Moosinning, und Bepflanzung der frei werdenden Fläche mit Bäumen und Sträuchern
- Vermeidung von Eingriffen in den Gehölzbestand der Grünfläche auf Flurstück 2020, Gemarkung Moosinning

2.4.2 Ausgleich

Der naturschutzfachliche Ausgleich zu einem Teil extern auf einer Ökokontofläche der Gemeinde erbracht. Dabei handelt es sich um Flurstück 1932 der Gemarkung Moosinning. Die ehemalige Ackerfläche mit einer Größe vom insgesamt 2.620 qm wurde im Jahr 2002 ins Ökokonto eingebucht. Auf der Fläche wurden Grünland angesät und Kopfweiden gepflanzt mit dem Entwicklungsziel einer Kohldistelweide. Nach der ökologischen Verzinsung beträgt die derzeit für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehende Fläche 3.406 qm. Insgesamt werden zur Kompensation des Eingriffs 953 qm abgebucht. Die Ausgleichsfläche wird extensiv bewirtschaftet. Die Mahd findet jährlich ab dem 01. Juli statt. Das Mähgut wird von der Fläche abgefahren.

2.5 Prüfung von Planungsalternativen

Die Erweiterung der Siedlungsfläche auf Flurstück 2020 nach Nordosten für die Anlage von Parkplätzen wurde erwogen, aber zugunsten einer Erweiterung nach Südwesten verworfen, um den auf der Grünfläche vorhandenen Baumbestand erhalten zu können.

Zunächst war geplant, den gesamten Kompensationsflächenbedarf durch die Ökokontofläche auf dem Flurstück 1932 der Gemarkung Moosinning abzudecken. Auf Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde wird ein Teil des Kompensa-

tionsflächenbedarfs unmittelbar am Eingriffsort umgesetzt. Hierfür wird eine zunächst im Rahmen der Minimierungsmaßnahmen als Fläche mit Pflanzbindung festgesetzte Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

2.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Die für den Umweltbericht relevanten Daten konnten aus den vorhandenen Unterlagen gewonnen werden.

2.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Maßnahmen der Umweltüberwachung sind aufgrund des Vorhabens nicht erforderlich.

2.8 Zusammenfassung

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans Zengermoos ist die geplante teilweise Umnutzung von landwirtschaftlichen Betrieben in Park- und Transportunternehmen. Dabei soll der Bebauungsplan einerseits die Grundstruktur von Zengermoos sichern und andererseits landwirtschaftlichen Betrieben ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung zu geben.

Mit Umsetzung des Vorhabens werden Ziele der Landesplanung und Regionalplanung umgesetzt, wie die Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Beschränkung der notwendigen Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotop, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt.

Erhebliche negative Auswirkungen ergeben sich lediglich auf das Schutzgut Boden durch Überbauung von Ackerflächen und Grünflächen.

Zur Kompensation von Eingriffen bevorrätet die Gemeinde Flächen im sogenannten Ökokonto. Der Ausgleich für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe wird teils auf der Ökokontofläche Flurstück 1932, Gemarkung Moo-

sinning, ca. 2,5 km nordöstlich von Moosinning, und teils unmittelbar am Eingriffsort auf dem Flurstück 3518/3 erbracht.

2.9 Literatur

BayLfD (2013) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal, <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?>, Stand April 2013

BayStMLU (2001) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding, München, März 2001, http://www.lfu.bayern.de/natur/absp_daten/index.htm, Stand: 11.10.2012

BayLfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2013: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>, Stand: April 2013

BayLfU (2013) Bayerisches Landesamt für Umwelt: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), <http://www.bis.bayern.de/bis>, Stand: April 2013

BayLfU (2013) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Stand: April 2013, <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood>

GEMEINDE MOOSINNING (2013): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Moosinning mit Genehmigung vom 19.02.2013

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2010): Regionalplan Region München, Region 14, mit Stand vom 14.12.2010

C Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung gemäß (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Die Zusammenfassende Erklärung muss nach § 10 Abs. 4 BauGB folgende Angaben enthalten:

- Die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.
- Die Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

1. Umweltbelange

Die Gemeinde hat eine Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind. Erhebliche negative Auswirkungen ergeben sich lediglich auf das Schutzgut Boden durch Überbauung von Ackerflächen und Grünflächen.

Der Ausgleich für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe wird teils auf einer Ökokontofläche der Gemeinde Moosinning, und teils unmittelbar am Eingriffsort erbracht.

2. Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von mehreren Grundstückseigentümern Stellungnahmen zur Abgrenzung der Dorfgebietsflächen, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Anzahl der zulässigen Wohnungen, zum Maß der baulichen Nutzung und zur immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit von flughafenbezogenen Fuhrunternehmen im Dorfgebiet vorgebracht. In der Überarbeitung den Stellungnahmen nachgekommen, soweit es mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Moosinning in Einklang zu bringen war. So wurde u.a. die Dorfgebietsflächen geringfügig erweitert, die Größe der als Dorfgebiet festgesetzten Grundstücksfläche für eine zulässige Wohnung von 1.500 qm auf 1.350 qm reduziert. Einer geforderten Erhöhung der zulässigen Grundfläche innerhalb des Franzhammer Rings, sowie einer großzügigen Erweiterung des Dorfgebietes nach Osten wurde jedoch nicht nachgekommen, da dies dem Planungsziel der Gemeinde widerspricht, Zengermoos als klar abgegrenzten Weiler zu entwickeln und eine Außenbereichs-Zersiedelung zu vermeiden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden u.a. Stellungnahmen zum Klimaschutz, zum naturfachlichen Ausgleich und zum Immissionsschutz abgegeben, die in der weiteren Planung berücksichtigt wurden.

3. Alternativenprüfung

Alternativen wurden untersucht für:

- die Erweiterung der Baufläche auf Flurstück 2020, die zum Schutz des im südwestlichen Bereich vorhandenen Baumbestandes nach Nordosten verschoben wurde.
- die Lage der Ausgleichsflächen, die teilweise auf einer externen Ökokon- tofläche und teilweise, auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, un- mittelbar am Eingriffsort festgesetzt wurde.

Moosinning, den

.....
(Pamele Kruppa, Erste Bürgermeisterin Gemeinde Moosinning)

3. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr.14a Zengermoos
-Grundflächenermittlung-

3. Änderung des BP

Bestand				rechtskräftige 2. Änderung				Planung 3. Änderung (23.04.2013)			Planung 3. Änderung (10.12.2013)					
Nr.	Fl.St.Nr.	Name	Adresse	Wohnungen in Stellungnahme gefordert	Grundstücksgröße im Geltungsber	SO-Fläche	derzeit zulässige GR	zulässige Wohnungen	MD	Grundflächenzahl GRZ	zulässige GR	MD	GR neu	Baurechtsmehrerung	MD-Fläche/ 1350 m2	Anzahl der Wohnungen je 1350 qm MD-Fläche
A	2020	Gaststätte	Franzheimer Ring 1		4.612	1.972	220	1	2.339	0,25	585	2.339	400	180	1,73	1
B	3524		Franzheimer Ring 3		16.860	8.864	2.370	3	8.864	0,30	2.659	8.867	2850	480	6,57	6
	3524/2		Franzheimer Ring 3a		876	776	150	2	776	0,30	233	777			0,58	1
C	3517	Ostermair	Franzheimer Ring 5	5 WE	9.172	7.236	2.520	5	7.236	0,30	2.171	7.236	2500	-20	5,36	5
D	3508		Franzheimer Ring 7		14.046	11.657	3.020	5	11.657	0,30	3.497	11.657	3400	380	8,63	8
E	3512	Pretzl, Franz	Franzheimer Ring 9	5 WE	10.186	8.495	2.120	5	8.050	0,30	2.415	7.489	2400	280	5,55	5
	3512/1									0,30	0	531		0	0,39	1
F	3513	Straßer, Anton	Franzheimer Ring 11		10.868	9.617	3.020	5	9.222	0,30	2.767	9.222	3000	-20	6,83	6
G	3514	Peter, Johann	Franzheimer Ring 13	4 WE	7.315	6.321	1.320	5	5.866	0,30	1.760	5.866	1750	430	4,35	4
H	3518/3	Zens, A jun.	Franzheimer Ring 16 & 18	4 WE	3.815	1.215	150	2	3.172	0,25	793	2.960	800	650	2,19	2
H	3518/2	Ciuffreda, S.	Zufahrt									212	0		0,16	0
I	3518/1	Zens, A. sen	Franzheimer Ring 20									438	0		0,32	0
I	3518	Ciuffreda, S.	Franzheimer Ring 20a	4 WE	3.296	2.294	400	1	2.294	0,25	574	1.856	570	170	1,37	1
J	3519	Peter, G	Franzheimer Ring 22	4 WE	7.359	3.378	650	5	3.378	0,25	845	5.402	850	200	4,00	4
K	3552/1	Kraft, K	Goldacher Str. 2		3.466	2.325	450	2	2.325	0,25	581	2.885	720	270	2,14	2
					91.871	64.150	16.390		65.179		18.878	67.737	19.240			46