

Gemeinde

**Moosinning**

Lkr. Erding

Bebauungsplan

**Nr. 14a**

**2. Änderung (Gesamtüberarbeitung)  
des Bebauungsplans „Zengermoos“**

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-9b

Bearb.: Rae/Man

Plandatum:

26.04.2004

11.05.2004

03.12.2004

01.03.2005

## Begründung

Inhalt:

- 1 Lage und Vorgeschichte
- 2 Bisheriger Bebauungsplan, Flächennutzungsplan
- 3 Anlass und Ziel der Planung
- 4 Planerische Grundkonzeption
- 5 Art der baulichen Nutzung
- 6 Maß der baulichen Nutzung
- 7 Bauweise und bauliche Gestaltung
- 8 Freiflächen, Grünordnung, Eingriff und Ausgleich
- 9 Immissionsschutz
- 10 Sonstiges, Infrastruktur

### 1 Lage und Vorgeschichte

Der landwirtschaftliche Außenbereichsweiler Zengermoos liegt im Westen der Gemeinde Moosinning, unmittelbar nördlich der Bundesstraße B 388, im Regionalen Grünzug und am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets (Regionalplan).

Zengermoos war ein Gut der Landeshauptstadt München, von dem nur noch das Gaststättengebäude erhalten ist. Der heutige Weiler wurde vor etwa 25 Jahren zur Neuansiedlung von Landwirten gegründet, die zur Errichtung des Flughafens aus dem Bereich Franzheim im Erdinger Moos abgesiedelt wurden. Die um eine Ringstraße gruppierte Neuansiedlung von sechs landwirtschaftlichen Haupterwerbs- und zwei Nebenerwerbsbetrieben geht auf ein städtebauliches Konzept von Prof. Gebhard, seinerzeitiger Inhaber des Lehrstuhls für ländliches Bauen an der Technischen Universität München, sowie auf das landschaftsplanerische Konzept der Grünplan GmbH Freising zurück. Die Planung ist weitgehend undurchbrochen verwirklicht und in ihrer baulichen Umsetzung bis heute erhalten geblieben.

## 2 Bisheriger Bebauungsplan, Flächennutzungsplan

Der auf Grundlage des Planungskonzepts Gebhard/Grünplan von der Bayerischen Landessiedlung GmbH in den Jahren 1976/77 ausgearbeitete, 1978 in Kraft getretene Bebauungsplan bestimmt den gesamten, etwa 20 ha großen Geltungsbereich als „Sondergebiet für Wohn- und Wirtschaftsgebäude für die Landwirtschaft“, wobei großflächige Bauräume für die sechs Groß- und die beiden Kleinbetriebe sowie ein enger Bauraum für das bestehende Gasthaus festgesetzt sind. Außerhalb der Bauräume sind landwirtschaftliche Nutzflächen festgesetzt. Die pauschal für den gesamten Geltungsbereich getroffene Baugebietsfestsetzung bezieht sich demnach eigentlich nur auf die Bauräume.

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 ist das Maß der baulichen Nutzung, wobei aber die Größe der dem Landwirtschaftsbetrieb zugehörigen Wohnnutzungen begrenzt ist (je Haupterwerbsbetrieb 200 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche plus 80 m<sup>2</sup> für das Altenteil; je Nebenerwerbsbetrieb 180 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche einschließlich 50 m<sup>2</sup> für das Altenteil). Im übrigen enthält der Bebauungsplan detaillierte Bestimmungen zur baulichen Gestaltung und der dazugehörige Grünordnungsplan Festsetzungen zur Gestaltung der Ringstraße, zur Anlage des innerhalb davon gelegenen Weihers und zur Schaffung von gliedernden Grünstreifen.

Die Gemeinde Moosinning hat 1996 eine erste Änderung des Bebauungsplans durchgeführt, wodurch innerhalb des Wohngebäude-Bestands jeweils eine dritte Wohneinheit mit maximal 50 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche sowie die Errichtung von Dachgauben zugelassen wurde.

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 richtet sich damit generell nach den Privilegiertheitskriterien des § 35 BauGB und nur im übrigen nach den Bestimmungen des Bebauungsplans.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosinning von 1984 waren in Zengermoos die von baulichen Nutzungen geprägten Bereiche als „Sondergebiet für Wohn- und Wirtschaftsgebäude für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, die übrigen Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft. Die Baugebiets-Darstellung des Flächennutzungsplans von 1984 war somit bereits differenzierter und umfasste eine geringere Fläche, als die pauschale Baugebiets-Festsetzung des Bebauungsplans, ging dabei aber über dessen Bauraum-Festsetzung hinaus.

Die Gemeinde Moosinning hat zwischenzeitlich eine 6. Änderung des Flächennutzungsplans bezüglich Zengermoos vorgenommen. Diese kürzlich rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan-Änderung beinhaltet einerseits eine Verkleinerung der Baugebiets-Darstellung (im wesentlichen am äußeren Rand) und andererseits eine erweiterte Nutzungszulässigkeit. Das Baugebiet wurde als „Sondergebiet für Wohn- und Wirtschaftsgebäude für die Landwirtschaft, sonstiges Wohnen und nicht störendes Gewerbe“ bestimmt. Dem Erläuterungsbericht liegt eine Skizze bei, die den möglichen Standort für jeweils ein weiteres Wohngebäude bei den vorhandenen Anwesen zeigt - soweit dieses nicht bereits vorhanden ist.

### 3 Anlass und Ziel der Planung

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans und die daraus zu entwickelnde 2. Änderung des Bebauungsplans geht auf einzelne Anträge und Wünsche der Grundstückseigentümer und letztlich auf Neustrukturierungs-Erfordernisse zurück, die durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft verursacht sind

Von den ursprünglich sechs Voll- und zwei Nebenerwerbsbetrieben werden nur noch zwei (Franzheimer Ring 3 und 11) als Haupterwerbsbetriebe in vollem Umfang landwirtschaftlich genutzt. Im übrigen werden die Hofstellen zum landwirtschaftlichen Neben- bzw. zum extensiven landwirtschaftlichen Zuerwerb geführt bzw. sind zum Teil umgenutzt, zu Fremdnutzungen verpachtet oder stehen derzeit leer. Zudem sind innerhalb und außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs weitere Wohngebäude entstanden (Goldacher Straße 2 - außerhalb des bisherigen Bebauungsplan-Geltungsbereichs - , Franzheimer Ring 11a und 3a - letzteres durch Grundstücksteilung vom Hof abgetrennt), wobei andererseits die Gaststätte über verstärkte Beschränkungen wegen der heranrückenden Wohnbebauung klagt und ihrerseits einen erhöhten Bedarf an Kfz-Stellplätzen erkennen lässt. Im übrigen richten sich die Wünsche der Vollerwerbsbetriebe auf eine Sicherung der Landwirtschaft mit entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten und die der anderen Grundstückseigentümer z.T. auf mehr oder minder umfangreiche Wohngebietsausweisungen bzw. auf einen Umbau landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken und z.T. auf Möglichkeiten, bestehende Betriebsgebäude für gewerbliche Nutzungen verwenden zu können bzw. neue gewerbliche Gebäude zu ermöglichen. Die angestrebten gewerblichen Nutzungen sind weitgehend auf Lagerhaltungs-Nutzungen ausgelegt, beinhalteten aber auch z.B. Überlegungen zur Schaffung von Parkplätzen für Flugpassagiere mit Shuttle-Verbindung zum etwa 10 km entfernten Flughafen München.

Im Rahmen der 6. Flächennutzungsplan-Änderung hat sich die Gemeinde mit diesen Gegebenheiten, Wünschen und Anträgen sowie den daraus resultierenden planerischen Erfordernissen intensiv befasst. Hieraus ergaben sich im wesentlichen folgende Planungsziele, die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans umgesetzt werden:

- Die Grundstruktur von Zengermoos als ein im Regionalen Grünzug gelegener, klar abgegrenzter, landwirtschaftlich geprägter Außenbereichs-Weiler mit den um die Ringstraße gruppierten Höfen soll gesichert, eine Außenbereichs-Zersiedlung soll vermieden werden.
- Für die landwirtschaftlichen Betriebe sollen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten gesichert und dazu Betriebsstätten-Erweiterungen an Standorten ermöglicht werden, die die vorhandene städtebauliche Struktur weiterentwickeln.
- Für aufgegebene landwirtschaftliche Betriebsgebäude soll eine Umnutzung zu gewerblichen Zwecken - hauptsächlich für Lagerhaltungsbetriebe - zugelassen und die Zulässigkeit des dazugehörenden Wohnens gesichert werden.
- Die vorhandene Gaststätte mit ihren Außensitzplätzen und ihrer Biergarten-Nutzung soll gesichert werden.
- Ferner soll für jedes der acht Anwesen ein weiteres Wohngebäude für betriebsunabhängige Wohnnutzungen („sonstiges Wohnen“) zugelassen werden, sofern dieses nicht bereits vorhanden ist (Franzheimer Ring 3a und 11a).
- Eine darüber hinaus gehende Umstrukturierung zum Gewerbegebiet und vor allem zum Wohngebiet soll vermieden, die Dominanz der Landwirtschaft und des in diese Struktur einfügbaren Gewerbes soll dauerhaft gesichert werden.

#### 4 Planerische Grundkonzeption

Zur Ermöglichung der vorgenannten nicht-privilegierten Nutzungen ist 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.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan stellt somit eine Gesamtüberarbeitung dar, durch die der bisher gültige einfache Bebauungsplan mit seiner 1. Änderung zur Gänze aufgehoben und ersetzt wird. Dabei wird die städtebauliche Grundkonzeption gewahrt und weiterentwickelt. Gleichzeitig werden die Einzelfestsetzungen an die heutige Rechts- und Sachlage angepasst. Auf heute nicht mehr relevante bzw. vordringliche Detailfestsetzungen z.B. zur baulichen Gestaltung wird dabei verzichtet.

Die Planzeichnung erfolgt auf der aktuellen digitalen Flurkarte unter Zuhilfenahme des Luftbilds. Damit können die Abweichungen zwischen tatsächlichem Bestand und den Festsetzungen des 25 Jahre alten, vor Grundstücksvermessung aufgestellten alten Bebauungsplans behoben werden.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans ist gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan-Umgriff modifiziert. Nicht mehr beinhaltet ist die Bundesstraße B 388, sowie die nicht von baulichen Nutzungen berührten Feldfluren im Südwesten (Fl.Nr. 3524), im Nordwesten (Fl.Nr. 3508) und im Norden (Fl.Nr. 3512, 3513 und 3514). In den Geltungsbereich einbezogen bleibt weiterhin die freie Feldflur im Südosten an der B 388 (Fl.Nr. 3580), um entsprechend dem bisherigen städtebaulichen Konzept bauliche Entwicklungen in diesem Bereich zu vermeiden. Neu in den Geltungsbereich einbezogen wird das außerhalb des bisherigen Bebauungsplans entstandene Anwesen Goldacher Straße 2 im Nordosten, das in engem räumlichen und städtebaulichen Zusammenhang mit Zengermoos steht und deshalb einer gleichartigen rechtsverbindlichen Ordnung bedarf.

Die außerhalb des neuen Bebauungsplan-Umgriffs liegenden Feldfluren sind planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen. Etwaige Vorhaben in diesem Bereich wären nach § 35 BauGB zu beurteilen, wobei die o.g. Zielsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Siedlungs-Abgrenzung und der Vermeidung einer Außenbereichs-Zersiedlung im Regionalen Grünzug auch bei privilegierten Vorhaben als ggf. entgegenstehender öffentlicher Belang mit zu berücksichtigen sind.

Der Bebauungsplan 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 werden die Zweckbestimmung mit den 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 (siehe unten).

Die grünordnerischen Festsetzung sind aus dem zum bisherigen Bebauungsplan gehörenden und damit gleichfalls aufgehobenen Grünordnungsplan entwickelt.

## 5 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet bzw. die durch Grünstreifen voneinander getrennten Baugebietsteile werden entsprechend der 6. Flächennutzungsplan-Änderung gemäß § 11 BauNVO als „Sondergebiet für landwirtschaftliche Betriebs- und Wohngebäude, nicht störendes Gewerbe und sonstiges Wohnen“ festgesetzt. Damit wird ein ähnlicher Gebietscharakter wie in einem Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) bestimmt, der sich davon jedoch vor allem durch die Beschränkung auf „nicht störendes Gewerbe“ sowie durch Einschränkungen des „sonstigen Wohnens“ unterscheidet. Diese Beschränkungen sind zur Durchsetzung der vorgenannten Planungsziele und vor allem aus Immissionschutzgründen (siehe folgende Ziffer 9) erforderlich. In Anlehnung an § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO wird zur Sicherung der landwirtschaftlichen/gewerblichen Dominanz unter Ziffer A 2.6 festgesetzt, dass auf die Belange der Landwirtschaft, der sonstigen Betriebe und der Gaststätte vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Damit ist der Immissionsschutzanspruch des Wohnens beschränkt (siehe auch folgende Ziffer 9).

Im Sondergebiet werden neben den Wirtschaftsstellen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und der Gaststätte einschließlich Außensitzplätzen/Biergarten auch nicht störende Gewerbebetriebe unter Beschränkungen zugelassen. Als nichtzulässig werden insbesondere Fuhrbetriebe, Ausstellungsplätze, Parkhäuser, Parkplatzanlagen und Tankstellen sowie Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil diese Nutzungen bzw. Anlagen den vorgenannten Planungszielen und der dörflichen Struktur des Außenbereichsweilers nicht entsprechen. Allgemein zugelassen werden Lagerhaltungsbetriebe mit einer Größe bis zu 500 m<sup>2</sup> Grundfläche, die keinen größeren Lieferverkehr verursachen. Größere Lagerhaltungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen steht unter dem Vorbehalt, dass sie sich hinsichtlich ihrer Größe, Gestaltung, Störwirkung und Empfindlichkeit in die Charakteristik des dörflichen Weilers einfügen.

Nur ausnahmsweise zulässig sind alle landwirtschafts-fremden und gleichzeitig immissionsempfindlichen Nutzungen. Dies bezieht sich sowohl auf entsprechende Gewerbenutzungen (z.B. Büronutzungen), wie auch auf das sonstige Wohnen. Diese Nutzungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn der immissionsschutztechnische Nachweis erbracht wird, dass damit die vorhandene Landwirtschaft einschließlich angemessener Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt wird. Die Angemessenheit einer landwirtschaftlichen Entwicklung ist vor allem von der bestehenden Betriebsgröße und Betriebsform abhängig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bedürfen einer Einzelbaugenehmigung.

Bezüglich des Wohnens trifft der Bebauungsplan folgende einschränkende Regelungen: betriebszugehörige Wohnungen sind innerhalb eines 60 m tiefen Bereichs ab Straßenbegrenzungslinie, als Wohngebäude nur innerhalb der hierfür zugelassenen Bauräume zulässig. Je Betrieb (Landwirtschaft, Gewerbe, Gastronomie) ist eine Wohnung zulässig. Für landwirtschaftliche Betriebe sind darüber hinaus zwei weitere betriebszugehörige Wohnungen zulässig. Nicht betriebszugehörige Wohnungen („sonstiges Wohnen“) sind nur in Wohngebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten innerhalb der hierfür festgesetzten Bauräume zulässig. Diese Festsetzungen dienen dazu, die Anzahl betriebszugehöriger und betriebsfremder Wohnungen zu beschränken, um die Umstrukturierung zu einem Wohngebiet zu vermeiden. Die räumliche Festsetzung zulässiger Wohngebäude-Standorte ist in Hinblick auf das Ortsbild und vor allem zur Vermeidung von Immissions- und Nachbarschaftskonflikten erforderlich.

## 6 Maß der baulichen Nutzung

Anders als der alte Bebauungsplan, der nur zur Zahl und Größe von Wohnungen bzw. Wohngebäuden Festsetzungen enthält, wird im neuen Bebauungsplan generell das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Für jeden Bauraum bzw. für abgegrenzte Teile von Bauräumen wird die höchstzulässige Grundfläche und die Wandhöhe, bei Wohngebäude-Bauräumen die Zahl der Vollgeschosse und auch die höchstzulässige Geschossfläche festgesetzt.

Auf die Grundfläche sind alle von baulichen Anlagen überdeckten (einschließlich Vordächern usw.) bzw. unterbauten (z.B. Güllegruben) Flächen anzurechnen, wobei der festgesetzte Grundflächen-Wert durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden darf. Auf die Geschossfläche sind auch Dachgeschoss-Ausbauten anzurechnen. In Bauräumen, in denen Wohngebäude zugelassen sind, wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur auf zwei begrenzt; ein etwaiger Dachgeschoss-Ausbau ist zulässig, wenn dadurch kein Vollgeschoss erreicht, die Kniestockhöhe (30 cm bis Unterkante Sparren) und die Dachneigung (30° bis 36°) eingehalten sowie die zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird. In den übrigen Bauräumen ist die Gebäudegröße durch die höchstzulässige Wandhöhe bestimmt.

Die festgesetzten Bauräume und das in ihnen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sind generell nach dem Gebäudebestand bemessen bzw. daraus entwickelt. Dabei sind die Baugrenzen des Gebäudebestands in der Regel im 5 m-Abstand zur Gebäude-Außenwand festgesetzt, wodurch die z.T. sehr tiefen Vordächer landwirtschaftlicher Gebäude, sowie auch mögliche Anbauten einbezogen werden.

Für jeden der außerhalb des Franzheimer Rings gelegenen sechs ehemaligen Vollerwerbsbetriebe wird zumindest ein Bauraum festgesetzt, mit dem eine bauliche Erweiterung in der Größe von jeweils 500 bis 600 m<sup>2</sup> Grundfläche ermöglicht wird. In diesen neuen, außerhalb der Bauflächenausweisung der 6. Flächennutzungsplan-Änderung gelegenen Bauräumen werden nur landwirtschaftliche Nutzungen zugelassen, wie sie auch im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig wären.

Für jedes der insgesamt acht ursprünglichen Landwirtschafts-Anwesen wird ferner ein Bauraum mit einer maximalen Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> und einer maximalen Geschossfläche von 320 m<sup>2</sup> festgesetzt, in dem ein sonstiges Wohngebäude mit betriebsfremden Wohnungen zulässig ist. Diese Wohngebäude sind auf den Grundstücken Franzheimer Ring Nr. 3a und Nr. 11a bereits realisiert.

Abgesehen von kleineren Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten ermöglicht der neue Bebauungsplan auf abgegrenzten Bauräumen gegenüber dem Gebäude-Bestand einen Zuwachs von 3.360 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche für landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Anlagen. Ferner ermöglicht er sechs neue, nicht betriebszugehörige Wohngebäude mit zusammen 900 m<sup>2</sup> Grund- und 1.920 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Damit können 12 nicht betriebszugehörige Wohnungen für ca. 30 bis 40 Bewohner entstehen.

## 7 Bauweise und bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Bauweise und 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 (z.B. Unzulässigkeit von Zierputzen).

## 8 Freiflächen, Grünordnung, Eingriff und Ausgleich

Anders als der bisher gültige Bebauungsplan, der außerhalb der Bauräume - allerdings im Sondergebiet - generell landwirtschaftliche Nutzfläche festsetzt, wird im neuen Bebauungsplan eine Untergliederung in landwirtschaftliche Nutzflächen und private Grünflächen vorgenommen. Als landwirtschaftliche Nutzflächen werden die tatsächlich agrarisch genutzten Flächen bzw. Teilflächen festgesetzt, die in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet stehen und von Bebauung freigehalten bleiben sollen. Dies sind die Freifläche innerhalb des Franzheimer Rings, nördlich des Bachs (Fl.Nr. 3518 und 3519), die Freiflächen östlich der Goldacher Straße und eine Freifläche im Südwesten (Fl.Nr. 3524).

Als private Grünflächen werden von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt, die nicht - zumindest nicht intensiv - landwirtschaftlich genutzt werden und die für die Landbewirtschaftung zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte kaum geeignet sind. Soweit vorhandene bzw. festgesetzte Gehölze dies zulassen, bleibt eine extensive landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen jedoch zulässig. Als private Grünfläche werden das Grundstück südlich des Bachs mit dem Weiher (Fl.Nr. 3527), die Begleit-Grünstreifen des Bachs (Fl.Nr. 3523, 3525, 3526 und 3515) der Südteil des Grundstücks Fl.Nr. 3519 sowie die weitgehend baumbestanden Freiflächen des Gasthauses (Fl.Nr. 2020) und des westlich davon gelegenen Anwesens (Fl.Nr. 3524) und ferner alle Gehölzstreifen festgesetzt.

Das grünordnerische Konzept des zum alten Bebauungsplan gehörenden Grünordnungsplans wird in den neuen Bebauungsplan modifiziert übernommen. Dabei wird zwischen naturhecken-artigen, flächenhaften und dichten Gehölzanlagen einerseits und Einzelbäumen andererseits unterschieden. Die Festsetzungen zu Gehölzanlagen betreffen private Grünflächen sowie die Bach- und Straßen-Begleitgrünflächen, nicht aber die Baugebiets- und Landwirtschaftsflächen.

Mit dem neuen Bebauungsplan werden zwar einerseits gegenüber dem baulichen Bestand Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, andererseits wären entsprechende Eingriffe bereits nach dem bisherigen Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig gewesen: Der bisher gültige Bebauungsplan setzte großflächige Bauräume bzw. Bauflächen von insgesamt etwa 43.000 m<sup>2</sup> Größe ohne Angaben zum Maß der baulichen Nutzung fest. Geht man theoretisch von einer Baudichte von GRZ = 0,20 aus, so ergäbe sich eine mögliche Überbauung von rd. 9.000 m<sup>2</sup>, bei GRZ = 0,40 eine Überbauung von 17.000 m<sup>2</sup>. Der neue Bebauungsplan setzt das Bauland in anderer Ausformung, engeren Baugrenzen und mit festen Angaben zum Maß der baulichen fest. Einschließlich des neu in den Geltungsbereich aufgenommenen Grundstücks östlich der Goldacher Straße addiert sich die jetzt zulässige Grundstücks-Überbauung auf rd. 10.000 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage 5). Mit der Gesamtüberarbeitung des Bebauungsplans erfolgt somit eine Klarstellung der Zulässigkeiten und gleichzeitig eine Minimierung der Eingriffe einschließlich einer verträgliche Situierung und Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild. Deshalb und in Hinblick auf die gleichfalls verbesserten grünordnerischen Festsetzungen wird unter Abwägung der Belange auf einen darüber hinaus gehenden Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB verzichtet.

Aus den gleichen Gründen sowie in Hinblick auf die Übergangsregelungen des § 244 BauGB wird auch auf die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB verzichtet.

## 9 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz-Anspruch des Planungsgebiets entspricht wegen der vergleichbaren Nutzung generell dem eines Dorfgebiets. Die einzuhaltenden Schallschutz-Orientierungswerte betragen somit tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Verkehrs- bzw. 45 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm. Relevant sind daneben auch Schadstoff- und Geruchsimmissionen, auf die ebenfalls die entsprechenden Richtwerte für Dorfgebiete anzuwenden sind.

Das Planungsgebiet ist von Immissionen berührt, die von außen einwirken und die im Inneren entstehen bzw. entstehen können. Emissionswirkungen vom Planungsgebiet nach außen sind unbeachtlich, weil dort keine schützenswerten Nutzungen bestehen.

Äußere Emittenten sind neben der ortsüblichen Landbewirtschaftung vor allem die Bundesstraße B 388 mit einer Verkehrsbelastung von 10.418 Kfz/Tag (DTV; amtliche Verkehrszählung des Jahres 2000). Nach den städtebaulichen Schallschutz-Richtlinien (Bekanntmachung des BaySTMI vom 03.08.1988, AllMBI. Nr. 16/1988) und unter Zugrundelegung eines Prognosewerts von ca. 12.000 Kfz/Tag ergibt sich eine Orientierungswert-Überschreitung für das ca. 40 m von der Fahrbahn entfernte Gaststättengebäude von ca. 7 bis 8 dB(A) und für die ca. 90 bis 100 m entfernten Wohngrundstücke (Franzheimer Ring 3 und 3a) von ca. 2 bis 4 dB(A). Die sonstigen Wohngebäude bzw. für Wohnnutzungen zulässigen Bauräume des Gebiets sind so weit von der B 388 entfernt, dass dort keine Orientierungswert-Überschreitung besteht. Die Orientierungswert-Überschreitung an der Gaststätte und den beiden nächstgelegenen Wohnhäusern betrifft den Bestand und ist auch nicht so schwerwiegend, dass Schutzmaßnahmen zwingend erforderlich wären. Unter Abwägung der Belange wird deshalb auf Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwällen u.ä. verzichtet.

Als innere Emittenten sind die landwirtschaftlichen und die mit diesem Bebauungsplan zugelassenen gewerblichen Betriebe zu berücksichtigen, als schutzbedürftige Immissionsorte vor allem die zugelassenen Wohnnutzungen. In Sonderfällen und vor allem bei bestimmten Immissionen kann u.U. aber auch eine auf die Landwirtschaft bzw. das Gewerbe einwirkende Schadstoffimmission von Bedeutung sein.

Im Bebauungsplan werden zum Schutz der Landwirtschaft und des Wohnens nur nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen, also Betriebe, die von ihrer Immissionswirkung den in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Gewerbenutzungen entsprechen (vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Der Nachweis hierfür obliegt den Vorhabenträgern. Die in einem Dorfgebiet generell zulässigen „nicht wesentlich störenden“ Gewerbebetriebe (vgl. § 5 Abs. 1 BauNVO) sind nicht zugelassen. Gemäß Festsetzung Nr. A.2.4 sind Betriebe und Anlagen generell ausgeschlossen, die von ihrer Störwirkung wie auch von ihrer Empfindlichkeit der Charakteristik des dörflichen Weilers nicht entsprechen.

Zum Immissionsschutz des Wohnens ist dieses - entsprechend dem bisher gültigen Bebauungsplan - auf eine 60 m tiefe Zone entlang des Franzheimer Rings / Goldacher Straße beschränkt, also auf den Bereich, der von den eher außen liegenden stärker emittierenden Anlagen weiter entfernt ist. Dies gilt besonders für die Bauräume, in denen nicht betriebszugehöriges sonstiges Wohnen zugelassen ist; diese Bauräume sind generell in einer Zone von nur etwa 35 m ab Franzheimer Ring festgesetzt.



Immissionsempfindliche Nutzungen (bestimmte Gewerbe-, wie z.B. Büronutzungen, dazugehöriges Wohnen und sonstiges Wohnen) werden zur Vermeidung von Immissionskonflikten nur ausnahmsweise zugelassen.

Für solche Nutzungen ist im Genehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass durch sie die vorhandene Landwirtschaft einschließlich angemessener Entwicklungsmöglichkeiten in ihrem Emissionsverhalten nicht eingeschränkt werden muss.

Diese Festlegungen dienen der Sicherung einer zwangsläufig emissionsverursachenden Landwirtschafts- und Gewerbenutzung. Um diese und vor allem auch den Betrieb der Gaststätte zu sichern, ist unter Festsetzung Nr. A.2.6 auf deren Vorrang und ein entsprechendes Rücksichtnamegebot hingewiesen, das sonst bei Dorfgebieten entsprechend gilt (vg. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

## 10 Sonstiges, Infrastruktur, Verkehr

An der südlichen Einmündung des Franzheimer Rings in die Goldacher Straße besteht eine Gemeinbedarfsfläche mit Kapelle. Der ehemals westlich des Gasthauses stehende, denkmalgeschützte Grenzstein (Grenze Hochstift Freising / Kurfürstentum Bayern, Rotmarmor, datiert 1718) wurde auf das Gemeinbedarfs-Grundstück versetzt.

Nach Mitteilung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege und des Kreisheimatpflegers wurden im Bereich des ehemaligen Guts Zengermoos vorgeschichtliche Siedlungsspuren, darunter eine Grabhügelgruppe festgestellt. Im Bebauungsplan ist auf die Melde- und Sicherungspflicht bei Bodenfunden hingewiesen.

Das Gebiet wird von der 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 die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlagen, d.h. nicht an das Kanalnetz des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos angebunden. Die Wirtschaftlichkeit eines Anschlusses wird noch geprüft. Voraussichtlich ist der Betrieb von Einzelkläranlagen wirtschaftlicher. Für alle Bauvorhaben ist jedenfalls ein 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 (TRENGW) entsprechen.

Das Planungsgebiet wird von der Bundesstraße B 388 (freie Strecke) tangiert. Die nach § 9 Abs. 1 FStrG zu beachtende Bauverbotszone von 20 m Tiefe ab Fahrbahnrand ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. 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.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die von der B 388 abzweigende Goldacher Straße und den davon abzweigenden Franzheimer Ring (jeweils Gemeindestraßen). Entlang des Franzheimer Rings und der Goldacher Straße sowie westlich der Gaststätte bestehen gemeindliche und entlang der B 388, östlich des Abzweigs Goldacher Straße ein zur Bundesstraße gehörender Fuß- und Radweg.

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.

Im Nordwesten des Planungsgebiets besteht ein privater Feldweg (Fl.Nr. 3510).

Anlagen (Kartendarstellungen M = 1 : 3.000):

- 1 Digitale Flurkarte (DFK), Stand 02/2003
- 2 Luftbild mit DFK
- 3 Flächennutzungsplan Bauflächen (Vergleich FNP 1984 / 6.Änderung 2004)
- 4 Bebauungsplan (Vergleich BP 1977 / 2.Änderung 2004)
- 5 Gebäude-Grundflächen Bestand (Nettofläche innerhalb von Gebäude-Außenwänden)

Planfertiger:

München, den **04. März 2005** .....

i.A.  .....

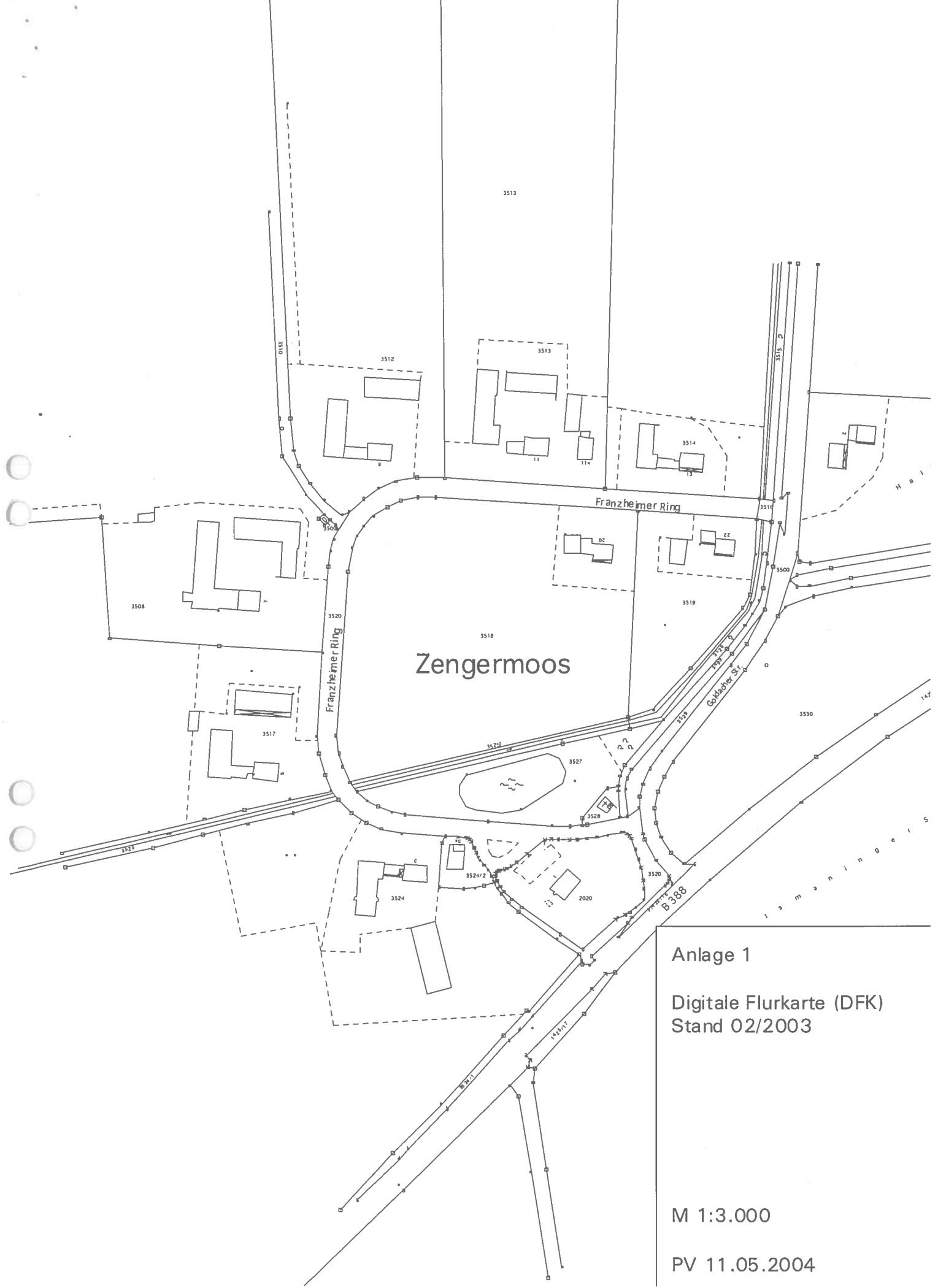
(Gerd Raepple,  
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Moosinning, den **04. März 2005** .....

 .....

(Rudolf Ways,  
Erster Bürgermeister der Gemeinde Moosinning)

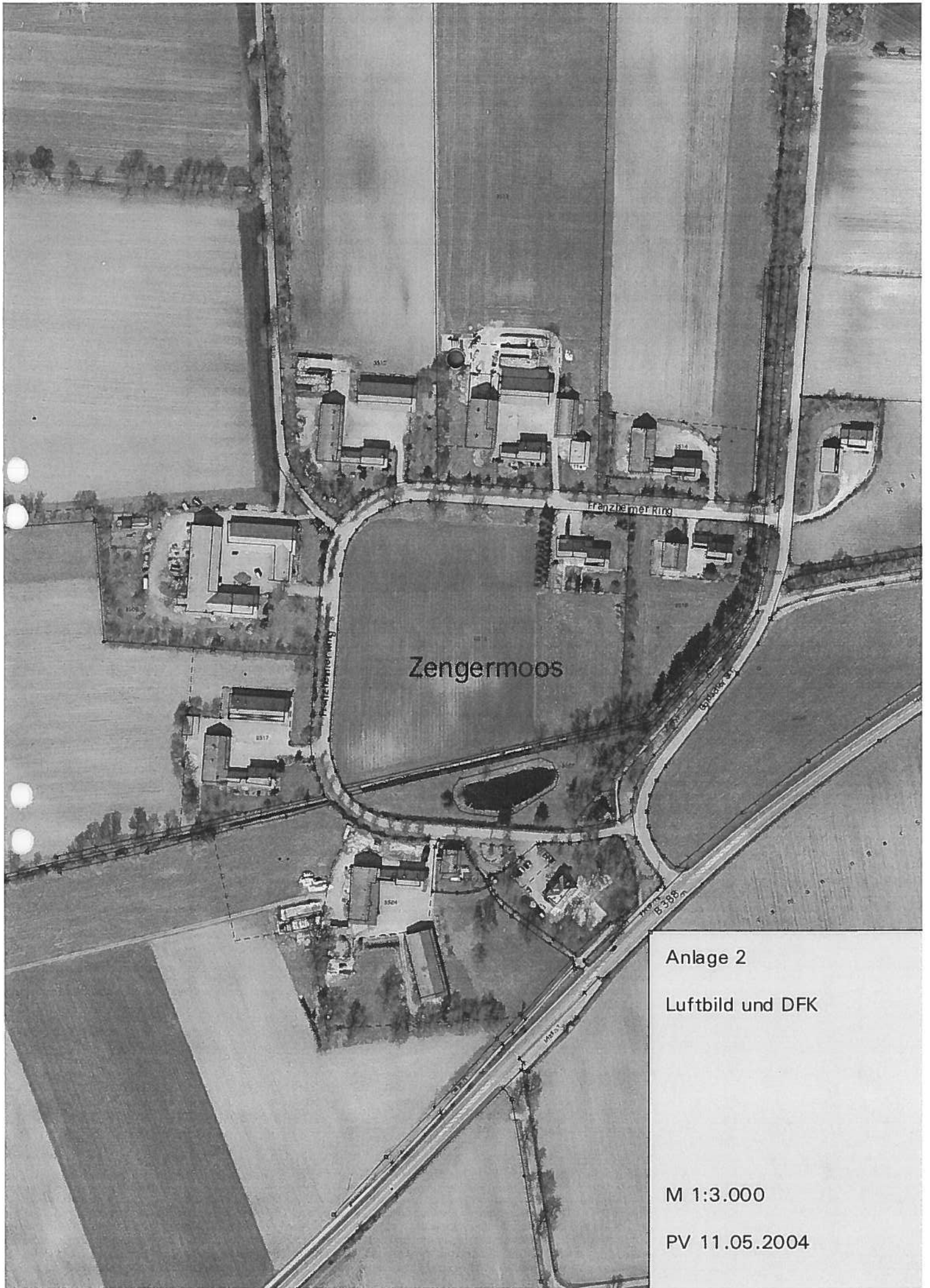


Anlage 1

Digitale Flurkarte (DFK)  
Stand 02/2003

M 1:3.000

PV 11.05.2004

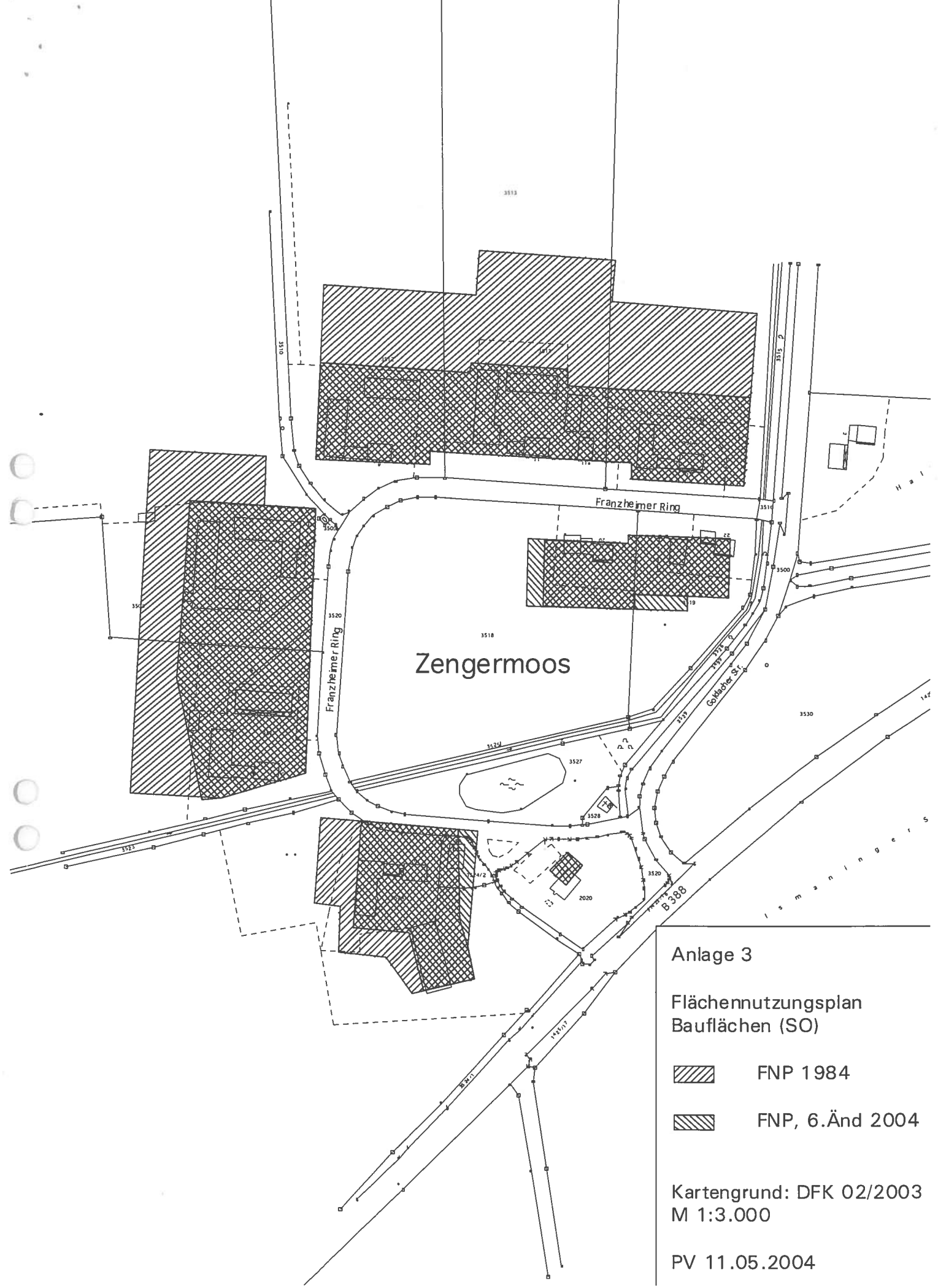


Anlage 2

Luftbild und DFK



M 1:3.000

PV 11.05.2004



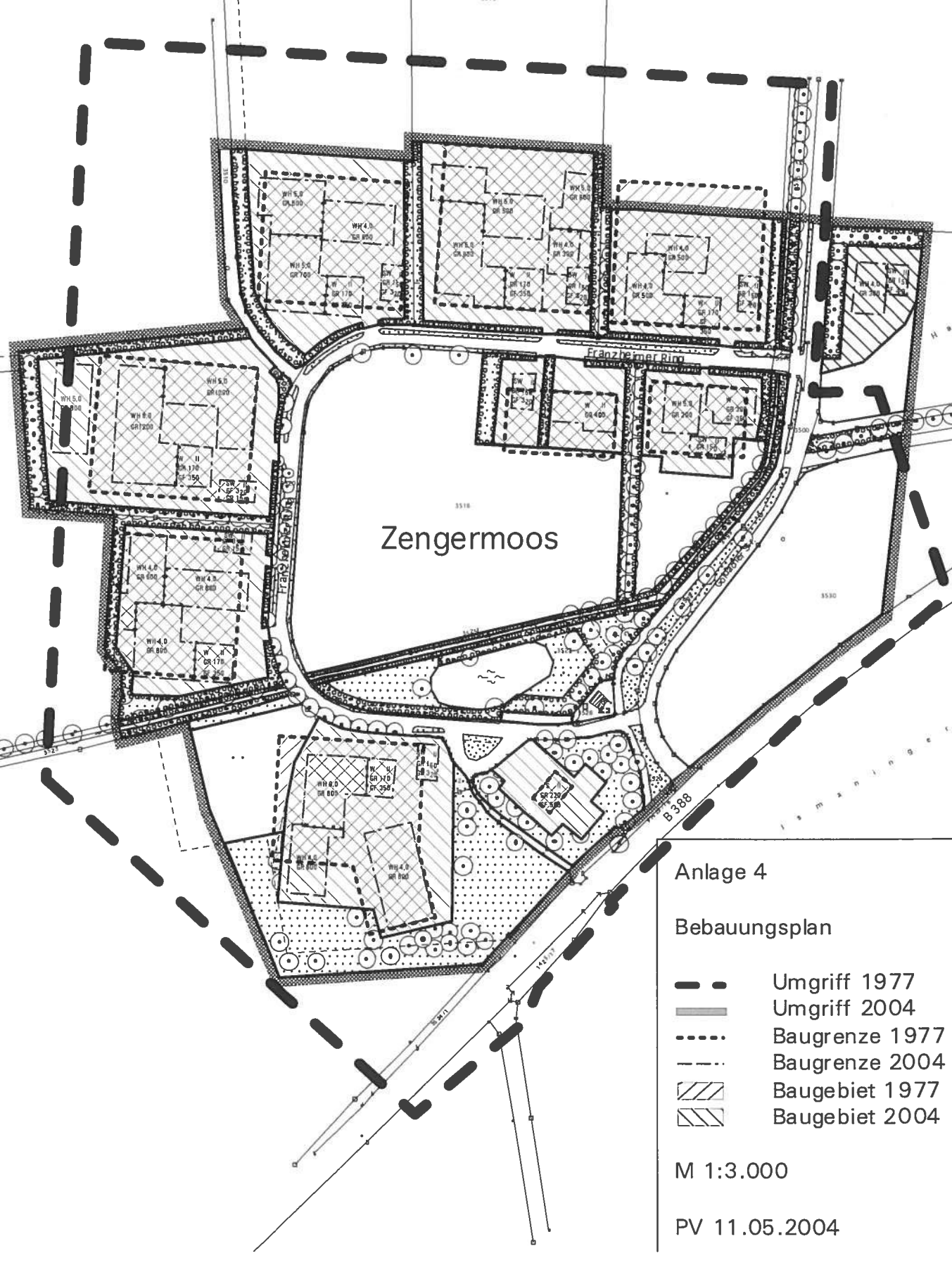
Anlage 3

Flächennutzungsplan  
Bauflächen (SO)

-  FNP 1984
-  FNP, 6.Änd 2004

Kartengrund: DFK 02/2003  
M 1:3.000







PV 11.05.2004



5518

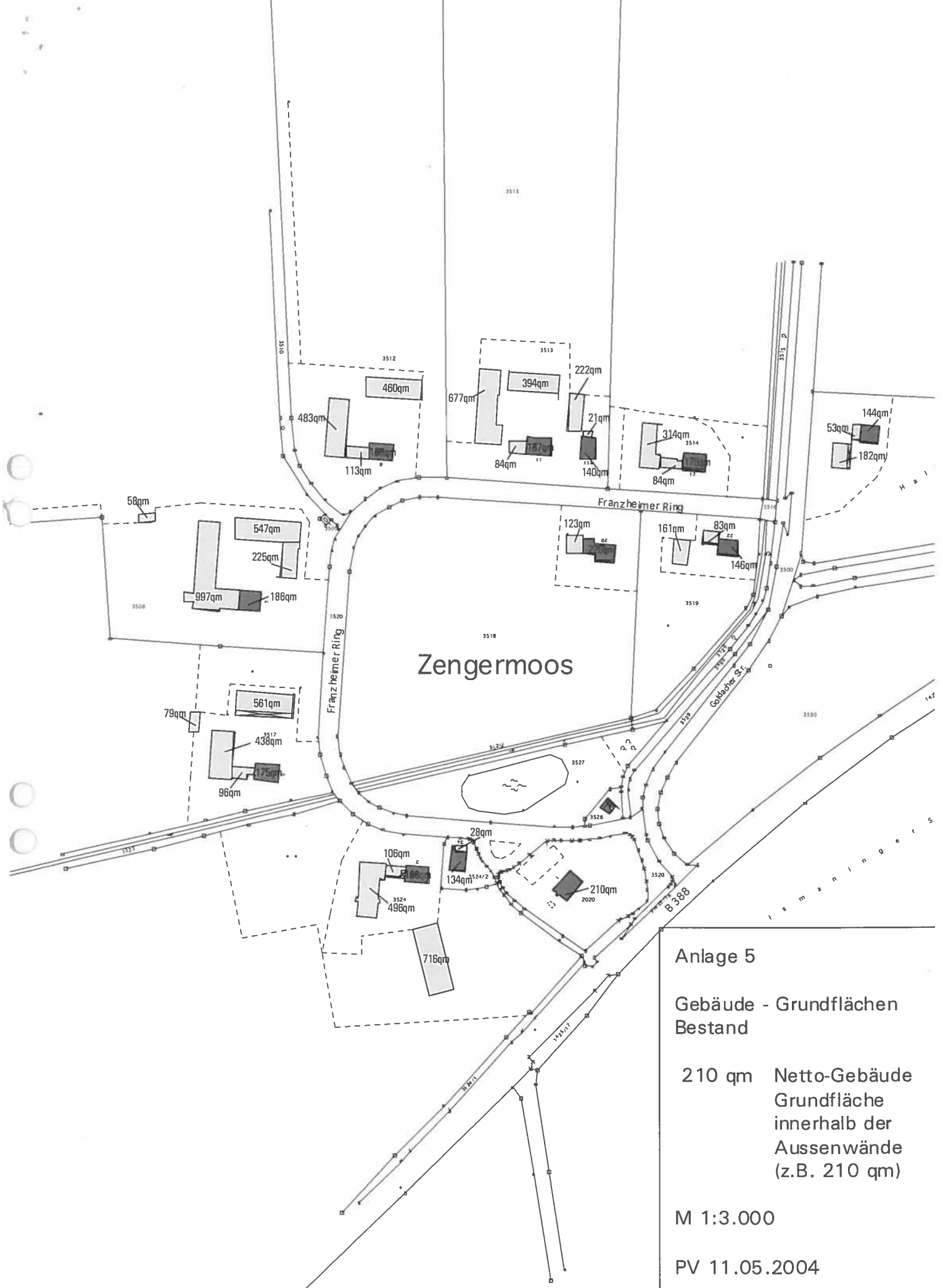
Zengermoos

Anlage 4  
 Bebauungsplan

-  Umgriff 1977
-  Umgriff 2004
-  Baugrenze 1977
-  Baugrenze 2004
-  Baugebiet 1977
-  Baugebiet 2004

M 1:3.000

PV 11.05.2004




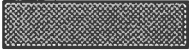
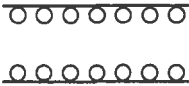

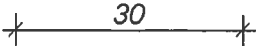
Anlage 5

Gebäude - Grundflächen Bestand


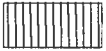
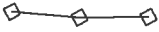
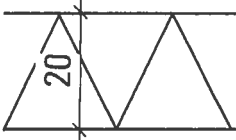

210 qm Netto-Gebäude Grundfläche innerhalb der Aussenwände (z.B. 210 qm)

M 1:3.000

PV 11.05.2004

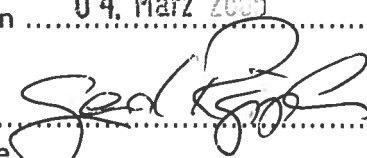
- 8.4  Fließgewässer mit Fließrichtung (privater Bach).
- 8.5  Bachbegleitgrünstreifen (private Grünfläche).
- 8.6  Fläche zum Erhalt, zur Pflege und Ergänzung bzw. zur Neuanlage von Gehölzstreifen/Naturhecken als geschlossener, dichter Bestand. Zulässig sind folgende Arten: Esche, Erle, Hartriegel, Liguster, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schneeball, Weide und Weißdorn.
- 8.7  Zu erhaltende und bei Ausfall nachzupflanzende bzw. neu zu pflanzende Großbäume (schematische Standortdarstellung). Zulässig sind folgende Arten: Ahorn, Eiche, Esche, Linde, Pappel und Silberweide.
- 8.8  Maßzahl in Metern z.B. 30 m

## B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1  Hauptgebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 5.
- 2  Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude.
- 3  Grundstücksgrenze.
- 4 3518 Flurstücksnummer z.B. Nr. 3518.
- 5 ----- Nutzungsgrenze (vermessungsamtliche Darstellung).
- 6  Bauverbotzone entlang der Bundesstraße B 388 (20 m ab Fahrbahnrand); bauliche Anlagen einschließlich Werbe- und Hinweisschilder sowie Grundstückszufahrten und -zugänge sind nicht zulässig.
- 7  denkmalgeschützter Grenzstein (vom ursprünglichen Standort nordwestlich der Gaststätte zur Kapelle versetzt).
- 8 Im Bereich des Planungsgebiets wurden vorgeschichtliche Siedlungsreste festgestellt. Alle Bodenfunde sind unverzüglich dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis auf weiteres zu sichern. Verstöße gegen Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG können schwerwiegende Folgen haben.
- 9 Für alle Bauvorhaben ist eine den Rechtsvorschriften entsprechende Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung sicherzustellen. Bei Niederschlagswasserversickerung sind die NWFreiV und die TRENGW zu beachten.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Vermessungsamt Erding, Stand 02/2003  
 Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Planfertiger: München, den 04. März 2005

i.A.   
 (Gerd Raepple  
 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)



04. März 2005

Gemeinde:

Moosinning, den .....

*Rudolf Ways*

(Rudolf Ways

Erster Bürgermeister der Gemeinde Moosinning)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat Moosinning am 28.01.2003 gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Bebauungsplan-Änderung in der Vorentwurfsfassung vom 11.05.2004 hat in der Zeit vom 21.06.2004 bis 21.07.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung der vom Gemeinderat Moosinning am 14.12.2004 gebilligten Bebauungsplan-Änderung in der Entwurfsfassung vom 03.12.2004 hat in der Zeit vom 18.01.2005 bis 18.02.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der redaktionell ergänzten Fassung vom 01.03.2005 wurde vom Gemeinderat Moosinning am 01.03.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Moosinning, den .....



*Rudolf Ways*

(Rudolf Ways,

Erster Bürgermeister der Gemeinde Moosinning)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 1.8. März 2005 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 01.03.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Moosinning, den 30. März 2005 .....



*Rudolf Ways*

(Rudolf Ways

Erster Bürgermeister der Gemeinde Moosinning)