

Gemeinde	Moosinning Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 22 Sternstraße 2. Änderung
Entwurf	X ³ Architekten GmbH Marzell 2, 85570 Markt Schwaben
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Mergenthaler, Pawar QS: Chs
Aktenzeichen	MOI 2-137
Plandatum	03.05.2024 (Satzungsbeschluss) 10.10.2023 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage und Nutzungen	3
2.2	Erschließung	4
2.3	Emissionen	4
2.4	Boden.....	4
2.5	Denkmäler.....	5
2.6	Flora/ Fauna.....	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm	6
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	9
3.5	Innenentwicklungskonzept	10
4.	Städtebauliches Konzept	11
5.	Planinhalte	13
5.1	Geltungsbereich	13
5.2	Art der baulichen Nutzung	13
5.3	Maß der baulichen Nutzung	13
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	14
5.6	Bauliche Gestaltung	14
5.7	Verkehr und Erschließung	15
5.8	Hochwasserschutz	16
5.9	Grünordnung	18
5.10	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	18
5.11	Flächenbilanz	19

1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des anhaltenden Wachstums in der Region München kommt es auch im Gemeindegebiet Moosinning zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum und damit einhergehend einem großen Verdichtungsdruck im Innenbereich.

Die Gemeinde verfügt über ein Innenentwicklungskonzept, das Zielvorstellungen für die städtebauliche Entwicklung der unterschiedlichen Quartiere in den Ortsteilen Moosinning und Eichenried festgelegt. Dabei soll die Innenentwicklung gefördert und gleichzeitig die städtebauliche Qualität der einzelnen Quartiere erhalten werden. In geeigneten Quartieren soll eine höhere und dichtere Bebauung zugelassen werden, um ohne neue Baulandausweisungen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dies entspricht dem Leitbild der Innenentwicklung, wie es im § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB niedergelegt ist.

Anlass für die vorliegende Planung ist ein Bauvorhaben auf den Grundstücken Fl. Nr. 123/10 und 123/11, Sternstraße 12 für einen dreigeschossigen Neubau auf einer Innenbereichsfläche mit Nachverdichtungspotential. Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 "Ortsmitte". Der Antrag widerspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 22 aus dem Jahre 1989. Da die vorgeschlagene Nachverdichtungsmaßnahme jedoch den städtebaulichen Zielvorstellungen des Innenentwicklungskonzeptes entspricht, hat der Gemeinderat Moosinning beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und die Ausarbeitung der Planunterlagen dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Da es sich um eine Innenentwicklungsfläche handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Die zulässige Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt unter 20.000 qm, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern liegen nicht vor. Daher kommen die Verfahrenserleichterungen nach § 13a BauGB zur Anwendung; ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Moosinning, zwischen der Erdinger Straße (B 388) im Norden, der Sonnenstraße im Osten und der Dorfstraße im Süden. Das Gebiet ist auf allen Seiten von Wohngebäuden umgeben. Im Nordosten befindet sich in ca. 250 m Entfernung das Rathaus Moosinning und im Südwesten ein Kindergarten.

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 3.600 qm und umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nr. 123/10, 123/11, 123/14, 123/12 und 123/13 Tf. Es ist weitgehend eben und wird gegenwärtig als Grünfläche genutzt, der noch vorhandene Spielplatz wird in den Gemeindepark östlich der Sonnenstraße verlegt.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 27.08.2023

Die beiden Grundstücke Fl. Nr. 123/10 und 123/11 mit einer Größe von ca. 2.500 m² wurden vor kurzem von der Gemeinde Moosinning verkauft, um diese Innenpotenzialfläche einer Bebauung zuzuführen. Für Fl. Nr. 123/12 ist die Zusammenlegung mit dem nördlich anschließenden Wohnbaugrundstück vorgesehen. Die übrigen Flächen dienen der Erschließung (Fl.Nr. 123/13 Tf.), bzw. der Energieversorgung (Fl.Nr. 123/14).

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die als Sackgasse ausgebildete Sternstraße verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Über die Erdinger Straße (B388) im Norden ist das Gebiet an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle „Sonnstraße“ an der Dorfstraße im Süden, in fußläufiger Entfernung von unter 300 m, gegeben.

2.3 Emissionen

Die Emissionen vom Baugebiet sind mit der Umgebungsbebauung verträglich, da es sich überwiegend um Wohnnutzung in diesem Areal handelt. Die Gemeinde Moosinning ist von der Bundesstraße B388 durchgängig geprägt, die auch im Norden des Vorhabens verläuft. Von erheblichen Emissionen ist hier nicht auszugehen.

2.4 Boden

Es handelt sich um eine ungenutzte Grünfläche im Innenbereich mit den für den Ortsteil Moosinning üblichen schwierigen Versickerungsmöglichkeiten. Bodenbelastungen oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

2.5 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich nicht vermutet. In der näheren Umgebung ist das Bodendenkmal D-1-7737-0033 (Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Latènezeit) etwa 200 m südwestlich des Planungsgebiets, sowie D-1-7737-0207 (Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pestkapelle St. Sebastian und Rochus in Moosinning) etwa 60 m nordöstlich des Plangebiets zu nennen. Das Baudenkmal D-1-77-130-2 (Ehemalige Pestkapelle St. Sebastian und Rochus), liegt ebenfalls ca. 60 m nordöstlich des Plangebiets, wird jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.6 Flora/ Fauna

Aufgrund der ehemals vorhandenen Grünstrukturen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 123/10, ist zur Entfernung der Gehölzbestände bereits 2022 ein Artenschutz-Gutachten erstellt worden. Anhand dessen Ergebnisse wurde die Entnahme der Gehölze unter Auflage verschiedener Maßnahmen seitens der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt, sodass diese zum derzeitigen Zeitpunkt bereits nicht mehr vorhanden sind. Die Auflagen gelten für das Gebiet weiterhin und sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Für alle Maßnahmen, die den Gehölzbestand auf Fl.Nr. 123/10 betreffen, gelten die Auflagen zur Beseitigung der Gehölze:

- Beseitigung des Gehölzbestandes nur außerhalb der Wochenstubenzeit und Brutzeit
Bis auf Bäume mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in Baumhöhlen dürfen Gehölze nur außerhalb der Balz- und Wochenstubenzeit der Fledermäuse und Vogelbrutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar beseitigt werden. Höhlenbäume (Bäume mit Quartiermöglichkeiten) dürfen nur bei noch milder Witterung zwischen Mitte September bis ca. Ende Oktober entnommen werden.
- Fällung von Gehölzen mit Baumhöhlen - Einwegverschluss
Bei der Entnahme von Höhlenbäumen (Bäume mit Quartiermöglichkeiten) ist zudem vor der Fällung ein Einwegverschluss anzubringen, der von potenziell vorhandenen Fledermäusen zwar nach außen passiert werden kann, aber einen Einflug verhindert. Die Verschlüsse müssen mindestens drei Tage vor der Entnahme angebracht werden. Bei der anschließenden Fällung (Mitte September bis ca. Ende Oktober) sind die Stammabschnitte vorsichtig zu bergen und anschließend durch eine Fachperson zu kontrollieren. Das Bergen soll ohne stärkere Erschütterungen erfolgen. Die Stammabschnitte sind anschließend gemäß CEF-1 zu verwenden.
- Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendige Maß
Durch ungünstige Leuchtkörper und eine maximale Beleuchtung durch horizontal abgestrahltes Licht können sensible Vogel- oder Fledermaus-Lebensräume nachhaltig beeinträchtigt werden. Durch eine richtige Platzierung der Leuchtkörper mit nach unten gerichteten Lichtkegeln ohne Streuwirkung, die Reduzierung der Beleuchtungsstärke der Lichtquellen und die Anpassung der spektralen Zusammensetzung des Lichtes, kann Beeinträchtigung von Insekten und Fledermäusen reduziert werden.

- Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen
Falls größere Fenster oder Glasflächen/Glasfassaden an den geplanten Gebäuden vorgesehen sind, müssen grundsätzlich Maßnahmen zur Reduzierung/Verhinderung von Anflügen an Scheiben durch Vögel berücksichtigt werden. Es sind geprüfte Vogelschutzmuster zu verwenden, Vogel-Silhouetten oder UV-filterndes Glas sind nicht ausreichend (vgl. Vogelschlag an Glasflächen, LfU, September 2019).
- CEF-1 Kompensation entfallender Quartierstrukturen für Fledermäuse und Wiederverwendung der Stammabschnitte mit Höhlen
Die Stammabschnitte mit den Höhlungen sind wiederzuverwenden und an bestehenden Altbäumen in ungestörter Lage zu fixieren. Um das entfallende Quartierangebot für Fledermäuse vor Ort auszugleichen, müssen zusätzlich Fledermauskästen in entsprechendem Umfang (Faktor 1:3) in nahegelegenen und weitgehend störungsarmen Gehölzbeständen aufgehängt werden. Grundsätzlich eignen sich Rundkästen zur Kompensation von klassischen Buntspechthöhlen. Die Montage der Kästen soll im Jahr vor der geplanten Fällung möglichst ortsnah erfolgen. Die Maßnahme ist deshalb mit zeitlichem Vorlauf mit den jeweiligen Flächenbesitzern abzustimmen. Die Kästen sind sachgerecht anzubringen. Sie sind regelmäßig zu warten und bei Verlust zu ersetzen.
- CEF-2 Kompensation entfallender Bruthöhlen für Vögel
Für jede entnommene Baumhöhle sind im Sommer vor der Gehölzentnahme 2 Vogelnistkästen in der näheren Umgebung (bestenfalls innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu warten und bei Verlust zu ersetzen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wurde im Jahr 2013 beschlossen und seitdem 2018, 2019 und 2023 jeweils fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung ist seit dem 01.06.2023 in Kraft.

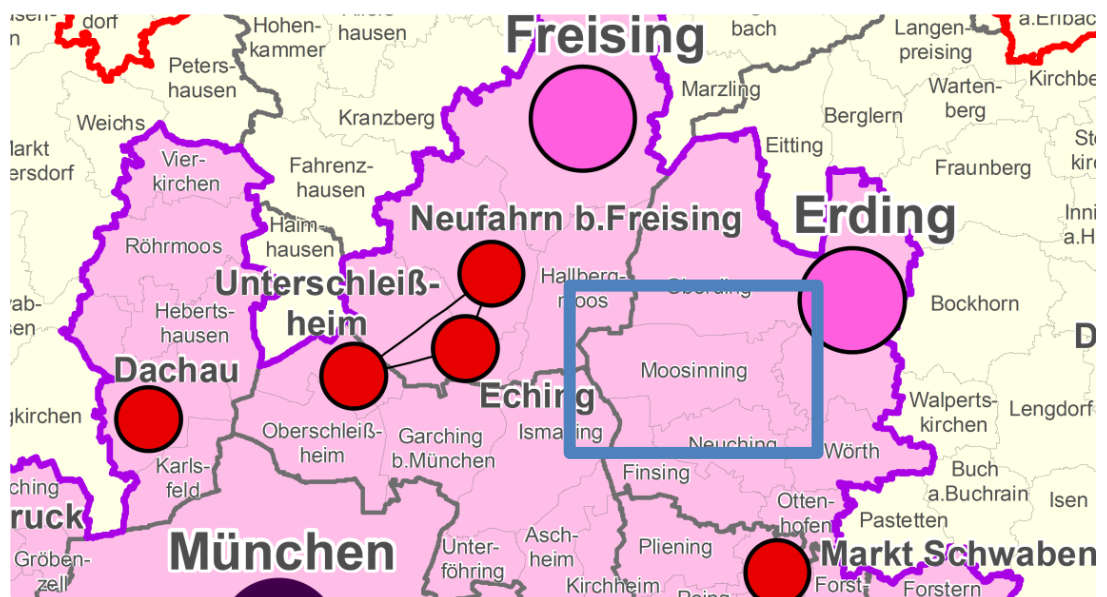


Abb. 2 LEP Bayern Anhang 2 – Strukturkarte Ausschnitt, ohne Maßstab; Stand: 15.11.2022

Die Gemeinde Moosinning ist dem Verdichtungsraum München (LEP 2.2.1 (Z)) zugeordnet und ist daher einem besonderen Siedlungsdruck ausgesetzt. Folgende weitere Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für das Planvorhaben von Bedeutung:

3	Siedlungsstruktur
3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, , den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G)	Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Dem LEP-Ziel der Innenentwicklung (LEP 3.2 (Z)) durch die vorliegende Planung in der Ortsmitte des Hauptortes entsprochen, da Nachverdichtung auf einer von der bestehenden Bebauung umschlossenen Innenentwicklungsfläche ermöglicht wird. Eine der zentralen Lage angemessene Bebauungsdichte wird unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Entwicklung ermöglicht und so dem landesplanerischen Grundsatz des "Flächensparens (LEP 3.1 (G)) entsprochen.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan München (Region 14) wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und ist seit dem 01.04.2019 in Kraft. Er ordnet die Gemeinde Moosinning als Grundzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum ein. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Erding, das nächstliegende Mittelzentrum ist Markt Schwaben im Süden.

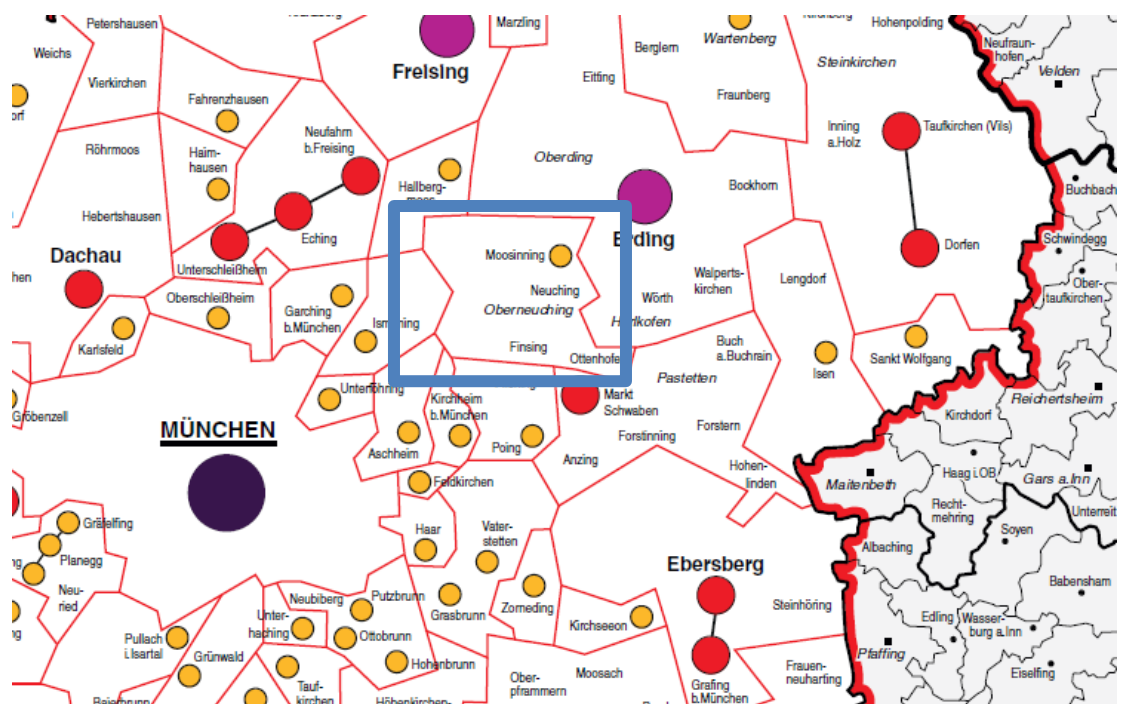


Abb. 3 Ausschnitt aus der Karte Zentrale Orte und Nahbereiche – Regionalplan Region 14 (Gesamtfortschreibung, Stand 01.04.2019), ohne Maßstab

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind von Bedeutung:

B	
II	Siedlung und Freiraum
1	Leitbild
G 1.2	Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
G 1.6	Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden
Z 1.4	Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.
Z 1.7	Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personalverkehr (ÖPNV), zu beachten
2	Siedlungsentwicklung (allgemein)
Z 2.2	Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.
4	Siedlungsentwicklung und Freiraum
Z 4.1	Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.
III	Verkehr und Nachrichtenwesen
5	Verkehrs- und Mobilitätsmanagement
Z 5.1	Park-and-Rides sind zu Mobilitätsstationen weiter zu entwickeln. Dort ist der MIV mit Radverkehr, ÖPNV, Carsharing, Miet-Fahrrädern, ... zu bündeln.

Durch die vorliegende Planung soll zur Deckung des steigenden Wohnbedarfs beitragen, insbesondere durch die Möglichkeit von Werkwohnungen für Moosinninger Gewerbebetriebe (RP14 B.II.1.4 – 1.7 (Z)). Sie schont als Maßnahme der Innenentwicklung den Freiraum, wirkt verkehrsvermeidend durch die Nähe zu Versorgungseinrichtungen und örtlichen Betrieben. Darüber hinaus ist eine Mobilitätsstation mit zwei Carsharing-Stellplätzen vorgesehen, um zusätzliche ressourcensparende Mobilitätsangebote neben dem ÖPNV zu schaffen. (RP14 B.II.5.1 (Z))

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) i.d.F. vom 19.03.2013 werden die Flächen als Mischgebiet (MI) dargestellt. In der näheren Umgebung liegen Gemeinbedarfsflächen nämlich das Rathaus im Nordosten und Pfarrheim / Kindergarten im Südwesten. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann von den Darstellungen im FNP abgewichen werden und der FNP berichtigt werden.

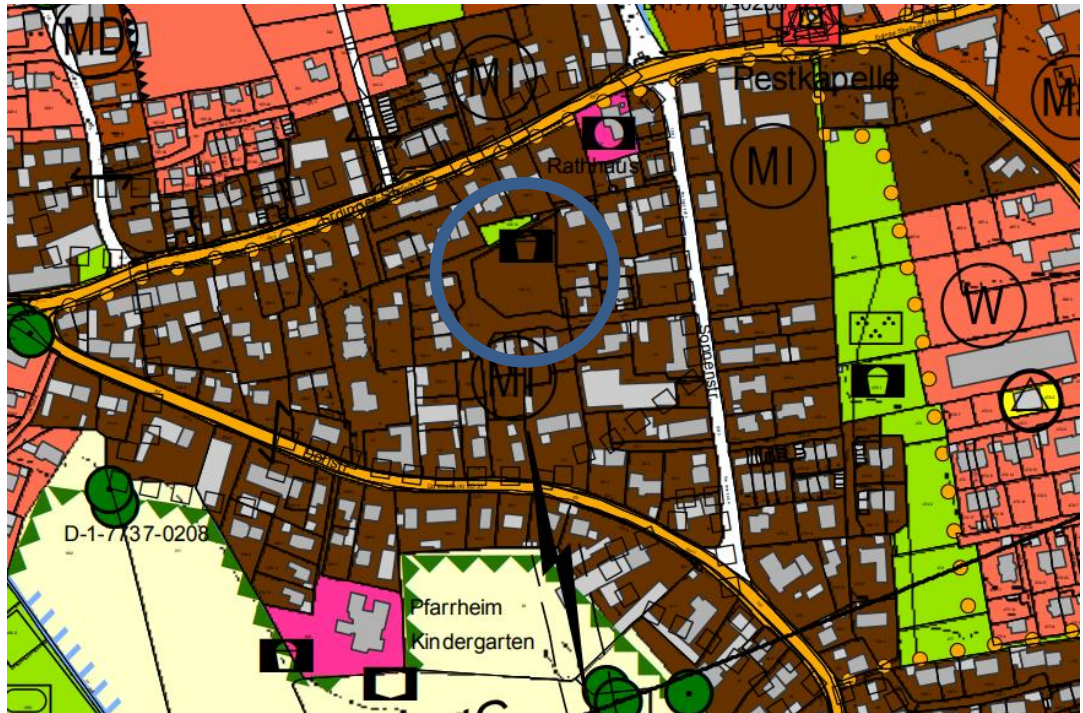


Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP vom 19.03.2013 mit Lage der 2. Änderung der Bebauungsplan Nr.22 Sternstraße, ohne Maßstab

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Ortsmitte“ aus dem Jahr 1989, der im Wesentlichen folgende Festsetzungen trifft:

- Dorfgebiet (MD)
- Geschossfläche (GF) 1.100 m² (Nach BauNVO 1977 sind dabei die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen.)
- Wandhöhe (WH) 6,5 m (Nach Bebauungsplan wird sie gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberkante.)
- max. 2 Vollgeschosse (Höhe des Kniestocks auf 30 cm beschränkt.)
- Zur zulässigen Grundfläche (GR), zur max. Versiegelung (Gesamt-GR) oder zur Anzahl der zulässigen Wohnungen werden keine Aussagen getroffen.

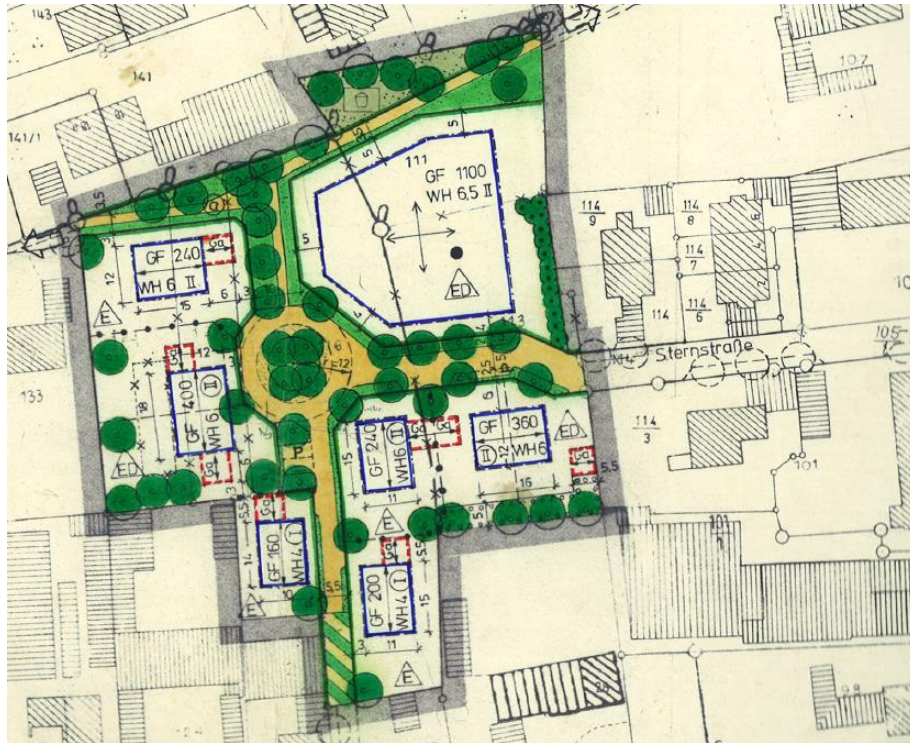


Abb. 5 Bebauungsplan Nr. 22 „Ortsmitte“, Quelle: Gemeinde Moosinning

Seit der Aufstellung des Bebauungsplans vor über 30 Jahren haben sich die städtebaulichen Ziele weiterentwickelt. Insbesondere die Leitbilder der Innenentwicklung und des Flächensparens haben an Bedeutung gewonnen. Demnach ist eine Nutzung von innerörtlichen Baulücken insbesondere an zentral gelegenen Standorten einer Neuausweisung von Flächen im Außenbereich vorzuziehen. Auch der Mangel an Wohnraum, insbesondere im Geschosswohnungsbereich zwingt zu Alternativen zu den festgesetzten Baustrukturen.

3.5 Innenentwicklungskonzept

Die Gemeinde hat ein Innenentwicklungskonzept erarbeitet, das Entwicklungsmöglichkeiten und städtebauliche Ziele auf Quartiersebene vorschlägt.

Die vorliegenden Grundstücke sind dem Quartier M14 Dorf-/ Sonnen- und Sternstraße zugeordnet. Dabei handelt es sich um ein Mischgebiet mit heterogener Struktur in dem neben Wohnen auch Dienstleistungen und Gewerbe vorhanden sind. Es herrscht eine große Bandbreite von Gebäudetypologien: Einfamilienhäusern (als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) sowie Mehrfamilienhäusern mit bis zu bis 18 Wohnungen und Tiefgarage.

Das Maß der baulichen Nutzung variiert stark von einer Grundfläche von 60 m² bis 450 m², was zu baulichen Dichten (GRZ 1 ohne Balkone und Terrassen) zwischen 0,03 und 0,44 führt. Die Wandhöhen variieren von 4,5 m bis 7,1 m, die Firsthöhen von 8,2 m bis 11,0 m.



Abb. 6 Innenentwicklungskonzept Quartier M14, Bauweise (links) und GRZ (rechts) Quelle: PV

Für Quartier M14 wird von der Gemeinde eine Nachverdichtung auch durch Geschosswohnungsbau angestrebt. Dabei ist eine flächensparende Entwicklung in die Höhe einer flächenhaften Bebauung vorzuziehen. Eine Erhöhung der Wohneinheiten auf max. 8-10 Wohneinheiten je Gebäude ist für die Gemeinde vorstellbar.

Daneben werden für das Quartier weitere Ziele, wie Wegeverbindungen von der Dorfstraße über die Sternstraße zur Erdinger Straße, Ermöglichung unterschiedlicher Wohnformen, Vermeidung übermäßiger Grundstücksteilung, flächensparende Unterbringung der erforderlichen Stellplätze genannt, die im städtebaulichen Konzept zu berücksichtigen sind.

4. Städtebauliches Konzept

Der Vorschlag des Architekturbüros X³ sieht eine Bebauung mit drei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vor, die winkelförmig um zwei Freibereiche angeordnet sind: zwei größere längs gerichtete Satteldach-Gebäude mit jeweils 9 Wohnungen im Westen und Norden, ein quadratisches Gebäude mit 3 Wohnungen im Süden. Die dreigeschossige Bebauung ermöglicht eine energetisch sinnvolle kompakte Kubatur mit besser nutzbaren Wohnräumen und entspricht so dem Ziel des Innenentwicklungskonzeptes für das Quartier 14, nämlich unterschiedliche Wohnformen zu ermöglichen.

Die Grundflächen der Gebäude betragen zwischen ca. 163 m² bis ca. 256 m² und fügen sich damit in die nähere Umgebung ein. Es ist eine Wandhöhe von ca. 9,0 m und eine Fristhöhe von 10,3 m vorgesehen. Der Grenzabstand zur östlichen Grundstücksgrenze ist mit 6,0 m deutlich größer als nach den Abstandsflächen der BayBO von 0,4 H erforderlich wäre. Damit ist der Nachbarschutz gewährleistet.

Im vorliegenden Entwurf werden alle erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt verkehrsgünstig am östlichen Rand des Grundstücks untergebracht wird. Dadurch könnten die in der Gemeinde benötigten Flächen für ruhenden Verkehr langfristig reduziert werden und ein Beitrag zum Mobilitätswandel im ländlichen Raum geleistet werden. Die bestehenden Stellplätze entlang der Sternstraße im Süden bleiben erhalten.

Lediglich die zusätzlich erforderlichen Besucherstellplätze werden oberirdisch im Norden des Grundstücks angeordnet.

Der Entwurf sieht eine klare Gliederung der Freiräume in einen Gartenbereich im Süden und den Stellplatzbereich im Norden vor. Die Gliederung der bestehenden und geplanten Stellplätze ist durch Baumpflanzungen vorgesehen. Die Planung sieht auch einen definierten Fuß- und Radweg im Norden vor, der die tangentielle Ost-West-Verbindung ermöglicht. Das Ziel des Innenentwicklungskonzeptes, eine öffentliche Durchwegung von der Dorfstraße über die Sternstraße zur Erdinger Straße herzustellen wird damit im Entwurf berücksichtigt.



Abb. 7 Entwurf X³ Architekten, 02.12.2022, Quelle: X³ Architekten

Die Visualisierung zeigt, wie sich die vorgeschlagene Baustruktur in Größe und Abmessung in die Umgebung einfügt.



Abb. 8 Visualisierung des Entwurfs X³ Architekten, Perspektive von Süd-West (links) und Norden (rechts) 24.03.2022, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung und PV

5. Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl. Nr. 123/10, 123/11, 123/14 und 123/12 und ersetzt den Bebauungsplan Nr. 22.

Für das Flurstück Nr. 123/12 sollen keinen neuen Festsetzungen getroffen werden und der rechtswirksame Bebauungsplan vollständig aufgehoben werden. Die Fläche wird entsprechend gekennzeichnet und damit der Bebauungsplan Nr. 22 „Ortsmitte“, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 13.10.1989, aufgehoben. Künftig richtet sich dort die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Für die anderen Grundstücke werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.2 Art der baulichen Nutzung

Um diese zentral liegende Fläche mit Nachverdichtungspotenzial optimal zu nutzen, wird hier als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und sonstigen nicht störende Gewerbebetrieben ausgeschlossen, da sie dem starken Bedarf an Wohnraum entgegenstehen.

Ergänzend wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen festgesetzt. Für Haus Nr. 1 und 2 sind 9 Wohnungen sowie 3 Wohnungen für Haus Nr. 3 im Südosten festgelegt. Durch diese Festsetzung wird dem Innenentwicklungskonzept für das Quartier entsprochen, das Mehrfamilienhäuser mit einer verträglichen Anzahl von Mietparteien fördert.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus einer Kombination von maximaler Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF), Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept des Architekturbüros X³ werden drei Einzelhäuser mit unterschiedlicher Grund- und Geschoßfläche festgesetzt, um unterschiedliche Wohnformen zu ermöglichen.

Zusätzlich wird durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhe eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht, die zusätzliche Wohnfläche schafft und sich gleichzeitig in die Umgebung einfügt, was dem städtebaulichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 2 BauGB) entspricht.

Geländemodellierungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,3 m zulässig um das vorhandene Gelände zu bewahren.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte offene Bauweise mit Einzelhäusern spiegelt die die ortsübliche Bauweise der Umgebung wider. Für Anbauten, Loggien und Terrassen werden zusätzliche Bauräume zeichnerisch festgesetzt. Die notwendigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zu beachten, um eine ausreichende Belichtung, Besonnung, Brandschutz und Sozialabstand zu gewährleisten.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Gemeinde Moosinning verfügt über eine Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (19.06.2015 bzw. 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen vom 19.06.2015), in der nach § 2 Richtzahlen, die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf der Grundlage von Art. 47 Abs. 1 BayBO nach den in der Anlage dargestellten Richtzahlen zu berechnen ist. Dies gilt auch für das vorliegende Vorhaben.

Um den sich veränderten Wohnraumbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen zu können, ist es das städtebauliche Ziel der Gemeinde auch kleinere Wohneinheiten unterbringen zu können. Damit gleichzeitig die versiegelten Flächen begrenzt werden können, ist für kleinere Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche je 1 Stellplatz nachzuweisen. Entsprechend sind für Wohnungen zwischen 41 m² bis zu 130 m² Wohnfläche 2 Stellplätze und für Wohnungen über 130 m² Wohnfläche 3 Stellplätze herzustellen.

Damit auch für den Besucherverkehr ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen, werden im Norden des Plangebietes zusätzliche 8 Stellplätze als oberirdische Besucherstellplätze ausgewiesen. Weitere Besucherparkplätze werden nicht ausgewiesen, da im Plangebiet bereits öffentliche Stellplätze vorhanden sind.

Die erforderlichen Stellplätze sind in einer gemeinsamen Tiefgarage für alle drei Mehrfamilienhäuser untergebracht. Die Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich unmittelbar am Eingang des Planungsgebietes an der Sternstraße im Südosten, was zu einer weiteren Reduzierung des Verkehrs beiträgt. Um dies zu gewährleisten, wird die Tiefgaragen-Rampe als Fläche festgelegt.

Für Zufahrten und offene Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Innerhalb von Baugrundstücken ist die gesamte nicht von Gebäuden und Nebenanlagen eingenommene Fläche gärtnerisch anzulegen.

5.6 Bauliche Gestaltung

Zur Sicherung des Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen entsprechend Art. 81 BayBO getroffen.

Es werden symmetrische Satteldächer bzw. ein Zetteldach für das quadratische Einzelhaus im Südosten mit der maximalen Dachneigung von 20° und einem trauf- und giebelseitigen Dachüberstand von max. 0,3 m festgelegt. Ergänzt werden diese auch durch die starken ortsbildprägenden Vorschriften über Dacheindeckungsmaterialien, nämlich Dachsteine oder Ziegel in der Farbe Rot, Rot-Braun oder Anthrazit. Damit wird weiterhin eine für die Gemeinde Moosinning typische Dachlandschaft gewährleistet. Ferner verläuft die Firstrichtung entlang der Längsseite der Gebäude und ist zeichnerisch festgesetzt. Damit werden untypisch hohe Giebel zu vermeiden.

Des Weiteren sind zukünftig Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern zulässig, die der Energieeinsparung dienen und damit dem Klimawandel entgegenwirken. Dachausbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig, was die Verfügbarkeit von rücksichtsvollen Flächen für Photovoltaikanlagen ermöglicht und darüber hinaus eine ruhigere Dachlandschaft leistet.

5.7 Verkehr und Erschließung

5.7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt durch die Sternstraße im Südwesten. Ein Fuß- und Radweg ist im nördlichen Teil festgelegt. Diese Fläche einschließlich des Straßenteils nach dem Wendehammer ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Durch den festgelegten Fußweg ist eines der Ziele des Innenentwicklungskonzepts von Gemeinde Moosinning erfüllt, da eine Verbindung zur Dorf- und Erdinger Straße gesichert ist.

Für die Zufahrten und nicht überdachten Stellplätze sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge festgesetzt, um Niederschlagswasser direkt versickern zu lassen und eine Reduzierung der Oberflächenversiegelung zu erreichen.

5.7.2 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die SEW Stromversorgung GmbH an der Trafostation „T187 Sternstraße“ (Flur-Nr.: 123/14). Der Netzanschluss ist kostenpflichtig und bemisst sich an der Anzahl und dem beantragten Anschlusswert. Der geplante Übergabepunkt für alle Objekte befindet sich am Bau nördlich der geplanten fünf oberirdischen Besucher-Stellplätze.

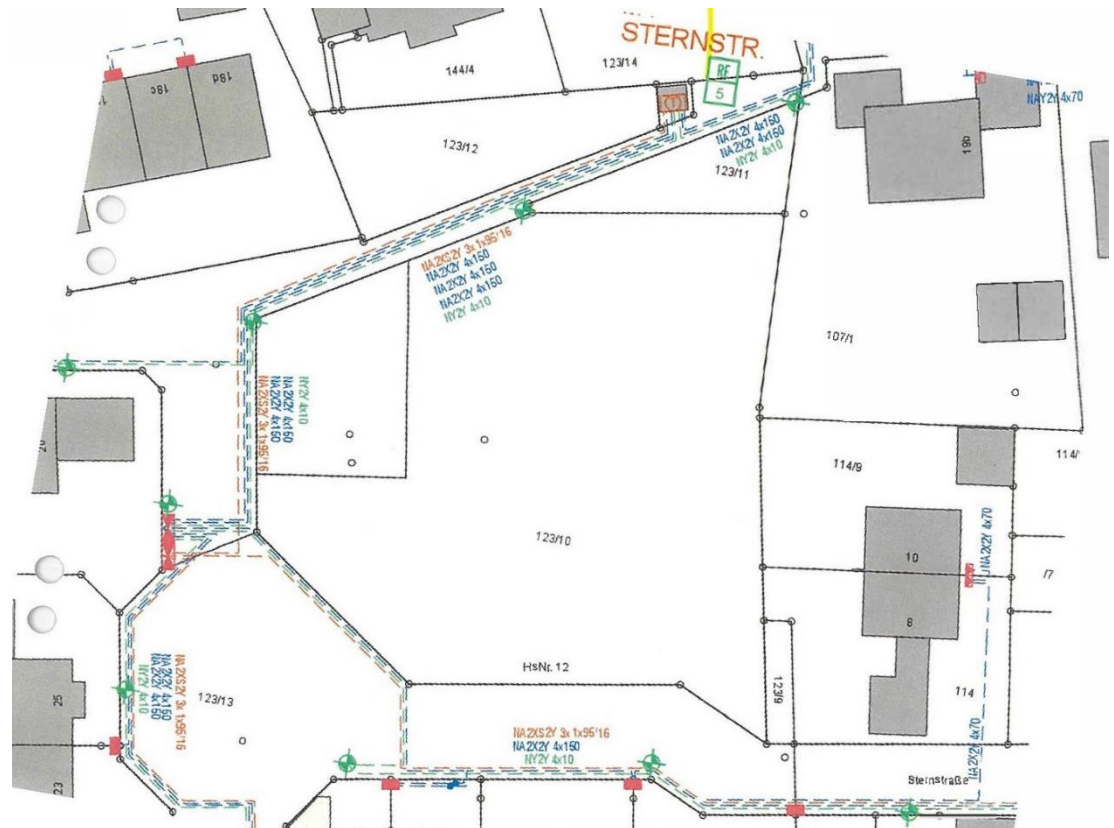


Abb. 9 Bestehende Leitungstrassen der SEW Stromversorgung GmbH, Stand:11/2023; Ohne Maßstab

5.7.3 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Entwässerungsgrenzen (EGG) des AZV Erdinger Moos, im Systembereich A (volles Mischsystem), d.h., in die Mischwasserkanäle darf sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser eingeleitet werden. Das bebaubare Grundstück mit der Fl.-Nr.: 123/10 verfügt bereits über zwei Grundstücksanschlüsse, welche sich westlich (12114001HR04) und südlich des Flurstücks in der Sternstraße (12113801 HR06) befinden.

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

5.7.4 *Telekommunikationslinien der Telekom*

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die unterirdische Versorgung des Neubaugebiets durch die Telekom ist nach Aussagen der Telekom nur möglich, wenn alle Vorteile einer koordinierten Erschließung ausgenutzt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

5.8 **Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist im südlichen Bereich teilweise vom ermittelten Überschwemmungsgebiet des Bleichbachs (Ermittlungsdatum: 18.03.2019), das im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes durch das Ingenieurbüro WipflerPlan ermittelt wurde, betroffen. Da es sich nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt, wird es nach § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB im Bebauungsplan vermerkt. Am südlichen Rand des Plangebiets sind Wassertiefen von ca. 0,1 bis 0,3 m berechnet. Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise zu einer hochwasserangepassten Bauweise aufgenommen.



Abb. 10 Ausschnitt der ermittelten „Hochwassergefahrenflächen HQ100 (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahren) des Bleichbachs bei Moosinning; Eigene Darstellung nach BayernAtlas 03/2024

Im Hochwasserschutzkonzept ist künftig vorgesehen, für den Bleichbach Retentionsflächen anzulegen und in drei Bauabschnitten innerhalb der nächsten Jahre zu realisieren:

- 1. Bauabschnitt HRB Schloßloh,
- 2. Bauabschnitt HRB Lohfeld,
- 3. Bauabschnitt Feldstrecke und Birkenallee,

Dabei werden zuerst diejenigen Maßnahmen realisiert, die die größte Retentionswirkung im Hochwasserfall erzielen.

Nach Umsetzung der Maßnahmen entfällt die Hochwassergefahrenfläche im Siedlungsbereich des Ortsteils Moosinning komplett.



Abb. 11 Ermitteltes Überschwemmungsgebiet des Bleichbachs vor (dunkelblau) und nach (hell-blau) Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes, Quelle: WipflerPlan und eigene Darstellung

Durch die zeitnahe Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge ausreichend beachtet.

5.9 Grünordnung

Im Nordosten des Geländes ist eine zu begrünende Fläche als Spielplatz mit einer Größe von rund 175 m² festgelegt. Bäume entlang der Sternstraße, die als zu pflanzende Gehölze in Bebauungsplan Nr. 22 Ortsmitte festgesetzt wurden, sind inzwischen angewachsen und werden im vorliegenden Bebauungsplan als zu erhaltende Gehölze festgesetzt. Bestehende und zu erhaltende Gehölze entlang der Südostgrenze, wie im Bebauungsplan Nr. 22 Ortsmitte erwähnt, sind nicht mehr vorhanden. Die als "zu pflanzend" ausgewiesenen Bäume sind verbindlich.

Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

5.10 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

5.11 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche
Wohnbauland	ca. 2.460 m ²
Öffentlich Verkehrsfläche (incl. Straßenbegleitgrün und öffentl. Stellplätze)	ca. 750 m ²
Fläche in der der Bebauungsplan aufgehoben wird	ca. 360 m ²
Geltungsbereich	ca. 3.570 m²

Gemeinde

Moosinning, den

.....
Georg Nagler, Erster Bürgermeister