

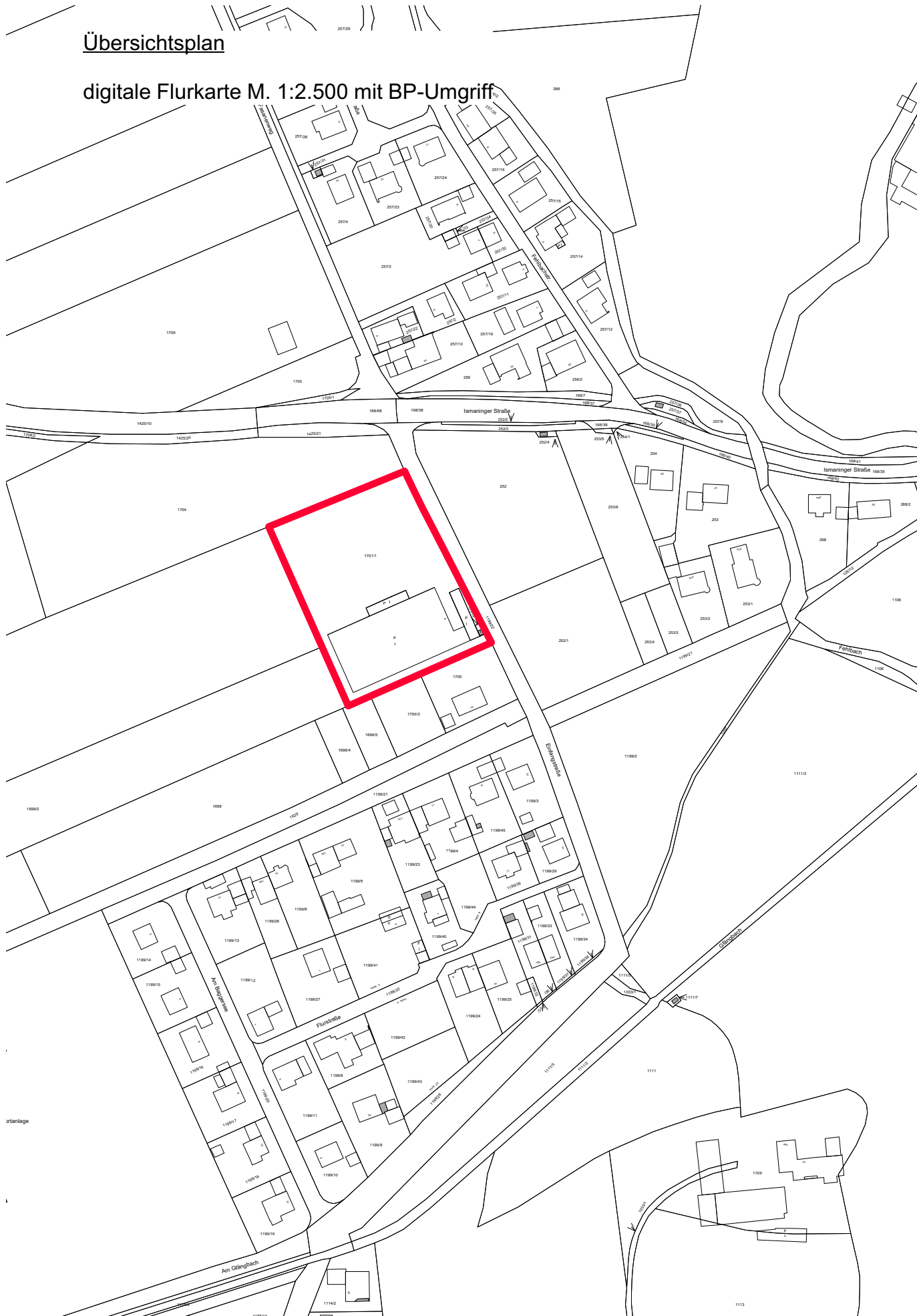
Gemeinde	Moosinning Lkr. Erding
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Nr. 47 SO großflächiger Einzelhandel Einfangstraße 1. Änderung Planteil 1: vorhabenbezogener Bebauungsplan Planteil 2: Festsetzungen Planteil 3: Vorhaben- und Erschließungsplan
Vorhabenträger	Solana Immobilien GmbH Rumfordstraße 33 80469 München
Vorhaben- und Erschließungsplan: (Lebensmittelmarkt)	Architekturbüro Dieter Niestroj Prinzenstraße 22, 80639 München
Vorhaben- und Erschließungsplan: (Erschließung)	Ing. – Büro Preuschl Am Glasanger 7, 85764 Oberschleißheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 80335 München
Aktenzeichen:	MOI 2-100a Bearb.: chs / mer/ mx
Plandatum	11.09.2018 (Satzungsbeschluss)

Die Gemeinde Moosinning erlässt aufgrund §§ 2, 10, 12 und 13a Baugesetzbuch –BauGB– Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

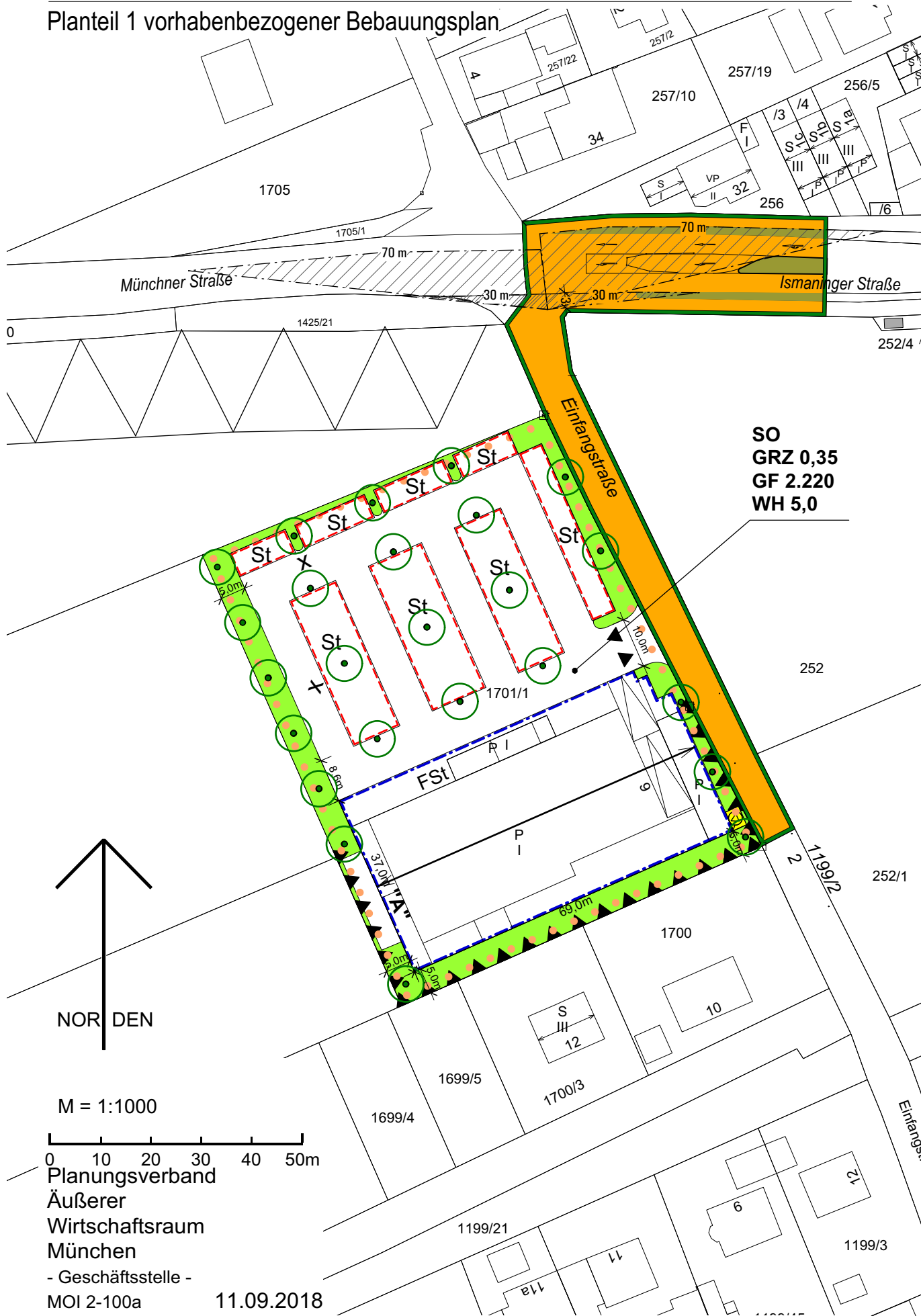
Satzung.

Übersichtsplan

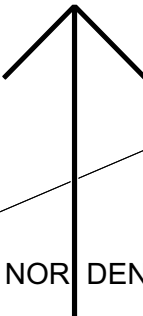
digitale Flurkarte M. 1:2.500 mit BP-Umgriff



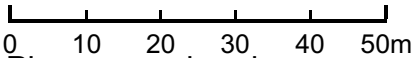
Planteil 1 vorhabenbezogener Bebauungsplan



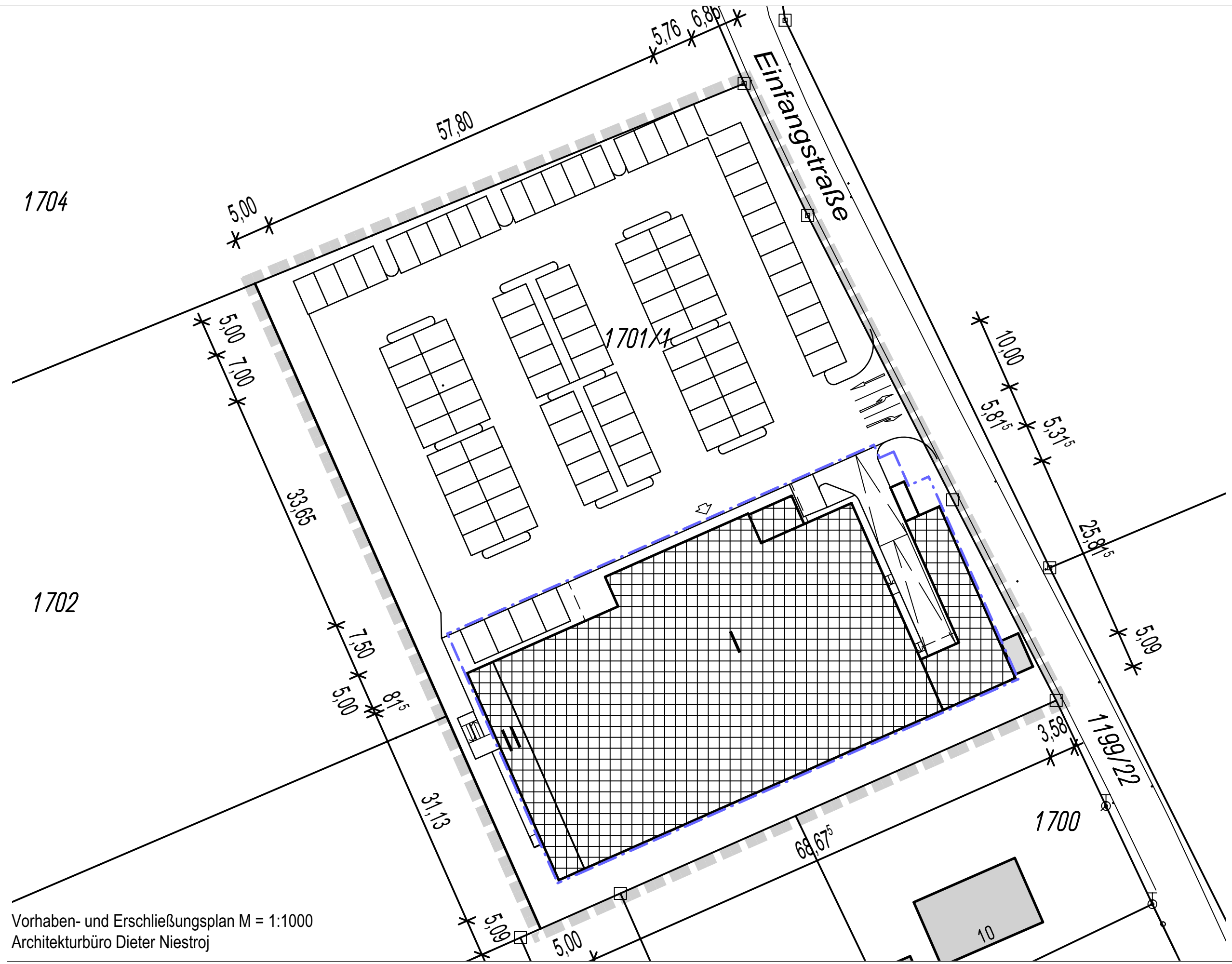
SO
GRZ 0,35
GF 2.220
WH 5,0



M = 1:1000



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
MOI 2-100a 11.09.2018



Vorhaben- und Erschließungsplan M = 1:1000
Architekturbüro Dieter Niestroj

A Festsetzungen

0 Mit diesem Bebauungsplan werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 47 SO kleinflächiger Einzelhandel, i.d.F. vom 09.10.2012 innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ersetzt. Die bisher bestehenden Regelungen gelten nicht fort.

1 Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Planteil 1 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47
 Planteil 2 – Festsetzungen
 Planteil 3 – Vorhaben- und Erschließungsplan

2 Geltungsbereich

2.1 Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan

2.2 Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

3 Art der baulichen Nutzung

3.1



Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird als Art der Nutzung - Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 qm als Vollsortimenter mit Komplementärnutzungen wie Getränkemarkt, Backshop, Bistro, Metzgerei und den dazugehörigen Nebenflächen, wie z.B. Stellplätze, Lieferzone, Grünflächen, Büros, Sozialräume, Lager- und Nebenräume. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 **GRZ 0,35** höchstzulässige Grundflächenzahl

4.2 Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,85 zulässig. Die als zu begründende Flächen festgesetzten Grundstücksflächen sind Teil des zur Bestimmung der Gesamt-Grundflächenzahl maßgeblichen Baulandes.

4.3 **GF 2.220** höchstzulässige Geschossfläche in qm

5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise


5.1  Baugrenze

5.2 Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fassadenteile, Fenster, Treppenauf- und -abgänge bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

5.3 Bis auf die mit „A“ gekennzeichnete Baugrenze gelten die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung BayBO. An der mit „A“ gekennzeichneten Baugrenze werden die einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB durch die festgesetzten Baugrenzen beschrieben. Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile in Abstandsflächen sind zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **WH 5,0** höchstzulässige Wandhöhe in Metern. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante der Fahrbahnmitte der nächst gelegenen Erschließungsstraße (Einfangstraße) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe. Bei Pultdächern wird die zulässige Firsthöhe aus zulässiger Wandhöhe und Dachneigung festgesetzt.

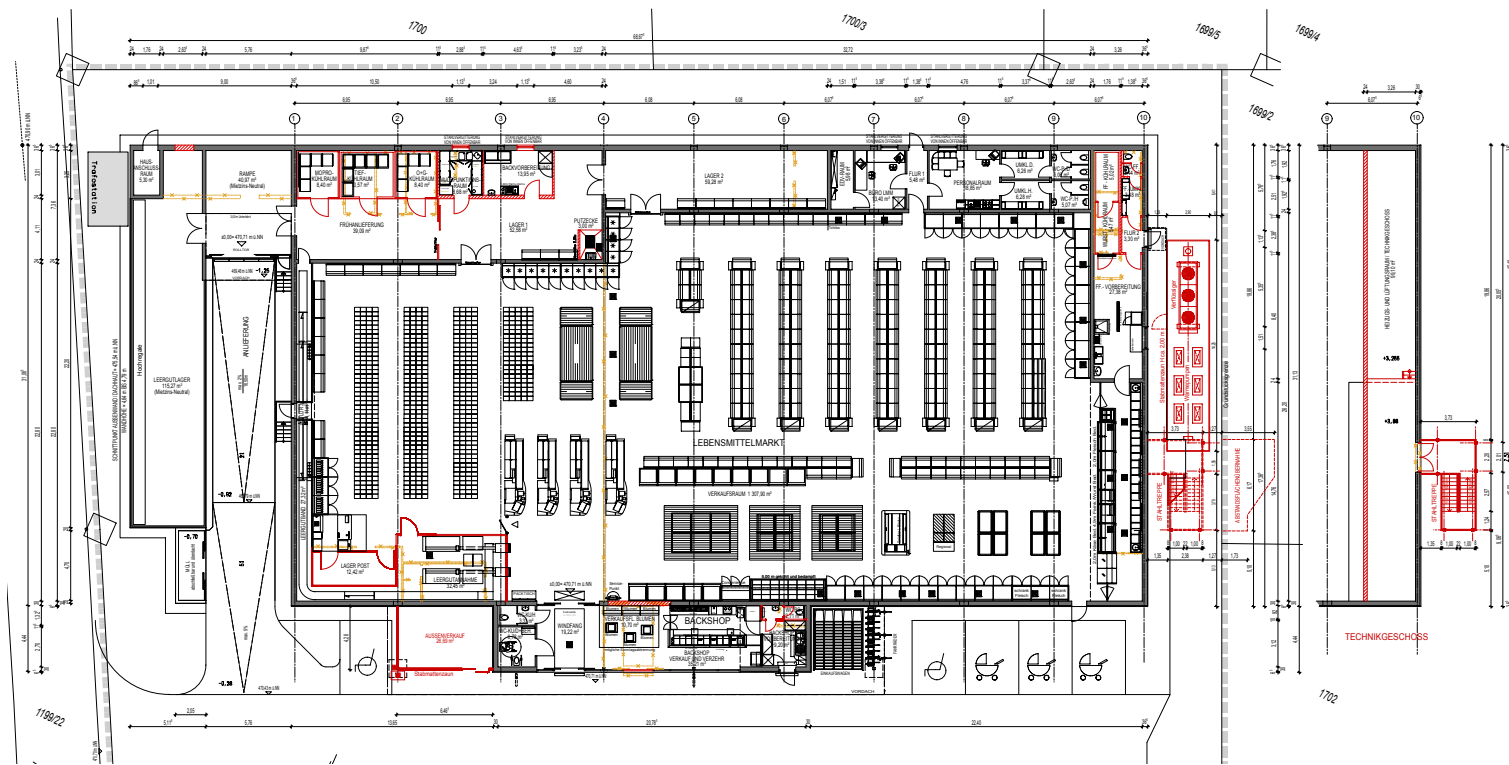
6.2  Hauptfirstrichtung

6.3 Es sind nur geneigte Dächer mit folgenden Dachneigungen zulässig: Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 8° zulässig Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 14° zulässig.

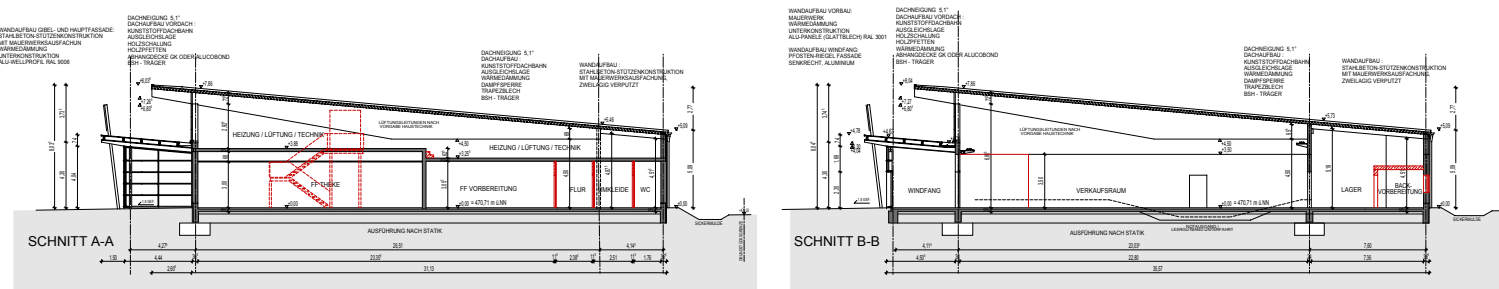
6.4 Fassaden sind nur zulässig als nicht verspiegelte Verglasungen, glatt verputzte Wandflächen, glatte Sichtbetonflächen, mit Holzverschalung oder blendfreie Metallverkleidung.

6.5 Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Farbanstriche sind in hellen, gedeckten Tönen auszuführen.

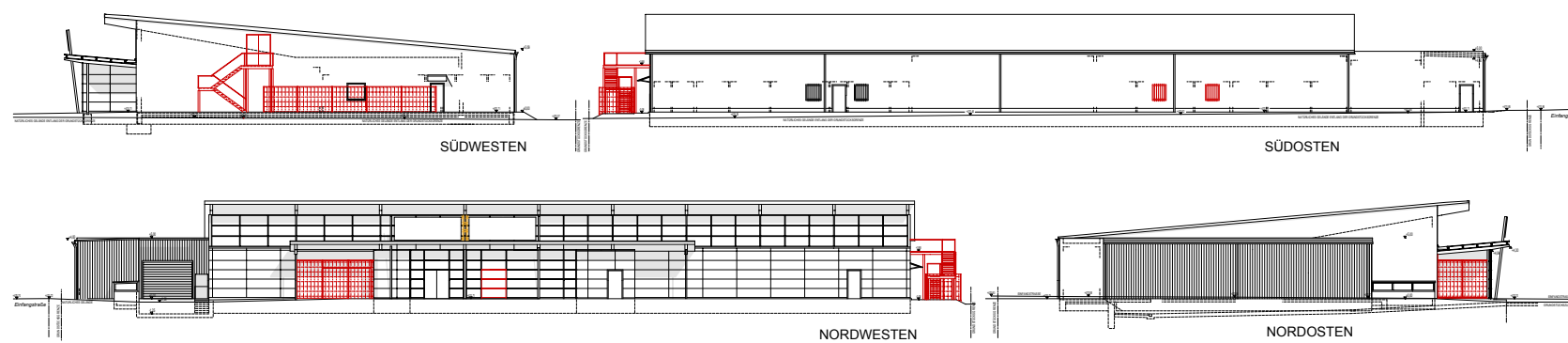
6.6 Dachaufbauten in Form von Gauben oder Giebeln sowie Dacheinschnitte sind unzulässig. Technische Dachaufbauten sind allseitig um mind. 2,00 m von der darunterliegenden Gebäudewand zurückzusetzen und dürfen die festgesetzte Wandhöhe maximal um 1,50m überschreiten. Dachbegrünung und Solar/Photovoltaik-Anlagen als in und an Dachflächen liegende Dachaufbauten sind allgemein zulässig. Aufgeständerte Solar/Photovoltaikanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.



Grundriss M = 1:500

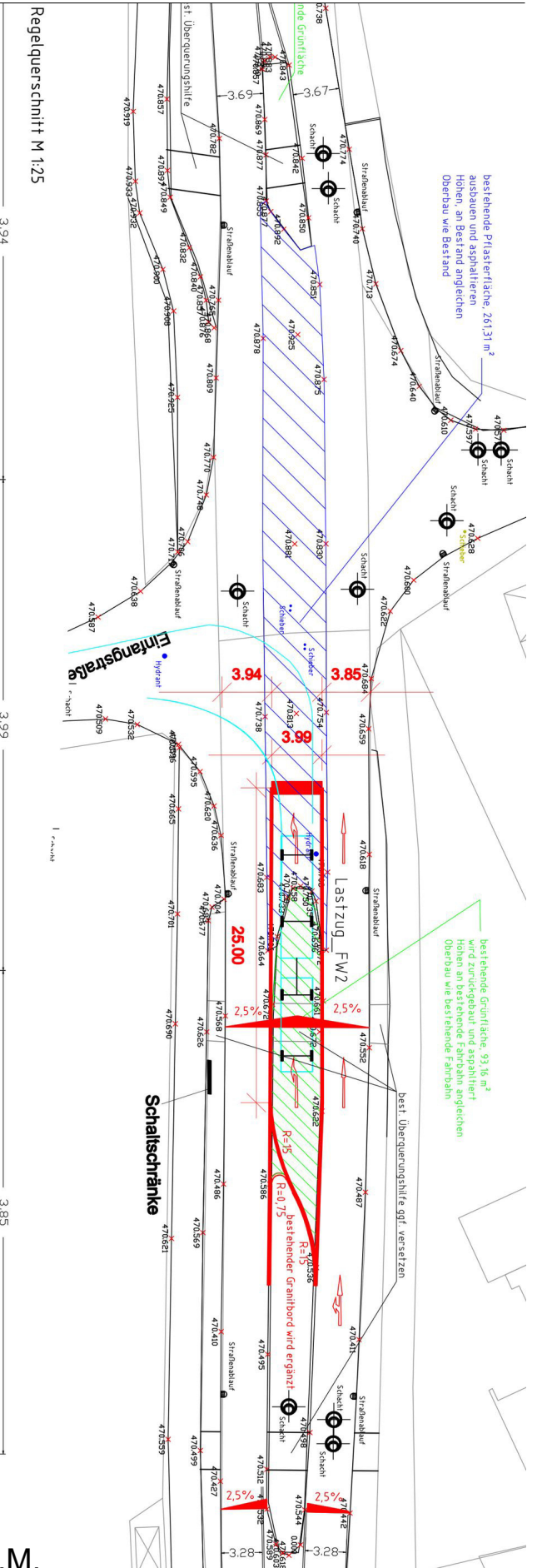


Schnitte M = 1:500



Ansichten M = 1:500

- Oberbau neu
- Bauklasse SV II
- 4 cm Asphaltdecke 0/11
- 14 cm Asphalttragschicht 0/22
- 41 cm Fortschüttschicht
- 65 cm Frostfreier Aufbau


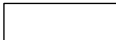






Vorhaben- und Erschließungsplan o.M.
Ing.-Büro Preuschl

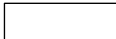
7 Werbeanlagen

- 7.1 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Dachtraufe oder an Giebelseiten von Gebäuden zulässig. Werbeanlagen in Form von laufender Schrift, Blink- und Wechselbeleuchtung oder sich bewegende Werbeanlagen sowie Fremdwerbung ist nicht zulässig.
- 7.2 Es ist eine Stele und ein Pylon, drei Fahnenmasten sowie eine sonstige Werbeanlage oder Hinweisschild bis max. 8,00 m Höhe und max. 6 qm Fläche im Bereich der festgesetzten Zufahrtbereiche, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Als unteren Bezugspunkt wird die Höhe der Fahrbahnmitte der nächst gelegenen Erschließungsstraße (Einfangstraße) festgesetzt.
- 7.3 Die beleuchteten Werbeanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle ist von benachbarten Wohnungen aus durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

8 Verkehr, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen

- 8.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 8.2  Straßenbegleitgrün
- 8.3  Straßenbegrenzungslinie
- 8.4 St Fläche für oberirdische, offene Stellplatzanlagen
- 8.5 FSt Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches mindestens 10 Stellplätze für Fahrräder vorzusehen.
- 8.6  Offene, oberirdische Stellplätze sind außer in den dafür gekennzeichneten Bereichen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.
- 8.7  Zufahrt (Einfahrt/Ausfahrt)
- 8.8  Anlieferrampe/Anlieferung
- 8.9 Es sind mindestens Stellplätze gemäß folgendem Stellplatzschlüssel nachzuweisen:
1 Stellplatz pro 15 qm Verkaufsfläche

9 Grünordnung, Einfriedungen

- 9.1  Zu begrünende Flächen. Nicht überbaubare Flächen sind nach Art. 7 BayBO, soweit sie nicht für eine andere zuläs-

sige Nutzung benötigt werden zu begrünen und mit Bäumen und Solitärsträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

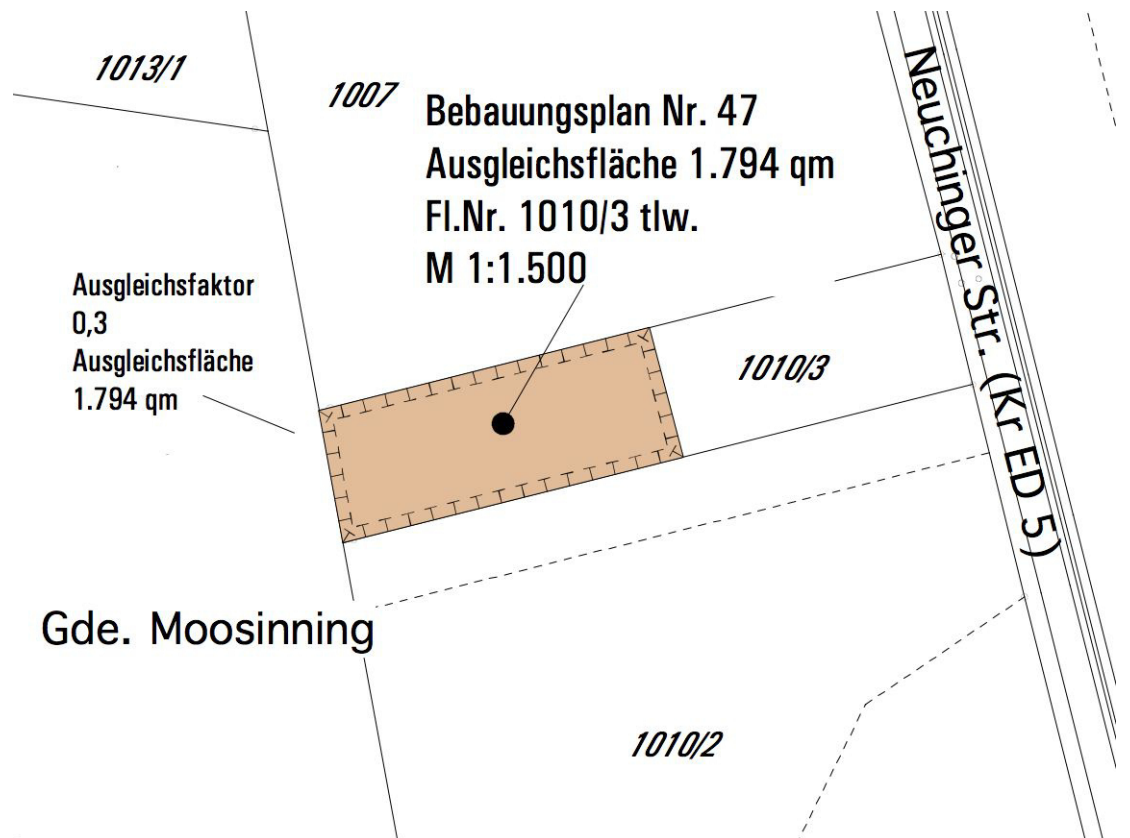


Zu pflanzende Bäume. Die Anzahl der Baumstandorte ist verbindlich. Die Situierung der Bäume kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.



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

Auf der Fl.Nrn. 1010/3 (Gemarkung Moosinning) wird auf einer Fläche von insgesamt 1.800 qm folgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt: Entwicklung eines Feldgehölzes mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern in versetzten Reihen, mit einem Pflanzraster von 3 m x 3 m und einem Anteil von Bäumen von 10% und Sträuchern von 90%. Die Anpflanzung ist mindestens 5 Jahre fachgerecht zu pflegen und zu sichern.



- 9.4 Als Mindestpflanzgüte wird für die festgesetzten Baumpflanzungen Heister 250 – 300 cm Höhe und für Sträucher Forstware 60 – 100 cm Höhe festgesetzt. Es sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.
- 9.5 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind als sockellose Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.
- 9.6 Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge sind versickerungsfähig herzustellen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen etc.).
- 9.7 Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, gemäß Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- 9.8 Notwendige Feuerwehrumfahrten sind, soweit sie nicht auf versiegelten Flächen geführt werden, unter Beachtung der Richtlinie für die Feuerwehr und der DIN 14090 versickerungsfähig herzustellen (Rasenpflaster, Schotterrasen).

10 Immissionsschutz

10.1  Lärmschutzmaßnahmen

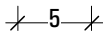
10.2 Folgende Lärmschutzmaßnahmen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt:

Im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) sind nur Anlieferungen von Backwaren oder Zeitungen am Haupteingang durch Lieferwagen sowie die Anfahrten der ersten Mitarbeiterschicht mit den eigenen Pkw zulässig. Sonstige Zu- und Abfahren von LKW sowie Verladetätigkeiten im Freibereich sind nur am Tag in der Zeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zulässig.

Die außen installierten Anlagenteile der Verflüssigeranlage der Kühl- und Klimaanlage des Einkaufsmarktes dürfen einen Gesamtschalleistungspegel von 66 dB(A) nicht überschreiten. Sie sind an der Westseite des Gebäudes anzubringen. Falls dieses aus technischen Gründen nur auf der Südseite möglich ist, wird festgesetzt, dass diese Anlagen eingehaust werden müssen.

Das im Vorhaben und Erschließungsplan vorgesehene Leergutlager ist vollständig einzuhausen.

11 Vermaßung

11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 5 m


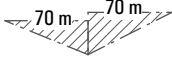
B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 1199/6 Flurstücknummer

3  geplantes Hauptgebäude

4  20 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

- 5  Trafostation. Die Zufahrt zur Trafostation muss jederzeit gewährleistet sein.
- 6  Einzuhaltende Sichtflächen nach § 11 Abs. 2 FStrG / RAS-K-1 mit Angaben der Schenkellängen
- 7 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. 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.
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Abführung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ist unzulässig. Die Vorschriften des ATV-A 138 bzw. ATV-M 153 sind zu beachten.
- Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Nach der Anwendungsvoraussetzung der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2008 und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) bedarf das Versickern des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb von Gewerbegebieten (vgl. Nutzungen) einer Genehmigung (Wasserrechtsverfahren; Landratsamt Erding). Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu verwenden. Soweit dennoch metallische Werkstoffe zum Einsatz kommen, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.
- 8 Die Löschwasserversorgung und das Hydrantennetz sind nach den Vorgaben des Merkblattes Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 vom Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) –Arbeitsblätter W 331 und W 405 sicherzustellen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist von der Kreisbrandinspektion gegenzuzeichnen.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenverkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Technische Baubestimmung DIN 14 090 „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung Juli 1998 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Es ist dabei ein Wendehammerplatzdurchmesser von mind. 18m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21m erforderlich.
- PV-Anlagen sind mit einer Brandfallabschaltung auszurüsten, bei der die Solarmodule sicher kurzgeschlossen werden. Die Ausführung ist mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehren der Gemeinde über das erforderliche Rettungsgerät verfügen und über diese in der Regel innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg sichergestellt werden kann. Andernfalls sind zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (Drehleiter DL(K)

23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Kraftfahrzeugstellplätze müssen ebenso wie Garagen verkehrssicher sein und entsprechend der Gefährlichkeit der Treibstoffe der Anzahl und Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge dem Brandschutz genügen. Für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken sind Feuerwehrpläne nach DIN 14095 und unter Beachtung des ergänzenden Merkblattes „Feuerwehr-Einsatzpläne“ der Staatlichen Feuerweherschule Würzburg zu fertigen. Die Kreisbrandinspektion ist im Baugenehmigungsverfahren bei Fragen zum abwehrenden Brandschutz zu beteiligen. Bei der Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayr. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.1981 Nr. II B 10 – 9130 – 388 (MABI Nr. 4/1981, Seite 90) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

- 9 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehende von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Erding mitzuteilen.
- 10 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DschG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen. Der Beginn des Oberbodenabtrags ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Hr. Freiburger: 089-2114361; peter.freiberger@bldf.bayern.de). Der Oberbodenabtrag ist unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft durchzuführen.
- 11 Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen.
- 12 Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.
- 13 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken Ismaninger Str. B 388 sind nicht zulässig.
- 14 Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis nach Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte des Immissionsschutzes fordern.
- 15 Verkaufsfläche ist der Teil der Geschossfläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie den Kunden zugänglich sind, sowie alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.
- 16 Der Vorhabensbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB besteht aus dem vorliegenden vorhabensbezogenen Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2017.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Moosinning, den

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

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.05.2016 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2018 bis 04.07.2018 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2018 bis 04.07.2018 beteiligt.
4. Die Gemeinde Moosinning hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.09.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.09.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Moosinning, den

(Siegel)

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

5. Ausgefertigt

Moosinning, den

(Siegel)

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

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Moosinning, den

(Siegel)

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

Gemeinde

Moosinning

Lkr. Erding

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Nr. 47

SO großflächiger Einzelhandel Einfangstraße
1.Änderung

Vorhabenträger

Solana Immobilien GmbH
Rumfordstraße 33
80469 München

Vorhaben- und
Erschließungsplan:
(Lebensmittelmarkt)

Architekturbüro Dieter Niestroj
Prinzenstraße 22, 80639 München

Vorhaben- und
Erschließungsplan:
(Erschließung)

Ing.-Büro Preuschl
Am Glasanger 7, 85764 Oberschleißheim

Planfertiger

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

Aktenzeichen

MOI 2-100a

Bearbeiter: chs / mer/ mx

Plandatum

11.09.2018 (Satzungsbeschluss)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)	3
2.2	Regionalplan 14.....	6
2.3	Flächennutzungsplan.....	7
2.4	Rechtswirksamer Bebauungsplan.....	8
3.	Plangebiet.....	9
3.1	Lage	9
3.2	Nutzungen	10
4.	Geänderte Planinhalte.....	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	11
4.4	Bauliche Gestaltung.....	11
B	ANLAGE	12

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Moosinning hat in seiner Sitzung am 10.05.2016 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nr. 47 SO kleinflächiger Einzelhandel Einfangstraße“ zu ändern. Die Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

Anlass der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 ist der Wunsch des Betreibers, die beiden bestehenden Märkte für Lebensmittel und Getränke zusammenzulegen. Hierdurch würde sich die Geschossfläche auf 2.220 qm bzw. die Verkaufsfläche auf 1.400 qm erhöhen. Der in § 11 Abs. 3 BauNVO festgelegte Wert von 1.200 qm Geschossfläche für kleinflächigen Einzelhandel wird durch das Vorhaben überschritten, weshalb dieses als **Einzelhandelsgroßprojekt** zu bewerten ist.

Das städtebauliche Ziel der Gemeinde Moosinning ist es, die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs an diesem bestehenden Standort langfristig zu sichern, da der Standort an der Einfangstraße aufgrund seiner guten Erreichbarkeit für die Bevölkerung der beiden Ortsteile Eichenried und Moosinning sehr gut erreichbar ist.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Vorhabenträger ist die Solana Immobilien GmbH. Die Entwurfsgrundlage für das Vorhaben stammt vom Architekturbüro Niestroj, München. Für die Erschließungsanlagen zeichnet sich das Ing.-Büro Preuschl, Oberschleißheim verantwortlich.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP 2018)

Für Einzelhandelsgroßprojekte gelten die landesplanerischen Voraussetzungen ergeben sich aus dem derzeit gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 21.03.2018 (LEP2018).

2.1.1 Lage im Raum

Gemäß dem Ziel 5.3.1 des LEP2018 sollen Flächen für Betriebe im Sinne des §11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO (Einzelhandelsprojekte) ab einer Verkaufsfläche von 1.200 qm nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Gemeinde Moosinning ist derzeit gem. dem Ziel All Z1 des Regionalplans 14 als Kleinzentrum eingestuft was nach dem Grundsatz 2.1.6 des LEP einem Grundzentrum entspricht. Damit ist die Gemeinde Moosinning für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes **geeignet**.

2.1.2 Lage in der Gemeinde

Entsprechend dem Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) des LEP2013 sind Flächen für

Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich in **städtebaulich integrierten Standorten** auszuweisen. Städtebaulich integrierte Standorte sind Lagen, die innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen liegen und über einen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV verfügen oder die direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzen. Letztere Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach dem Bevölkerungsanteil und der Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem wirtschaftliche, kulturelle und soziale Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs vorgehalten sind.

Der Lebensmittelmarkt befindet sich im Westen des Hauptortes Moosinning. Der Gemeindeteil Moosinning besitzt mit 3.113 Einwohner (Stand 2016) mehr als die Hälfte der Einwohner im Gemeindegebiet und weist zudem einen Großteil der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen der Gemeinde auf, die sich größtenteils entlang der Ismaninger Straße, der Erdinger Straße und der Dorfstraße befinden.

- Ismaninger Straße (u.a. Ärztehaus, Apotheke, Tankstelle, Versicherungsvertretungen)
- Erdinger Straße (u.a. Gasthof Maier, Metzgerei, Bäckerei, Raiffeisenbank, Kosmetikstudio, Getränkemarkt, Rathaus, Sparkasse, Ofenbau, Pilsstüberl, Tankstelle, Gasthof Daimerwirt, Landmaschinenhandel)
- Dorfstraße (u.a. Fahrschule, Friseursalon, Kindegarten, Planungsbüro, Backerei, Schmiede)



Abb. 1 Ärztehaus mit Apotheke



Abb. 2 Backwaren und Postagentur

Der Standort des Einzelhandelsgroßprojektes grenzt südlich an eine bestehende Wohnbebauung zwischen Fichtenstraße, Einfangstraße und Am Gfängbach an, die als Wohnbaufläche dargestellt ist. Weiter westlich befindet sich das Sport- und Freizeitgelände der Gemeinde. Die östlich angrenzende Fläche ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als Bauland dargestellt und bis auf zwei Grundstücke an der Einfangstraße bebaut. Der Siedlungskörper von Moosinning wird weiter östlich zwar von der Dorfen und durchschnitten, dies stellt jedoch keine Trennung in zwei Siedlungskörper dar. Somit ist am Standort von einem **direkten Anschluss** an den Siedlungskörper des Hauptortes auszugehen.

Aus der bereits 2011 erstellten „Verträglichkeitsstudie zur Ansiedlung eines Supermarktes an der Einfangstraße in Moosinning“ durch die BBE Handelsberatung GmbH geht hervor, dass sich im näheren Umfeld des Planstandortes eine mittlere Einwohnerdichte befindet. Eine **fußläufige Erreichbarkeit** besteht für die Bevölke-

rung in der Fehlbachstraße, Fasanenweg, Fichten- und Flurstraße mit einer Entfernung von 300 m. Auch für die Bevölkerung in der Siedlung Zur Alm (700 m) ist durch die bestehenden Fuß- und Radwege entlang der Dorfen und der Ismaninger Straße eine fußläufige Erreichbarkeit bereits gegeben. Zudem ist eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung durch die **Bushaltestelle** „Fehlbachstraße“ gewährleistet.

Somit handelt es sich beim untersuchten Standort um eine städtebaulich integrierte Lage, da er

- direkt an den Siedlungszusammenhang des Hauptortes Moosinning anschließt
- über einen fußläufigen Einzugsbereich und
- eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV verfügt.

2.1.3 Zulässige Verkaufsfläche

Gemäß dem Ziel 5.3.3 des LEP2018 dürfen durch Neuausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte, die die landesplanerische Relevanzschwelle von 1.200 qm Verkaufsfläche überschreiten, dürfen nicht mehr als 25 % der potentiellen Kaufkraft abschöpfen. Durch diese Regelung soll verhindert werden, dass Einzelhandelsgroßprojekte ein zu hohes Maß an der zur Verfügung stehenden Kaufkraft abschöpfen und die flächendeckenden Geschäftsaufgaben verhindern.

Da die Änderung des Bebauungsplans lediglich eine Zusammenlegung der beiden bereits bestehenden Lebensmittel- und Getränkemärkte darstellt und keine Erweiterung des bestehenden Marktes vorsieht, wird auch zukünftig nicht mehr als 25 % der potentiell zur Verfügung stehenden Kaufkraft abgeschöpft. Die 2012 von der BBE Handelsberatung durchgeführte Verträglichkeitsuntersuchung ergab für den geplanten Markt einen Marktanteil von 15,5 %, so dass die Obergrenze deutlich unterschritten wird.

Auch von einer Verschlechterung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und der verbrauchernahen Versorgung auf den zentralörtlichen Einzelhandel ist nicht auszugehen. Innerhalb des Hauptortes Moosinning sind nur noch kleinteilige Anbieter im Lebensmittelbereich angesiedelt. Ein Metzger (Erdinger Straße), drei Bäcker und ein Getränkemarkt (Sonnenstraße) sind über den Siedlungskörper des Ortes verteilt (siehe Anhang Nutzungskarte).

Demnach stehen die **Einzelhandelsziele** des LEP2018 dem Vorhaben nicht entgegen.

2.2 Regionalplan Region München (RP 14)

Im derzeit rechtswirksamen Regionalplan der Region München **i.d.F. vom 18.08.2014 (RP14-2014)** ist die Gemeinde Moosinning zentralörtlich als Kleinzentrum eingestuft, der die Gemeinden Neuching, Finsing und Ottenhofen als Nahbereich einschließt. Zudem ist sie dem Mittelzentrum Erding zugeordnet.

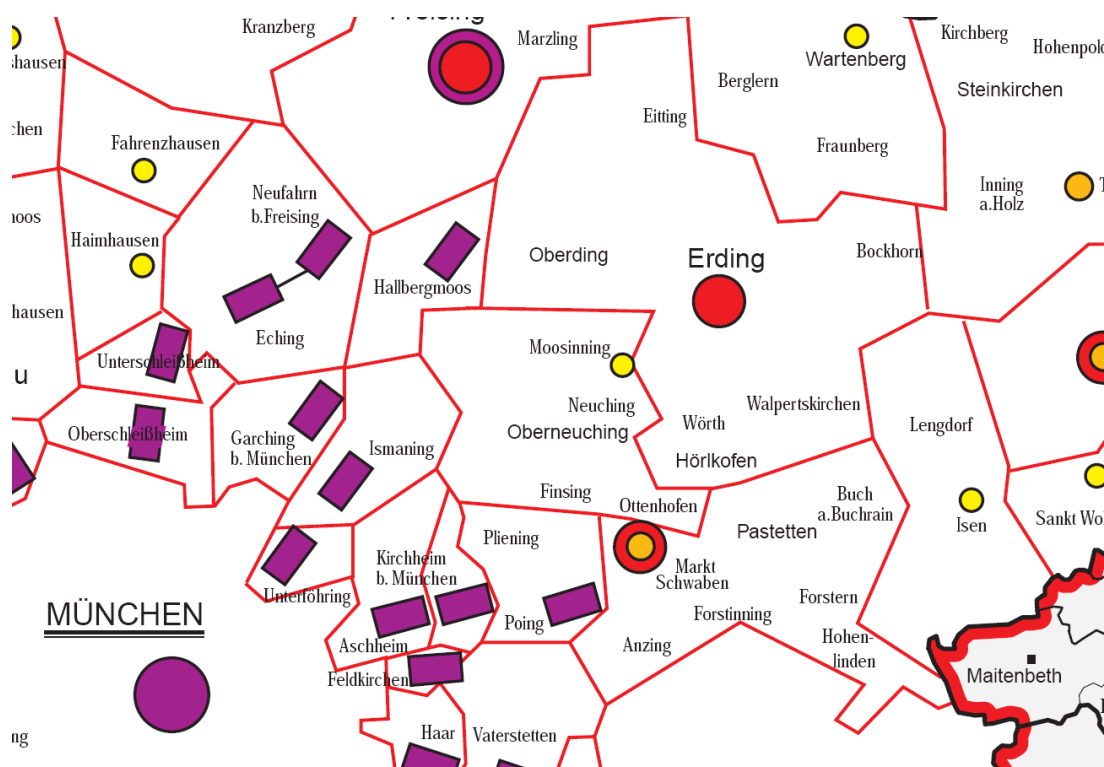


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan 14 – 2014 (18.08.2014)
Karte Zentrale Orte und Nahbereiche

Folgende Ziele und Grundsätze des RP 14 - 2014 sind für die vorliegende Planung relevant:

Gemäß dem Ziel 2.5.2.3 soll durch eine verstärkte Entwicklung von Einzelhandelsstandorten in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb der Nahbereiche der Kleinzentren, insbesondere in [...] Moosinning [...] die Deckung des Grundbedarfs [...] sichergestellt werden.

Auch in der Gesamtfortschreibung des Regionalplans **RP 14 – 2018 (i.d.F. 14.06.2018)** wird die Gemeinde Moosinning weiterhin als Zentraler Ort (Grundzentrum) ausgewiesen. Für den Einzelhandel werden folgende Grundsätze und Ziele festgelegt:

- Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten. (Ziel)
- Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben. (Ziel)
- In unterversorgten Teilräumen sollen flexible Versorgungskonzepte die Grundversorgung gewährleisten. (Grundsatz)

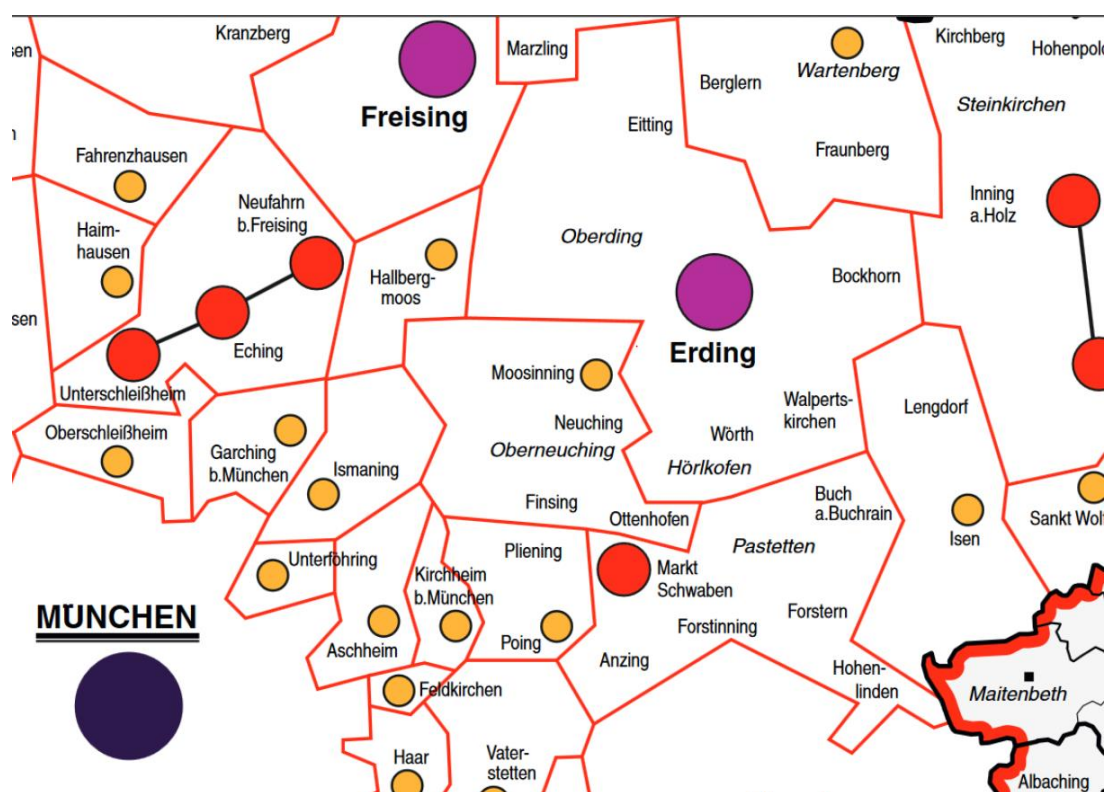


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Regionalplan 14 – 2018 (14.06.2018)
Karte: Zentrale Orte und Nahbereiche

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 19.03.2013 der Gemeinde Moosinning ist das Plangebiet als Sondergebiet (SO) Einzelhandel dargestellt. Südlich grenzt es unmittelbar an eine Wohnbaufläche. Im Osten folgt ein Mischgebiet bzw. im südlichen Teilbereich eine weitere Wohnbaufläche. Im Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen, die als Sportflächen genutzt werden, an.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die städtebauliche Struktur unverändert. Der Bebauungsplan entwickelt sich auch weiterhin aus dem FNP, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP

2.4 Rechtswirksamer Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der ein Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel als Vollsortimenter nach § 11 BauNVO festsetzt. Dieser Bebauungsplan „SO kleinflächiger Einzelhandel Einfangstraße“ ist i.d.F. vom 09.10.2012 rechtskräftig.

Die Bebauungsplan-Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB **ohne Durchführung einer Umweltprüfung** aufgestellt, da er gemäß § 13a Abs. 1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die Gemeinde Moosinning erachtet die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weit unter dem Schwellenwert von 20.000 qm gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB liegt und die Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 3 gegeben sind.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang des Hauptortes Moosinning und umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 „SO Kleinflächiger Einzelhandel Einfangstraße“ i.d.F. vom 09.10.2012. Es hat eine Größe von rund 9.327 qm und umfasst die Flurstücke 1701/1 und 1701/2. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an westlich an die Einfangsstraße und schließt im Süden direkt an bestehende Wohnbebauung. Im Westen folgt landwirtschaftliche Fläche. Im Norden wird es durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von der Bundesstraße 388 getrennt. Jenseits der Bundesstraße befindet sich das bestehende Wohngebiet an der Fasanenstraße. Östlich folgt nach einer ungenutzten Fläche Wohnbebauung. Für die bislang ungenutzte Fläche bestehen allerdings langfristige Entwicklungsziele als Mischgebiet.

Das Plangebiet ist derzeit mit einem bestehenden kleinflächigen Einzelhandel und einen Getränkemarkt bebaut. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets ist asphaltiert und wird als Parkfläche für den im südlichen Bereich gelegenen Markt genutzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Einfangstraße.



Abb. 6 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 27.11.2017

3.2 Nutzungen

Moosinning bietet seinen Bürgerinnen und Bürgern innerhalb des Siedlungskörpers noch einige kleinteilige Anbieter im Lebensmittelbereich. So besitzt der Hauptort in diesem Segment neben dem REWE Supermarkt an der Einfangstraße noch einen Getränkemarkt (Sonnenstraße), einen Metzger (Erdinger Straße) und drei Bäckereien. Neben dem Einzelhandel weist die Gemeinde einige Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe auf (siehe Anhang: Nutzungskarte).

Auch der Gemeindeteil Eichenried besitzt kleinteilige Anbieter im Lebensmittelbereich, die sich mit dem bereits bestehenden Supermarkt arrangiert haben. So bestehen auch hier entlang der Haupt- bzw. Münchner Straße eine Bäckerei und ein Getränkemarkt.

4. Geänderte Planinhalte

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans wurden gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan geändert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird soll künftig ein Sondergebiet für **großflächigen** Einzelhandel nach § 11 BauNVO festgesetzt werden. Dadurch wird die Zulässigkeit für einen großflächigen Einzelhandelsbetriebs als Vollsortimenter mit Komplementärnutzungen wie Getränkemarkt, Backshop, Bistro, Metzgerei und den dazugehörigen Nebenflächen hergestellt. Die Verkaufsfläche darf 1.400 qm nicht überschreiten.

Gemeinsam mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zusammenlegung des bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarktes die Grenze zur Großflächigkeit nach § 11 Abs.3 Nr. 2 BauNVO überschritten. Der im Landesentwicklungsprogramm 2018 festgesetzten Wert von 1.200 qm Verkaufsfläche und der in § 11 Abs. 3 BauNVO festgelegte Wert von 1.200 qm Geschossfläche werden durch das Vorhaben deutlich überschritten. Dementsprechend ist das Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzuordnen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß dem Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) des LEP2013 nur in Zentralen Orten in einer städtebaulich integrierten Lage auszuweisen. Der Standort des Marktes weist in der Gemeinde Moosinning eine integrierte Lage innerhalb des Siedlungskörpers auf.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Geschossfläche wird von derzeit insgesamt 2.100 qm auf 2.220 qm geringfügig erhöht. Darüber hinaus die Beschränkung auf 1 Vollgeschoss entfallen. Dies ist begründet durch die Notwendigkeit von technischen Funktionsflächen, die sehr gut in einer zweiten Ebene über den Nebenräumen des Lebensmittelmarktes untergebracht werden können. Die bestehende Kubatur des Gebäudes bleibt jedoch weiterhin unverändert und wird durch die zulässige Grundflächenzahl und Wandhöhe definiert.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird **weiterhin** mittels baukörperähnlichem Bauraum festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Vordächer, Dachüberstände, Außentreppe, Kellerschächte wird eine Überschreitungsmöglichkeit von 1,50 festgesetzt, um einen flexibleren baulichen Vollzug zu ermöglichen.

Die Abstandsflächen nach BayBO werden grundsätzlich eingehalten. Nur an der Westseite erfolgt eine Überschreitung, da das Pultdach von rund 5,0 m im Süden auf 8,0 m im Norden ansteigt und damit größerer Abstandsflächen als die zur Verfügung stehenden 5,0 m einzuhalten wären. Aus diesem Grunde erfolgt die Festsetzung, dass an der mit „A“ bezeichneten Baugrenze, die Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB durch die festgesetzte Baugrenze beschrieben wird. Die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Besonnung, Brandschutz und Sozialabstand werden eingehalten bzw. sind gegenstandslos, da an dieser Seite keine weitere Bebauung geplant ist und der Übergang zur freien Feldflur erfolgt.

Um einen Zugang in die zweite Ebene durch eine Außentreppe zu ermöglichen sind zukünftig auch westlich der Baugrenze **Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile zulässig**. Für diese Nebenanlagen sind Abstandsflächen einzuhalten, bzw. durch Grunddienstbarkeiten auf dem Nachbargrundstück nachzuweisen. Dies ist durch eine Abstandsflächenübertragung durch den Eigentümer des Nachbargrundstücks geregelt.

4.4 Bauliche Gestaltung

Die Wandhöhe wird weiterhin auf 5,00 m festgesetzt, gemessen von der Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an **der Traufe**. Dier Bezugspunkt Traufe wird im Bebauungsplan zur Klarstellung ergänzt.

Die weiteren Festsetzungen und Hinweise aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan werden unverändert übernommen.

Moosinning, den

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

B ANLAGE

Nutzungskartierung