

Gemeinde	Moosinning Lkr. Erding
Bebauungsplan	Außenbereichssatzung Grünbacher Straße, Eichenried
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	Pawar, Mergenthaler QS: chs
Aktenzeichen	MOI 2-139
Plandatum	05.03.2024 (Satzungsbeschluss) 14.11.2023 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Emissionen	4
2.3	Erschließung	5
2.4	Fließgewässer.....	5
2.5	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
4.	Planinhalte	8
4.1	Geltungsbereich	8
4.2	Zulässigkeit von Vorhaben	8
4.3	Bestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben.....	9
4.4	Grünordnung	9
4.5	Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsregelung.....	10
4.6	Erschließung	10
4.7	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Moosinning hat die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Grünbacher Straße“ in Eichenried beschlossen. Anlass ist der Antrag der Anwohner eine bauliche Entwicklung zur Deckung des Eigenbedarfs zu ermöglichen. Hierdurch sieht die Gemeinde in diesem Bereich einen erhöhten Regelungsbedarf bzw. eine Klarstellung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung.

Ziel der vorliegenden Außenbereichssatzung ist es somit, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben für den Geltungsbereich zu klären. Dabei soll eine ortsverträgliche Lückenschließung grundsätzlich begünstigt werden. Die Außenbereichssatzung „Grünbacher Straße“ (§ 35 Abs. 6 BauGB) schafft kein allgemeines Baurecht, sondern stellt die Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB den privilegierten Vorhaben gleich. Die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB zur Aufstellung der Satzung sind gegeben:

Das Plangebiet ist nicht mehr landwirtschaftlich geprägt, da sich dort keine aktive Landwirtschaft mehr befindet. Zudem stellen die vorhandenen vier Wohngebäude eine Wohnbebauung von einigem Gewicht dar.

Die weiteren Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung sind ebenfalls erfüllt:

1. Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar;
2. Sie begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
3. Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bekannt.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich westlich von Eichenried zwischen dem Ortsteil Eichenried sowie der Siedlung an der Waldstraße. Südlich verläuft in etwa 170 m Entfernung die Bundesstraße B388. Im Nordosten befindet sich der Sportplatz sowie die Vereinsstätte des SV Eichenried. Durch das Plangebiet fließt zudem der als Gewässer 3. Ordnung eingestufte „Vierergraben“.

Das Plangebiet ist eben und derzeit mit vier Wohngebäuden sowie einem nicht mehr genutzten Fahrsilo und weiteren, aus der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung übernommenen Nebengebäuden, bebaut.

Es hat eine Größe von ca. 1,8 ha und umfasst die Fl. Nrn. 1466/2/TF, 1466/3/TF, 1466/4/TF, 1466/6/TF, 1466/8/TF, 1466/9/TF und 1468/1/TF.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2020

2.2 Emissionen

Südlich des Plangebiets verläuft in ca. 170 m Entfernung die Bundesstraße B388 von der erheblicher Verkehrslärm ausgeht. Nach Auskunft der unteren Immissionsschutzbehörde werden nach einer überschlägigen Berechnung (tags 55 dB(A) und nachts 46 dB(A)) sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als auch der 16. BImSchV für Dorfgebiete (Wohnen im Außenbereich) eingehalten. Hierbei wurden die Verkehrsdaten (Zählstelle 77369100) zur Verkehrszählung 2021 (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) 9.486 Kfz/Tag) herangezogen, in der eine pandemiebedingte Verkehrsabnahme als wahrscheinlich anzunehmen ist. Werden die höheren Werte der Verkehrszählung von 2022 (DTV 9.968 Kfz/Tag) herangezogen, ist mit einer höheren Lärmbelastung und ggf. Überschreitung der Grenzwerte zu rechnen.

Entsprechend der Umgebungslärmkartierung von 2022 entlang von Hauptverkehrsstraßen werden die allgemeinen Emissionen aufgezeigt (vgl. Abb. 2).

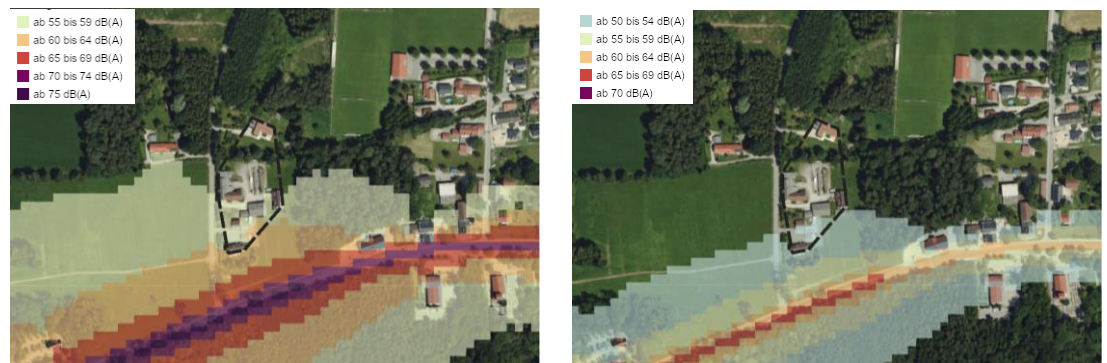


Abb. 2 Ausschnitt Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster L_{DEN} (links) und L_{Night} (rechts), ohne Maßstab, Quelle: Eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Umwelt, © Bayer. Vermessungsverwaltung, Stand 20.11.2023

Neben den zu erwartenden Emissionen durch die B388 sind die Emissionen durch den nordöstlich befindlichen Sportplatz zu beachten und die Emissionen aus der Landwirtschaft (Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen) zu dulden.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Grünbacher Straße erschlossen. Bei den südlichen Grundstücken bestehen private Brücken über den Vierergraben. Westlich des Plangebiets verläuft eine 20 kV Freileitung der SEW Stromversorgungs-GmbH. Der Leitungsbestand ist zu sichern. Die Schutzabstände, die bei 20 kV-Freileitungen i.d.R. 10 m beidseits der Leitung betragen, sind einzuhalten.

Durch das Plangebiet verlaufen Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH. Diese sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzungen müssen die Regeln der Technik eingehalten werden.



Abb. 3 Bestandsplan, Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH, ohne Maßstab, Quelle: Energienetze Bayern GmbH, Stand 28.11.2023

2.4 Fließgewässer

Durch das Plangebiet fließt der Vierergraben, der als Gewässer 3. Ordnung eingestuft ist. Von diesem ist bei einer zukünftigen Bebauung ein ausreichender Abstand einzuhalten. Im Interesse der Gewässerunterhaltung ist nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes München ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m ab Böschungsoberkante von baulichen Anlagen freizuhalten. Der Erhalt der vorhandenen Uferbegleitgehölze ist aufgrund Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG notwendig, wonach Uferbegleitgehölze bzw. Feldgehölze nicht abgeschnitten, gefällt, oder auf sonstige Weise erheblich beeinträchtigt werden dürfen. Diese Gehölze bilden ein lineares zusammenhängendes natürliches Element, das Teil der freien Natur ist.



Abb. 4 Ausschnitt Gewässerrandstreifen – Fließgewässer, ohne Maßstab, Quelle: Eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Umwelt, © Bayer. Vermessungsverwaltung, Stand 20.11.2023

2.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche (z.B. geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete).

Des Weiteren sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Archäologische Fundstellen (Bodendenkmäler) werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Ebenso beinhaltet der Geltungsbereich keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG).

Das Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb des Bauschutzbereichs des Flughafens München, als auch außerhalb von festgelegten Lärmschutzbereichen. In ca. 4,5 km Entfernung befindet sich die Radaranlage München Süd (Deutsche Flugsicherung GmbH). Daher sind Bauvorhaben, die eine Höhe von 479 m über NN überschreiten, zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen und Eckkoordinaten der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan München (Region 14) wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und ist seit dem 01.04.2019 in Kraft. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Grünbacher Straße liegt gemäß Regionalplan München im regionalen

Grünzug – (12) Grüngürtel Flughafen München / Erdinger Moos / Aschheimer Speichersee / Grüngürtel München-Nordost sowie im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Die Regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden FNP dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden (RP 14 B II Z 4.6.1). Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht. Die Außenbereichssatzung geht zwar über die im FNP dargestellten Siedlungsbereiche hinaus, sie führt jedoch nach Auffassung der Gemeinde nicht zu einer Beeinträchtigung der Ziele des Regionalen Grünzugs. Der Regionale Planungsverband hat hierzu keine Bedenken geäußert.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Erfordernisse des Ausgleichs wegen eines Eingriffs in Natur und Landschaft besonders zu gewichten (RP 14 B I 1.2.1 G). Dies ist auf Ebene der Baugenehmigung durch Umsetzung der in der Satzung enthaltenen Festsetzungen und Hinweise zu berücksichtigen.

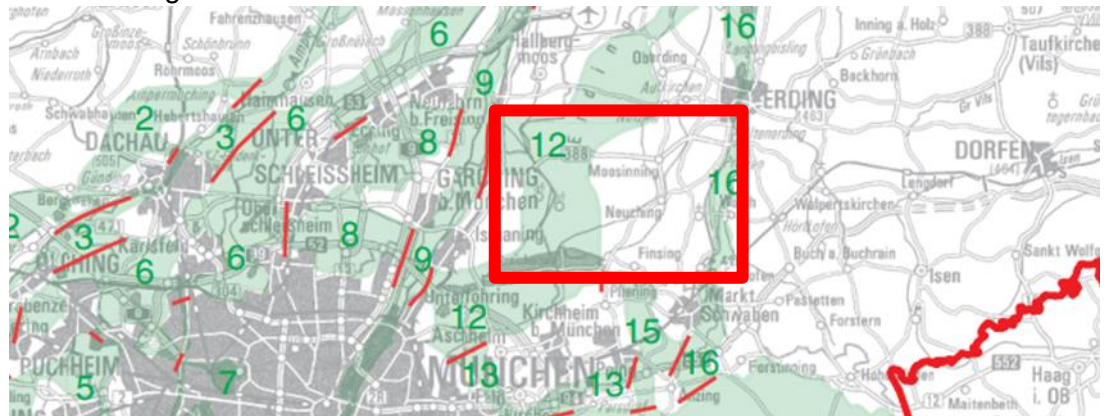


Abb. 6 Ausschnitt aus der Karte Regionale Grünzüge – Regionalplan Region 14 (Gesamtfortschreibung, Stand 13.03.2018), ohne Maßstab



Abb. 7 Ausschnitt aus der Karte Landschaft und Erholung – Regionalplan Region 14 (Gesamtfortschreibung, Stand 13.03.2018), ohne Maßstab

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosinning in der Fassung vom 19.03.2013 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich und nördlich des Plangebietes schließen Waldflächen an. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommenen Biotopflächen, östlich und nördlich des Plangebietes, sind in der aktuellen Biotopkartierung nicht mehr enthalten.

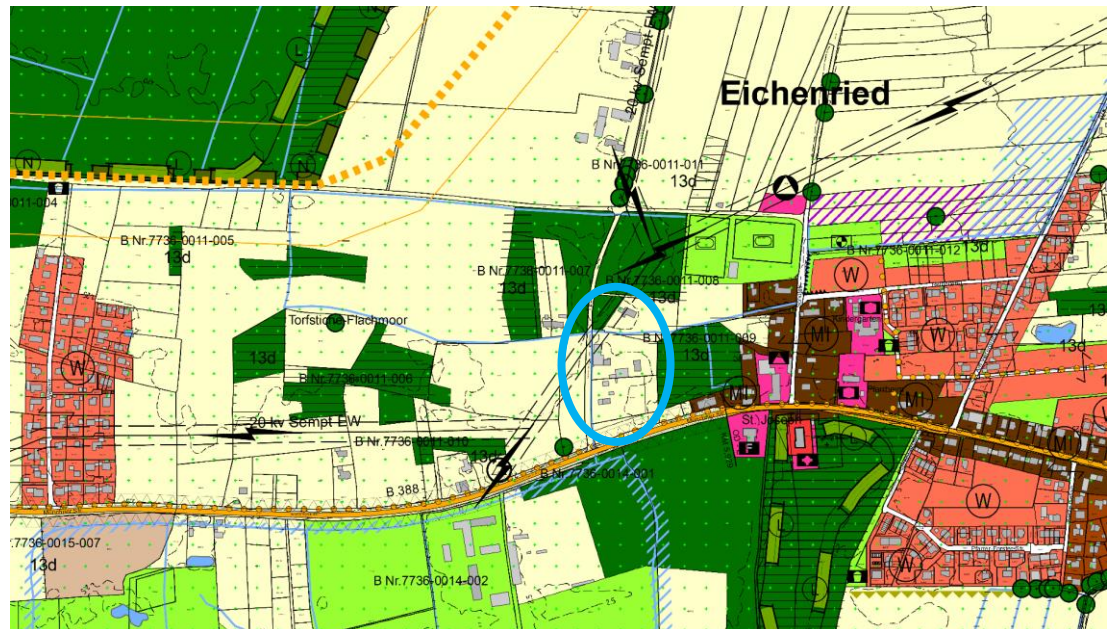


Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

4. Planinhalte

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flächen mit den Fl.-Nrn. 1466/2/TF, 1466/3/TF, 1466/4/TF, 1466/6/TF, 1466/8/TF, 1466/9/TF und 1468/1/TF, Gemarkung Moosinning. Der Geltungsbereich umfasst nur die Teilflächen, die im Zusammenhang eine städtebauliche Einheit aufweisen.

4.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Gegenwärtig befindet sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich. Das bedeutet, dass lediglich privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig sind. Der Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 stehen gegenwärtig öffentliche Belange entgegen, insbesondere

- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB)
- die Darstellung im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

Mit dieser Außenbereichssatzung kann den Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerksbetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Zulässigkeit richtet sich nunmehr nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB. Dadurch werden nicht privilegierte Vorhaben als Ersatzbauten und in den bestehenden Baulücken zulässig.

Eine weitere Siedlungsentwicklung nach Außen ist von der Gemeinde nicht gewollt und wird durch den engen Geltungsbereich vermieden.

4.3 Bestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung werden noch einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB aufgenommen. Um den ländlichen Charakter zu wahren wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Grundfläche der Einzelhäuser wird dabei auf max. 150 m² und die der Doppelhaushälften auf max. 75 m² je Doppelhaushälfte begrenzt. Damit sollen zu große und nicht für den Außenbereich typische Kubaturen für Wohnbauten vermieden werden und die Versiegelung im Umgriff gering gehalten werden.

Um eine starke, unverhältnismäßige Zunahme der Wohnungsanzahl zu vermeiden und gleichzeitig eine bedarfsgerechte und bestandsorientierte Weiterentwicklung des Bereichs zu ermöglichen, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen reguliert. So sind in Einzelhäusern max. 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

Um die Höhenentwicklung zu steuern wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,0 m festgesetzt. Diese ermöglicht zwei voll nutzbare Geschosse bei Vermeidung untypisch hoher Gebäudehöhen. Aufgrund der Außenbereichslage ist eine Nutzung des Daches als ausgebautes Dachgeschoss bei einer Wandhöhe von über 4,6 m nicht vorgesehen, um untypisch hohe Gebäudehöhen im Außenbereich zu vermeiden. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhe der Oberkante Rohfußboden darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante im Bereich des Bauraumes liegen.

Entsprechend dem Art. 81 BayBO werden zudem zur Sicherung des Ortsbildes gestalterische Festsetzungen getroffen: Für sämtliche Dachflächen der Wohn- und Nebengebäude sind symmetrische Satteldächer festgesetzt. Für diese sind, in Abhängigkeit der Wandhöhe, Dachneigungen von max. 38° festgesetzt. Zur Vermeidung von untypisch hohen Giebeln verläuft die Firstrichtung der Gebäude parallel zur Längsseite des Gebäudes.

4.4 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung auf privaten Baugrundstücken orientieren sich an dem Leitfaden für die Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünflächen in Bauleitplänen in der Gemeinde Moosinning. Dieser dient der Gemeinde als Grundlage für die Durchgrünung bei der städtebaulichen Entwicklung und spiegelt die Zielvorstellung wider.

Entsprechend dem Leitfaden der Gemeinde sind je angefangener 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein bodenständiger Laubbaum (Baum, 1. Wuchsordnung) zu pflanzen, bei kleineren Grundstücken ein lokales Obstgehölz oder ein Baum 2. Wuchsordnung.

Neben positiven Effekten für das Ortsbild, den Straßenraum, das Stadtklima, die Artenvielfalt und die menschliche Gesundheit, verringert man hierdurch auch die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die vorhandene Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Dadurch wird die bestehende Einbindung der Siedlungsfläche in die Landschaft bewahrt und weiterentwickelt.

Zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, wie z.B.: Igel, werden die Festsetzungen zu Einfriedungen festgelegt. Ferner sind zur Begrenzung der Bodenversiegelung für die Zufahrten und offenen Stellplätze nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Die vorhandene Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Dies gilt auch für die vorhandenen Uferbegleitgehölze des Vierergrabens (Gewässer 3. Ordnung). Zu diesen ist ein ausreichender Abstand mit Fundamenten, Ablagerungen, und Abgrabungen oder Nebengebäuden zu halten (Kronenbereich +1,5 m). Für Wohngebäuden wird ein Abstand von 10 m empfohlen. Der Erhalt der Gehölze ist aufgrund Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG notwendig, wonach Uferbegleitgehölze bzw. Feldgehölze nicht abgeschnitten, gefällt, oder auf sonstige Weise erheblich beeinträchtigt werden dürfen. Auf Ebene der Baugenehmigung ist dies in besonderer Weise zu beachten.

Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist der Artenschutz für den Einzelfall abzuhandeln. Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung).

4.5 Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Gemäß § 35 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Von einer Eingriffs- und Ausgleichsregelung kann im Verfahren abgesehen werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG jedoch auszugleichen. Aufgrund der Einzelfallentscheidung der Zulässigkeit von Vorhaben (Neubau, Änderung, Abbruch) muss in jedem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Nachweis der Ausgleichsflächen geführt werden.

4.6 Erschließung

4.6.1 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

4.6.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Entwässerungsgebietsgrenzen des Abwasserwerkverbandes Erdinger Moos, Systembereich B2 (Schmutzwasser). Alle Grundstücke – mit Ausnahme der Fl.Nr. 1466/7 – innerhalb der vorliegenden Außenbereichssatzung besitzen einen eigenen Grundstücksanschluss und sind an die öffentliche Entwässerungseinrichtung in der Grünbacher Straße angeschlossen bzw. können dort angeschlossen werden.

Für das Grundstück mit der Fl. Nr. 1466/7 ist auf Ebene der Baugenehmigung frühzeitig mit dem Abwasserzweckverband zu klären, ob ein Anschluss an den öffentlichen Kanal möglich ist. Voraussetzungen für weitere Anschlüsse sind u. a., dass das betreffende Grundstück an einer öffentlichen Entwässerungseinrichtung anliegt, oder Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte, bzw. beschränkt persönliche Dienstbarkeiten vorhanden sind.

Vorhandene Kleinkläranlagen sind nach anerkannten Regeln (DIN EN 12466, DIN 4261 sowie Merkblätter) zu unterhalten und Prüfbescheinigungen dem Landratsamt Erding – SG Wasserrecht – vorzulegen. Bei Neubauten ist zugleich ein Antrag gemäß §§ 8, 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz auf Herstellung einer Kleinkläranlage beim Landratsamt Erding – SG Wasserrecht – zu stellen.

4.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Diese vorliegende Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB schafft kein allgemeines Baurecht, sondern stellt die Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB den privilegierten Vorhaben gleich, wodurch hinsichtlich der genannten Belange keine Auswirkungen zu nennen sind. Den Erfordernissen des Klimaschutzes muss aber im Falle eines konkreten Bauantrags nachgekommen werden.

Gemeinde Moosinning, den

.....
Georg Nagler, Erster Bürgermeister