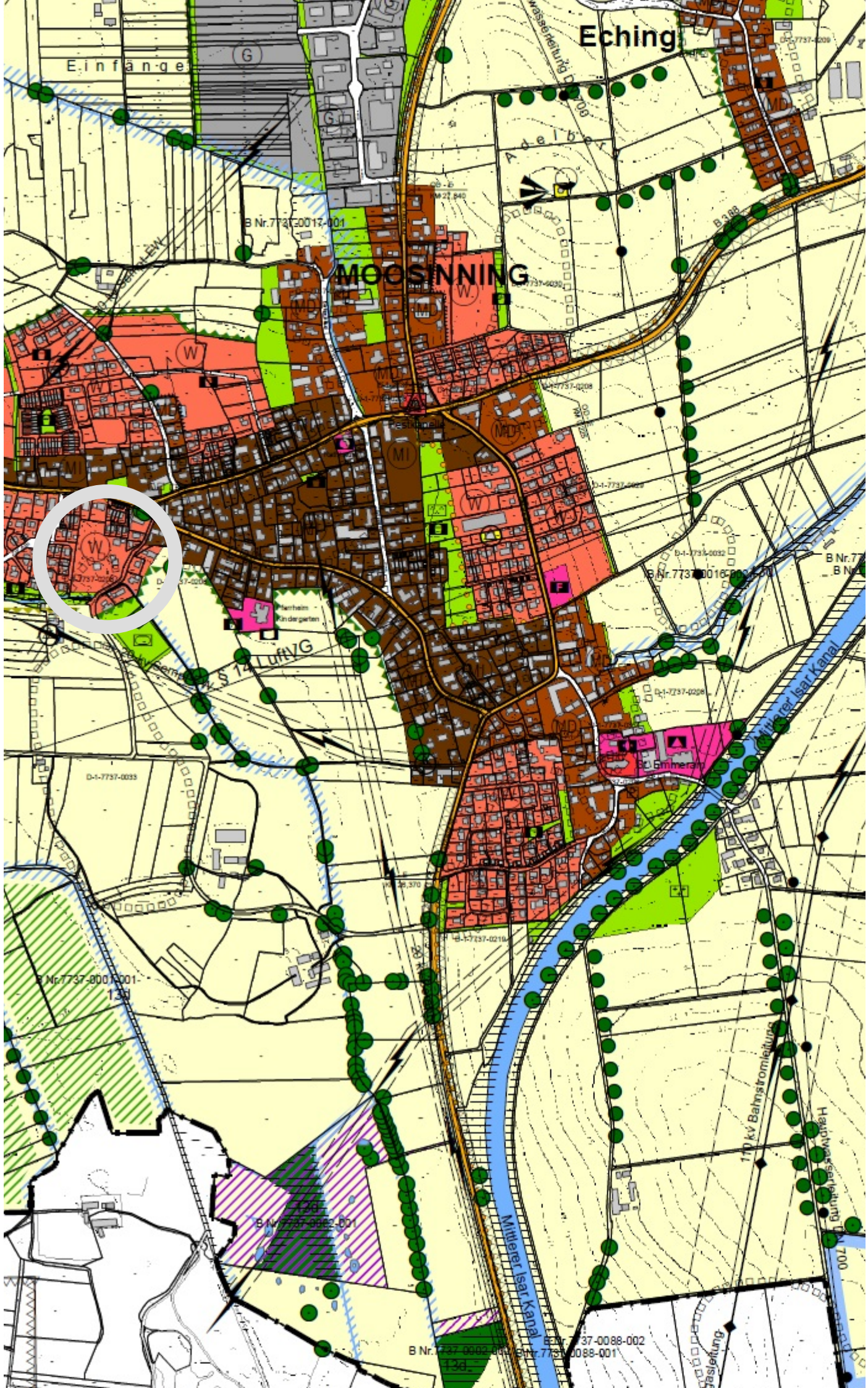


Gemeinde	Moosinning Lkr. Erding
Einbeziehungssatzung	Zur Dorfen
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München
	Az.: 610-41/2-114 Bearb.: ChS / Bec / MD
Plandatum	19.04.2016 (Entwurf) 12.07.2016 (Satzungsbeschluss)

Die Gemeinde Moosinning erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3, sowie § 9 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese

Einbeziehungssatzung.



Einfänge

Eching

MOOSINNING

B Nr. 7737-00017-001

Herzheim
Kindergarten

B Nr. 7737-00168-001

B Nr. 7737-00013-001
1.31

B Nr. 7737-00022-001

B Nr. 7737-00023-001

B Nr. 7737-0088-002
B Nr. 7737-0088-001

B Nr. 7737-0088-001

110 kV Bahnstromleitung

Mitter Isar Kanal

Hauptwasserleitung
DN 700

Gastleitung

wasserleitung DN 700

B 108

B Nr. 7737-00016-001

B Nr. 7737-00016-002

B Nr. 7737-00016-003

B Nr. 7737-00016-004

B Nr. 7737-00016-005

B Nr. 7737-00016-006

B Nr. 7737-00016-007

B Nr. 7737-00016-008

B Nr. 7737-00016-009

B Nr. 7737-00016-010

B Nr. 7737-00016-011

B Nr. 7737-00016-012

B Nr. 7737-00016-013

B Nr. 7737-00016-014

B Nr. 7737-00016-015

B Nr. 7737-00016-016

B Nr. 7737-00016-017

B Nr. 7737-00016-018

B Nr. 7737-00016-019

B Nr. 7737-00016-020

B Nr. 7737-00016-021

B Nr. 7737-00016-022

B Nr. 7737-00016-023

B Nr. 7737-00016-024

B Nr. 7737-00016-025

B Nr. 7737-00016-026

B Nr. 7737-00016-027

B Nr. 7737-00016-028

B Nr. 7737-00016-029

B Nr. 7737-00016-030

B Nr. 7737-00016-031

B Nr. 7737-00016-032

B Nr. 7737-00016-033

B Nr. 7737-00016-034

B Nr. 7737-00016-035

B Nr. 7737-00016-036

B Nr. 7737-00016-037

B Nr. 7737-00016-038

B Nr. 7737-00016-039

B Nr. 7737-00016-040

B Nr. 7737-00016-041

B Nr. 7737-00016-042

B Nr. 7737-00016-043

B Nr. 7737-00016-044

B Nr. 7737-00016-045

B Nr. 7737-00016-046

B Nr. 7737-00016-047

B Nr. 7737-00016-048

B Nr. 7737-00016-049

B Nr. 7737-00016-050

B Nr. 7737-00016-051

B Nr. 7737-00016-052

B Nr. 7737-00016-053

B Nr. 7737-00016-054

B Nr. 7737-00016-055

B Nr. 7737-00016-056

B Nr. 7737-00016-057

B Nr. 7737-00016-058

B Nr. 7737-00016-059

B Nr. 7737-00016-060

B Nr. 7737-00016-061

B Nr. 7737-00016-062

B Nr. 7737-00016-063

B Nr. 7737-00016-064

B Nr. 7737-00016-065

B Nr. 7737-00016-066

B Nr. 7737-00016-067

B Nr. 7737-00016-068

B Nr. 7737-00016-069

B Nr. 7737-00016-070

B Nr. 7737-00016-071

B Nr. 7737-00016-072

B Nr. 7737-00016-073

B Nr. 7737-00016-074

B Nr. 7737-00016-075

B Nr. 7737-00016-076

B Nr. 7737-00016-077

B Nr. 7737-00016-078

B Nr. 7737-00016-079

B Nr. 7737-00016-080

B Nr. 7737-00016-081

B Nr. 7737-00016-082

B Nr. 7737-00016-083

B Nr. 7737-00016-084

B Nr. 7737-00016-085

B Nr. 7737-00016-086

B Nr. 7737-00016-087

B Nr. 7737-00016-088

B Nr. 7737-00016-089

B Nr. 7737-00016-090

B Nr. 7737-00016-091

B Nr. 7737-00016-092

B Nr. 7737-00016-093

B Nr. 7737-00016-094

B Nr. 7737-00016-095

B Nr. 7737-00016-096

B Nr. 7737-00016-097

B Nr. 7737-00016-098

B Nr. 7737-00016-099

B Nr. 7737-00016-100

B Nr. 7737-00016-101

B Nr. 7737-00016-102

B Nr. 7737-00016-103

B Nr. 7737-00016-104

B Nr. 7737-00016-105

B Nr. 7737-00016-106

B Nr. 7737-00016-107

B Nr. 7737-00016-108

B Nr. 7737-00016-109

B Nr. 7737-00016-110

B Nr. 7737-00016-111

B Nr. 7737-00016-112

B Nr. 7737-00016-113

B Nr. 7737-00016-114

B Nr. 7737-00016-115

B Nr. 7737-00016-116

B Nr. 7737-00016-117

B Nr. 7737-00016-118

B Nr. 7737-00016-119

B Nr. 7737-00016-120

B Nr. 7737-00016-121

B Nr. 7737-00016-122

B Nr. 7737-00016-123

B Nr. 7737-00016-124

B Nr. 7737-00016-125

B Nr. 7737-00016-126

B Nr. 7737-00016-127

B Nr. 7737-00016-128

B Nr. 7737-00016-129

B Nr. 7737-00016-130

B Nr. 7737-00016-131

B Nr. 7737-00016-132

B Nr. 7737-00016-133

B Nr. 7737-00016-134

B Nr. 7737-00016-135

B Nr. 7737-00016-136

B Nr. 7737-00016-137

B Nr. 7737-00016-138

B Nr. 7737-00016-139

B Nr. 7737-00016-140

B Nr. 7737-00016-141

B Nr. 7737-00016-142

B Nr. 7737-00016-143

B Nr. 7737-00016-144

B Nr. 7737-00016-145

B Nr. 7737-00016-146

B Nr. 7737-00016-147

B Nr. 7737-00016-148

B Nr. 7737-00016-149

B Nr. 7737-00016-150

B Nr. 7737-00016-151

B Nr. 7737-00016-152

B Nr. 7737-00016-153

B Nr. 7737-00016-154

B Nr. 7737-00016-155

B Nr. 7737-00016-156

B Nr. 7737-00016-157

B Nr. 7737-00016-158

B Nr. 7737-00016-159

B Nr. 7737-00016-160

B Nr. 7737-00016-161

B Nr. 7737-00016-162

B Nr. 7737-00016-163

B Nr. 7737-00016-164

B Nr. 7737-00016-165

B Nr. 7737-00016-166

B Nr. 7737-00016-167

B Nr. 7737-00016-168

B Nr. 7737-00016-169

B Nr. 7737-00016-170

B Nr. 7737-00016-171

B Nr. 7737-00016-172

B Nr. 7737-00016-173

B Nr. 7737-00016-174

B Nr. 7737-00016-175

B Nr. 7737-00016-176

B Nr. 7737-00016-177

B Nr. 7737-00016-178

B Nr. 7737-00016-179

B Nr. 7737-00016-180

B Nr. 7737-00016-181

B Nr. 7737-00016-182

B Nr. 7737-00016-183

B Nr. 7737-00016-184

B Nr. 7737-00016-185

B Nr. 7737-00016-186

B Nr. 7737-00016-187

B Nr. 7737-00016-188

B Nr. 7737-00016-189

B Nr. 7737-00016-190

B Nr. 7737-00016-191

B Nr. 7737-00016-192

B Nr. 7737-00016-193

B Nr. 7737-00016-194

B Nr. 7737-00016-195

B Nr. 7737-00016-196

B Nr. 7737-00016-197

B Nr. 7737-00016-198

B Nr. 7737-00016-199

B Nr. 7737-00016-200

B Nr. 7737-00016-201

B Nr. 7737-00016-202

B Nr. 7737-00016-203

B Nr. 7737-00016-204

B Nr. 7737-00016-205

B Nr. 7737-00016-206

B Nr. 7737-00016-207

B Nr. 7737-00016-208

B Nr. 7737-00016-209

B Nr. 7737-00016-210

B Nr. 7737-00016-211

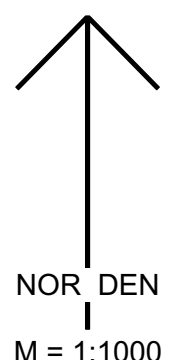
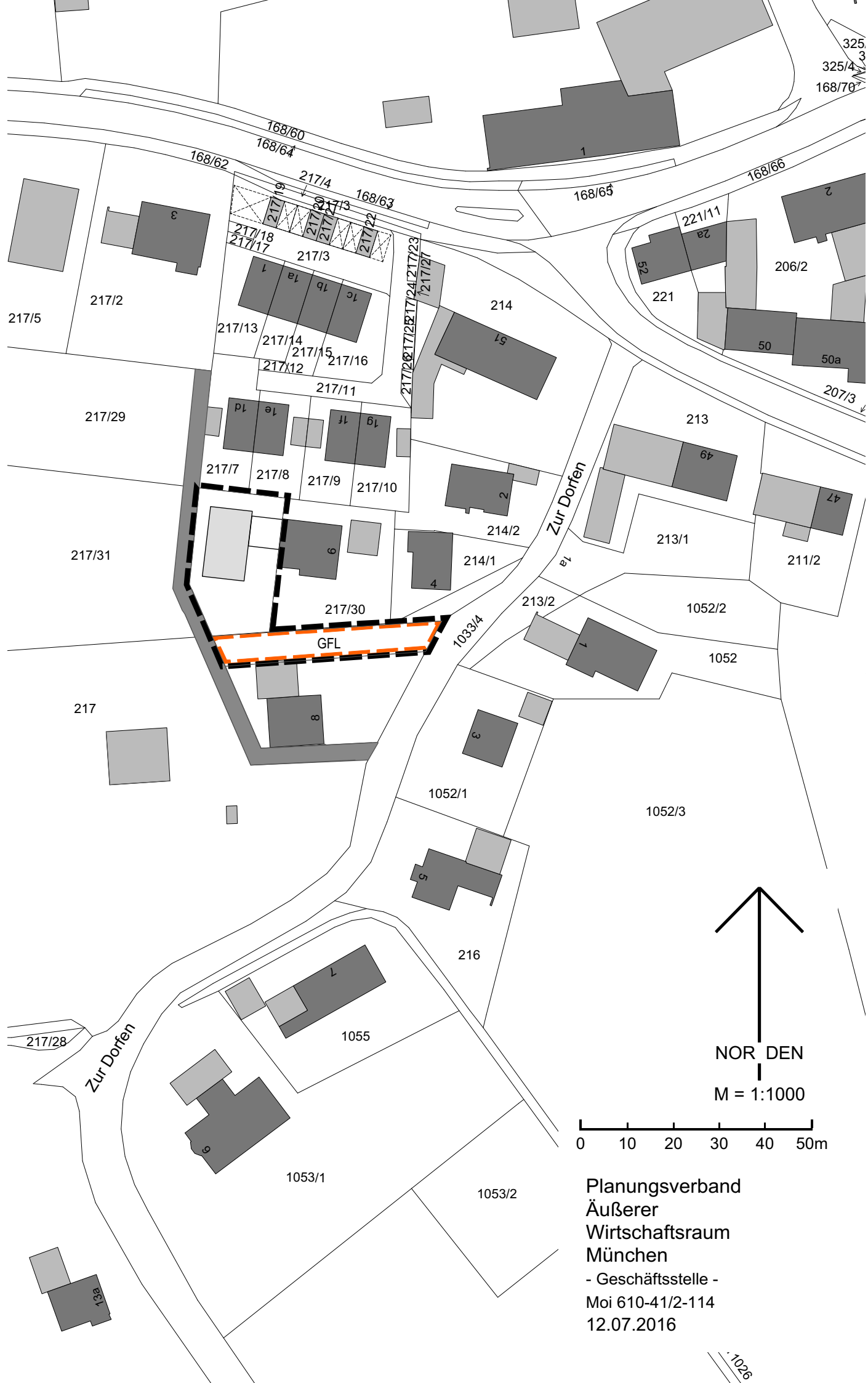
B Nr. 7737-00016-212

B Nr. 7737-00016-213

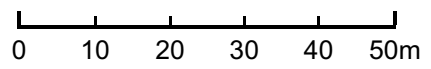
B Nr. 7737-00016-214

B Nr. 7737-00016-215

B Nr. 7737-00016-216



M = 1:1000




Planungsverband
 Äußerer
 Wirtschaftsraum
 München
 - Geschäftsstelle -
 Moi 610-41/2-114
 12.07.2016

A Festsetzungen

1.1 Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird gemäß der Darstellung im beigefügten Lageplan M 1:1.000 festgesetzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

1.2  Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil


2 Innerhalb des im Lageplan festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen.

2.1  Grenze des Geltungsbereichs der Festsetzungen

2.2 Die zulässige Wandhöhe beträgt 6,20 Meter. Sie wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

2.3 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

2.4 Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.


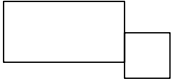
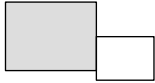
2.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche

2.6 Einfriedungen sind sockellos und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm auszuführen.

2.7 Es ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum H 3xv, STU 18 – 20 cm (mindestens 2. Wuchsordnung) zu pflanzen. Die Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.

2.8 Auf der Ökokontofläche der Gemarkung Moosinning werden 195 qm als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Fläche ist gemäß Zielsetzung im Ökokonto vollständig entwickelt. Die Pflege ist gemäß Vorgaben des Ökokontos durchzuführen.

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 217 Flurstücksnummer, z. B. 217
- 3  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 4  vorgeschlagenes Haupt- und Nebengebäude
- 5 Im Plangebiet bestehen für Müllfahrzeuge keine Wendemöglichkeiten. Daher ist durch die künftigen Bewohner sicherzustellen, dass die Müllbehälter zum Zeitpunkt der Abholung an die nächste befahrbare Straße „Zur Dorfen“ gebracht werden.
- 6 Es wird empfohlen die Schlafräume so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften erforderliches Fenster auf der straßenabgewandten Seite haben. Hinsichtlich des baulichen Schallschutzes sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, Tab. 8-10 zu ermitteln. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich II nach Tab. 8 der DIN 4109.
- 7 Entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 wird von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden (Grundsatzbedarf) ausgegangen. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- und Überfluthydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.
- 8 Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien 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 DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
- 9 Durch die angrenzende landwirtschaftliche Fläche kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen kann. Diese Emissionen sind zu tolerieren. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen darf auch künftig nicht beeinträchtigt werden. Die uneingeschränkte Erreichbarkeit der angrenzenden Felder muss sichergestellt werden.
- 10 Die Ausgleichsfläche sollte so gepflegt werden, dass davon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Nutzungen im Umgriff ausgehen (z.B. Unkrautsamenflug).
- 11 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung,
Luftbilder © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Moosinning, den

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

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Moosinning hat in der Sitzung vom 16.02.2016 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurden in der Zeit vom 10.05.2016 bis 10.06.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.04.2016 gegeben. (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 10.05.2016 bis 10.06.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.04.2016 gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).
4. Die Gemeinde Moosinning hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.07.2016 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.07.2016 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 zur Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Einbeziehungssatzung hingewiesen. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Moosinning, den

(Siegel)

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

1049

1048

1047

1046

1043

1042

↓ 1039

89

↓ zu 1026



Gemeinde

Moosinning

Lkr. Erding

Einbeziehungssatzung

Zur Dorfen

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Moi 610-41/2-114 Bearb.: ChS/ Bec/ MD

Plandatum

19.04.2016 (Entwurf)
12.07.2016 (Satzungsbeschluss)

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die vorliegende Satzung ist der Antrag auf Vorbescheid des Eigentümers des Grundstücks Fl. Nr. 217/31 für den Neubau eines Einzelhauses.

Aufgrund der gegenwärtigen Außenbereichslage ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB derzeit nicht zulässig. Um die große Nachfrage nach Wohnraum zu decken, ist es das städtebauliche Ziel der Gemeinde, diese Fläche künftig für den Wohnungsbau nutzbar zu machen. Da die Fläche bereits erschlossen und von Wohnbebauung umgeben ist, handelt es sich um keine typische Außenbereichs- sondern um eine für den Wohnbau geeignete potenzielle Siedlungsfläche. Auch die Lage der Fläche im zentralen Ortsbereich und gegebene Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr (Bushaltestelle) sprechen für eine wohnbauliche Nutzung.

Um den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 16.02.2016 beschlossen, für den östlichen Teilbereich der Flurstück Nr. 217/31 eine Einbeziehungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB aufzustellen.

Die Ausarbeitung der Satzung wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Lage des Planungsgebiets

Das einzubeziehende Planungsgebiet befindet sich im südwestlichen Bereich des Ortsteils Moosinning, südlich der Dorfstraße und westlich in dritter Reihe entlang der Straße „Zur Dorfen“. Auch die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Straße „Zur Dorfen“. Die Bushaltestelle „Erdinger Str. 6“ sowie die Ortsmitte mit ihren zentralen Versorgungseinrichtungen befinden sich in fußläufiger Nähe zum Planungsgebiet.



Abb.: Lage des Planungsgebietes auf Basis des digitalen Luftbildes der Bayerischen Vermessungsverwaltung, unmaßstäbliche Darstellung

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Städtebauliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosinning wird das Planungsgebiet als Fläche für den Wohnbau dargestellt. Das Planungsgebiet sowie der westlich angrenzende Bereich sind unbebaut und dienen derzeit noch der landwirtschaftlichen Nutzung. Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets befinden sich bereits bebaute Wohnbauflächen.



Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. vom 19.03.2013, unmaßstäbliche Darstellung

Die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB sind erfüllt: Es handelt sich um eine einzelne Außenbereichsfläche, die in den Innenbereich einbezogen werden soll. Weder nach der Zahl, der Lage noch der Größe der Grundstücke haben diese Außenbereichsflächen ein solches städtebauliches Gewicht, dass eine weitere Bebauung dieser Flächen das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auslösen würde.

Das Planungsgebiet ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche im Norden, Osten und Süden geprägt. Durch den vorhandenen Bebauungszusammenhang sind die Zulässigkeitskriterien nach §34 BauGB für die Art und Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

3.2 Materiell-rechtliche Voraussetzungen

Die weiteren materiell-rechtlichen Voraussetzungen nach §34 Abs. 5 BauGB liegen ebenfalls vor. Die Einbeziehung einer einzelnen kleinen Fläche, die bereits in den Innenbereich hineinragt, entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Moosinning vereinbar, die in der Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplans i.d.F. vom 19.03.2013 niedergelegt sind. Diese betreffen insbesondere die Ziele im Bereich der Siedlungsentwicklung:

- Zersiedelung vermeiden
- Neuausweisung von Baugebieten (bedarfsgerecht)
- Bebauungspläne nicht überregulieren: schlanke Bebauungspläne

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es bestehen keine Hinweise für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes.

3.3 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gem. § 1a Abs. 2 Sätze 1 und 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang um genutzt werden.

Da das Planungsgebiet in drei Richtungen bereits von bebauten Grundstücken umgeben ist, kann die Einbeziehung in den Innenbereich als Maßnahme der Nachverdichtung betrachtet werden. Darüber hinaus ist dieser Bereich ohnehin für die langfristige Siedlungserweiterung der Gemeinde vorgesehen und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entsprechend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dies ist nach Auffassung der Gemeinde mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vereinbar.

4. Festsetzungen

4.1 Im Zusammenhang bebauter Ortsteil

Die Satzung definiert die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

Innerhalb dieser Grenzen richtet sich die planerische Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach den Vorschriften des §34 BauGB. Die Kennzahlen des baulichen Bestands der näheren Umgebung geben somit einen Orientierungsrahmen für die Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens auf dem Flurstück 217/31.

Fl. Nr.	Art der Nutzung	Maß der Nutzung			Bauweise	Bauliche Gestaltung
		GR Hauptgebäude	Wandhöhe	Anzahl-Gesch.	Hausform	Dachform
217/7	Wohnen	ca. 72 qm	6,40 m	II + D	Doppelhaus	Satteldach
217/8	Wohnen	ca. 72 qm	6,40 m	II + D	Doppelhaus	Satteldach
217/9	Wohnen	ca. 72 qm	6,40 m	II + D	Doppelhaus	Satteldach
217/10	Wohnen	ca. 72 qm	6,40 m	II + D	Doppelhaus	Satteldach
Nr. 6	Wohnen	ca. 145 qm	3,80 m	II	Einzelhaus	Satteldach
Nr. 8	Wohnen	ca. 122 qm	6,80 m	II + D	Einzelhaus	Satteldach

4.2 Einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB

Ergänzend werden zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Festsetzungen aufgestellt, welche die planerische Zulässigkeit von Vorhaben nach § 9 Abs. 1 BauGB steuern. Diese betreffen:

- a. zulässige Wandhöhe
Es wird eine zulässige Wandhöhe von 6,20 Metern festgesetzt, um eine flächensparende zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen.
- b. Anzahl der Wohnungen
Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf zwei je Wohngebäude wird die Struktur der umgebenden Bebauung aufgenommen und einem für das Grundstück zu hohen Stellplatzbedarf vorgebeugt.
- c. Bauweise
Es wird eine offene Bauweise als Einzelhaus festgesetzt um die im Süden und Osten anschließende Bauweise weiterzuführen und die Verdichtungsansätze durch Grundstücksteilungen im nördlichen Anschlussgebiet auszuschließen.
- d. Sicherung der Erschließung
Durch Festsetzung der bestehenden Grunddienstbarkeit auf Fl.St. 217 durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird die Erschließung für Fl.St. 217/31 gesichert.
- e. grünordnerische Festsetzungen
Durch die Festsetzung von 2 zu pflanzenden Bäumen wird eine ausreichende Begrünung des Baugrundstückes sichergestellt.

4.3 Eingriffs-/Ausgleich-Regelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung sowie den Ausgleich und den Ersatz von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dabei sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die §§ 1 a Abs. 2 und 3 und

§ 9 Abs. 1 a BauGB entsprechend anzuwenden. Die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind demnach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1 a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Durch bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Vorhabens finden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild statt. Im Folgenden wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt und der Ausgleichsflächenbedarf abgeleitet. Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Bestandsbewertung

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Der Leitfaden unterscheidet je nach Wertung der Einzelkriterien (Schutzgüter) zwischen Flächen mit geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich des Vorhabens abzüglich der bestehenden Garagenzufahrten zu den benachbarten Grundstücken Hausnummer 6 und 8 gewertet. Es handelt sich um ca. 650 qm Intensivgrünland.

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung
Arten und Biotope	gering (I)	Intensivgrünland
Boden	mittel (II)	anthropogen überprägter Boden
Wasser	mittel (II)	randlich wassersensibler Bereich
Klima	gering (I)	Flächen ohne kleinklimatische Bedeutung
Landschaftsbild	gering (I)	strukturarme Fläche in Ortslage

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (Kategorie I) auf.

Konfliktminimierung

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlaubt lediglich einzelne Festsetzungen. Bezüglich der Eingriffsminimierung kann Folgendes angeführt werden:

- Verwendung sockelloser Einfriedungen mit Durchgängigkeit für Kleintiere
- Durchgrünung der Grundstücke durch standortgerechte heimische Baumpflanzung

Erfassen des Eingriffs

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

Der Leitfaden differenziert zwischen Eingriffen unterschiedlicher Schwere:

- Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)
- Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)

Die Einbeziehungssatzung trifft keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, von dem sich die Eingriffsschwere ableitet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach der näheren Umgebung. Aufgrund der baulichen Eigenart der näheren Umgebung ist von einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (TYP A) auszugehen. Bei hoher Eingriffsschwere auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) liegt der Kompensationsfaktor (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) zwischen 0,3 und 0,6.

Durch die oben genannten Maßnahmen zur Konfliktminimierung können die negativen Auswirkungen des Vorhabens reduziert werden. Der Kompensationsfaktor lässt sich auf den unteren Wert der Faktorenspanne verringern.

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay StMLU)		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche
Gebiete geringer Bedeutung: Intensivgrünland Flurstück 217/31 mit Zufahrt	hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: GRZ > 0,35	
Fläche: 650 qm	Kompensationsfaktor: 0,3	650 qm x 0,3 = 195 qm

Zur Kompensation des Eingriffs hoher Schwere auf einer Fläche mit überwiegend geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 195 qm erforderlich.

Lage der Ausgleichsflächen

Es handelt sich um eine externe Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabens, auf Flurnummer 1932 der Gemarkung Moosinning, 2,5 km nordöstlich von Moosinning, in der Nähe des Fließgewässers Gfällach zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Derzeitiger Zustand der Ausgleichsflächen

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

Das unten angefügte Luftbild dokumentiert den Zustand der Fläche am 12.05.2015.



Durch die ökologische Aufwertung der Fläche im Vorfeld der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft im Rahmen der Einbeziehungssatzung „Zur Dorfen“ reduziert sich der Kompensationsflächenbedarf um jährlich 3 % vom Ausgangswert bis zu einer maximalen Reduktion um 30 % nach zehn Jahren und mehr (ökologische Verzinsung).

Im Rahmen des Vorhabens „Bebauungsplan Nr. 14a Zengermoos, 3. Änderung und Neufassung“ mit einem Bedarf an externer Kompensationsfläche von 953 qm wurden nach der ökologischen Verzinsung bereits 667 qm Ausgleichsfläche von der Ökokontofläche Flurstück 1932 abgebucht (953 qm – 30 % von 953 qm = 667 qm).

Für das gegenständliche Vorhaben verbleiben somit (2.620 qm – 667 qm =) 1.953 qm.

Ziele und Maßnahmen des Ausgleichs

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

Pflege der Ausgleichsflächen

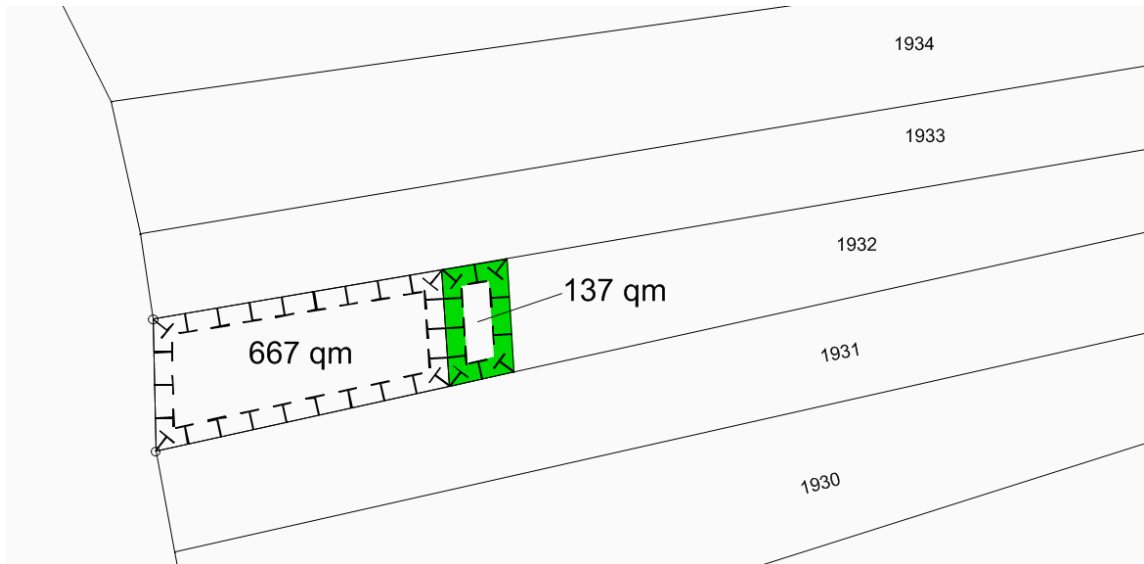
Die Ausgleichsflächen sind mindestens einmal jährlich am 01. Juli zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und sachgerecht zu entsorgen. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Auf diese Weise werden eine naturverträgliche Nutzung und die Erreichung des Entwicklungszieles sichergestellt.

Abbuchung vom Ökokonto

Die Grundsätze zum sparsamen Umgang mit landwirtschaftlich wertvollen Flächen werden berücksichtigt, da das Ökokonto aufgrund der ökologischen Verzinsung u.a. ein Instrument zur Verringerung des Flächenverbrauchs darstellt und landwirtschaftliche Nutzflächen im Rahmen der vorliegenden Planung nicht für Ausgleichszwecke herangezogen werden müssen.

Verfügbare Kompensationsfläche auf Flurstück 1932:	1.953 qm
Kompensationsflächenbedarf:	195 qm
Erforderliche Ausgleichsfläche nach der Verzinsung:	137 qm (195 qm – 30 %)
Verbleibende Kompensationsfläche auf Flurstück 1932:	1.816 qm

Derzeit ist eine weitere Abbuchung von der Ökokontofläche 1932 im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 43 „Gewerbegebiet Am Bleichbach, 4. Bauabschnitt“ vorgesehen. Zur Deckung des erforderlichen Kompensationsflächenbedarfes steht neben dem Flurstück 1932 die Ökokontofläche auf Flurstück 1013 der Gemarkung Moosinning zur Verfügung.



Lage der Ausgleichsfläche

Sicherung, Kosten und Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen:

Das Flurstück 1932 der Gemarkung Moosinning befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Gesonderte Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Es genügt eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde.

Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung, solange der Eingriff wirkt.

Die Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche wird gemäß Ökokonto durchgeführt.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs.

Die Ausgleichsflächen werden dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, in Kulmbach zur Erfassung im Ökoflächenkataster gemeldet.

5. Sonstiges

5.1 Abfallwirtschaft

Im Plangebiet bestehen für Müllfahrzeuge keine Wendemöglichkeiten, daher ist durch die künftigen Bewohner bzw. Eigentümer sicherzustellen, dass die Müllbehälter zum Zeitpunkt der Abholung an die nächste befahrene Straße „Zur Dorfen“ gebracht werden.

5.2 Immissionsschutz

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wird empfohlen die Schlafräume so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften erforderliches Fenster auf der straßenabgewandten Seite haben. Hinsichtlich des baulichen Schallschutzes sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, Tab. 8-10 zu ermitteln. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich II nach Tab. 8 der DIN 4109.

5.3 Löschwasserversorgung

Nach Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG ist die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen Aufgabe der Gemeinde und damit Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 BauGB. Die Gemeinde hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Die Gemeinde hat zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten. Für eine erste Abschätzung kann entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 von einem Grundschutzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- und Überfluthydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.

5.4 Flächen für die Feuerwehr

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien 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 DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

5.5 Landwirtschaft

Die Einbeziehungsfläche grenzt an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, wodurch es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen kann. Diese Emissionen sind zu tolerieren. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen darf auch künftig nicht beeinträchtigt werden.

Die uneingeschränkte Erreichbarkeit der angrenzenden Felder muss sichergestellt werden. Die Ausgleichsfläche sollte so gepflegt werden, dass davon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Nutzungen im Umgriff ausgehen (z.B. Unkrautsamenflug). Ein mehrstöckiger Bau ist grundsätzlich zu begrüßen, um den Verbrauch von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche nicht unnötig zu beschleunigen.

5.6 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Moosinning, den

.....

(Pamela Kruppa, Erste Bürgermeisterin)