

Gemeinde

Moosinning

Lkr. Erding

Satzung

Innenbereichssatzung

Westlich Waldstraße

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

QS:ChS, MM

Aktenzeichen

MOI 2-138

Plandatum

05.03.2024 (Satzungsbeschluss)
14.11.2023 (geänderter Entwurf)
13.06.2023 (geänderter Entwurf)
14.02.2023 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
	2.1 Lage.....	4
	2.2 Erschließung	4
	2.3 Emissionen	5
	2.4 Boden.....	6
	2.5 Wasser.....	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
	3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	7
	3.2 Regionalplan	7
	3.3 Flächennutzungsplan	9
	3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	9
4.	Planinhalte	11
	4.1 Geltungsbereich	11
	4.2 Festsetzungen.....	11
	4.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich.....	12
	4.4 Verkehr und Erschließung	21
	4.5 Immissionsschutz	23

1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund von Anträgen mehrerer Grundstückseigentümer beabsichtigt die Gemeinde Moosinning für den Bereich westlich der Waldstraße, nördlich der B 388 Baurecht zu schaffen, um dem dringenden Bedarf nach Wohnraum nachzukommen. Daher hat der Gemeinderat am 03.05.2022 beschlossen, diesen Bereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Waldstraße einzubeziehen und dafür eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen. In der Gemeinderatssitzung am 14.11.2023 wurde beschlossen, den Geltungsbereich nach Westen zu erweitern. Die Ausarbeitung der Planung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Bereits im Jahr 2003/2004 wurde ein Bauleitplanverfahren durchgeführt, das allerdings aufgrund von Einwendungen eingestellt wurde. Wichtige Bedenken waren dabei eine bandartige Siedlungsentwicklung, die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und im Regionalen Grünzug, die südlich verlaufende Bundesstraße mit Verkehrslärmbelastung, Bauverbotszone und Beschränkungen für Grundstückszufahrten auf der freien Strecke. Da sich die Rahmenbedingungen in der Zwischenzeit nach Auffassung des Gemeinderates insbesondere durch den starken Verdichtungsdruck in der Region München verändert haben, soll ein erneutes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Die Innenbereichssatzung hat das städtebauliche Ziel, die als gerechtfertigt und begründet beurteilten Bauwünsche der ortsansässigen Grundstückseigentümer abzudecken und gleichzeitig eine darüberhinausgehende, den Außenbereich zersiedelnde Entwicklung zu verhindern. Dafür sollen die vorhandene und auf Lückenparzellen vorgesehene Bebauung hinsichtlich der Gebäudegröße, der Situierung und der Erschließung geordnet werden.

Voraussetzung für den Erlass einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist, dass

- ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorhanden ist;
- die Außenbereichsflächen durch den angrenzenden Bereich entsprechend geprägt sind;
- die Bebauung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist;
- keine UVP-pflichtigen Vorhaben entstehen und auch keine Natura2000-Gebiete beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet schließt direkt an den Ortsteil Waldstraße an und wird von diesem städtebaulich geprägt. Die Bebauung von vier freien Grundstücken führt, trotz der nicht zu leugnenden bandartigen Tendenzen, nach Auffassung der Gemeinde nicht zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung. Da entsprechend der näheren Umgebung lediglich Wohn- und nicht störende Gewerbenutzungen zugelassen werden, sind UVP-pflichtige Vorhaben oder Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete ausgeschlossen. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist der Gemeinde und den Antragstellern bekannt; die für den Ausgleich notwendigen Flächen werden zur Verfügung gestellt und die Umsetzung durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Mit der hier vorliegenden Innenbereichssatzung werden die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1428/4 Tf., 1428/9, 1428/2, 1428/3, 1434/1, 1434/2, 1434/10 und 1434/9 Tf. in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Waldstraße“ einbezogen. Um die Erschließung von der Waldstraße zu sichern, umfasst der Geltungsbereich auch das Fl.St. 1428/5. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.600 m².

Das Plangebiet ist relativ eben, mit einem geringfügigen Niveauunterschied von ca. einem halben Meter von Ost nach West. Es grenzt im Osten an das Siedlungsgebiet der Waldstraße an, das ca. 1,2 km westlich des Ortsteils Eichenried liegt. Dieses umfasst ca. 50 Wohngrundstücke und ist nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen.

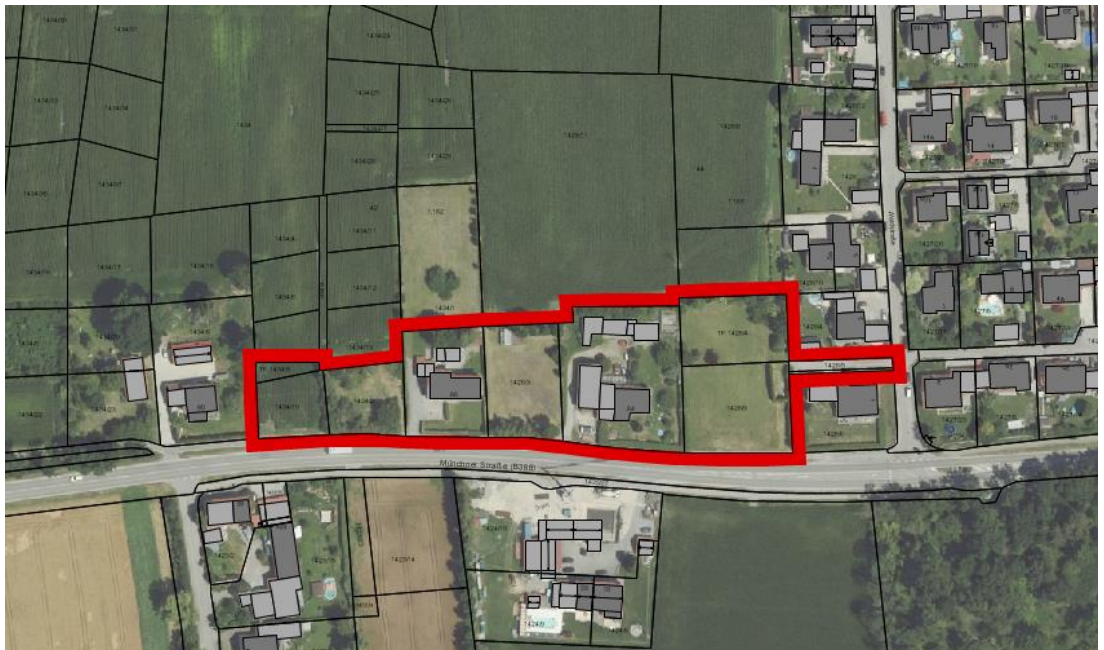


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 27.11.2023

2.2 Erschließung

Die technische und verkehrliche Erschließung erfolgt für die beiden östlichen Grundstücke über die Waldstraße, für die übrigen Grundstücke über die im Süden verlaufende Bundesstraße B388. Diese ist als freie Strecke (Abschnitt 130 Station 4,460 bis Station 5,893) klassifiziert, allerdings bestehen bereits Grundstückszufahrten für die Fl. Nrn. 1434/1 und 1428/2. Die Zufahrten für die Grundstücke 1434/2 und 1428/3 sind jeweils mit den oben genannten Zufahrten gebündelt. Für das Grundstück 1434/10 ist eine zusätzliche Zufahrt notwendig.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 531, Haltestelle Waldstr. gegeben, die in weniger als 80 m fußläufiger Entfernung liegt.

Das Gebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos angeschlossen bzw. anschließbar. Leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BaySIS, Stand 29.07.2022

2.3 Emissionen

Das Planungsgebiet ist erheblichen Verkehrslärmbelastungen der B 388 ausgesetzt. Aufgrund der Verkehrsbelastung ist mit deutlichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu rechnen.

Nach Auskunft der unteren Immissionsschutzbehörde werden nach einer überschlägigen Berechnung (tags 61 dB (A) und nachts 54 dB (A)) sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als auch der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten. Hierbei wurden die Verkehrsdaten (Zählstelle 77369100) zur letzten 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 2019 (DTV 11.038 Kfz/Tag) herangezogen, so ist mit einer noch deutlich höheren Überschreitung der Grenzwerte zu rechnen.

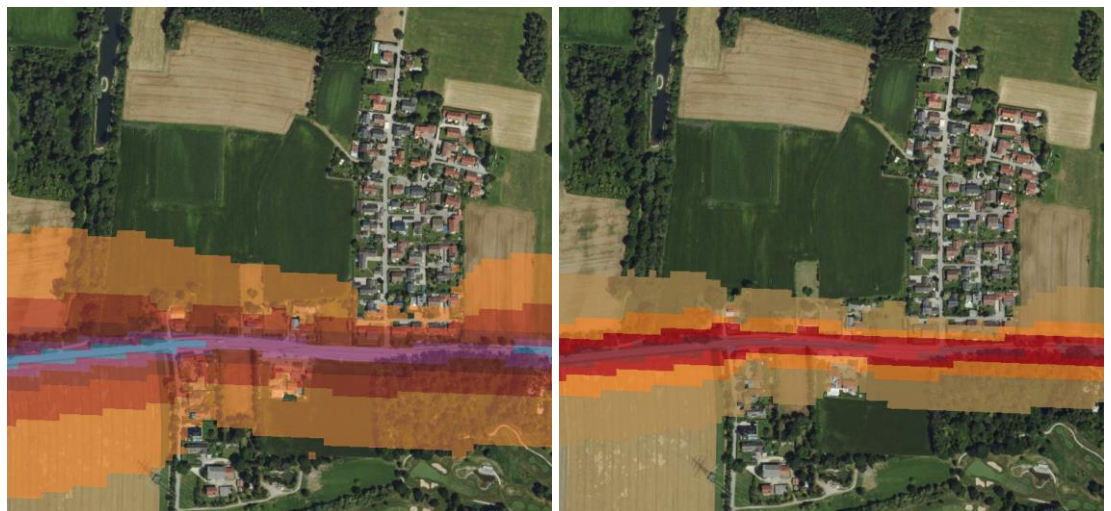


Abb. 3 Ausschnitt Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster L_{den} (Links) und L_{night} (rechts), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayer. Vermessungsverwaltung, Stand 10.07.2023

In der näheren Umgebung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Fläche, von denen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen.

2.4 Boden

Nach der Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000 des Bayern-Atlas ist der Boden fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment zu erwarten. Dieser Boden ist setzungsempfindlich, oft betonangreifendes Wasser und hohe Grundwasserstände machen besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich. Für eine detaillierte Untersuchung des Baugrunds wird auf die Genehmigungsphase verwiesen.

Im Plangebiet liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG).

2.5 Wasser

Der vorliegende Entwicklungsplan liegt in einem wassersensiblen Bereich, Hochwassergefahrengebiete und Überschwemmungsgebiete sind jedoch nicht vorhanden. Etwa 3 km südöstlich des Plangebietes befindet sich nach Auskunft des Landesamts für Umwelt eine Grundwassermessstelle (Landesmessnetz Grundwasserstand), die folgende Informationen liefert:

Messtellen-Nr.:	14118
Grundwasserleiter:	Niederterrasse
Geländehöhe:	474,67 m ü. NN
Beobachtet seit:	2001
Höchster Wasserstand seit 2001:	473,29 m ü. NN
Mittlerer Wasserstand seit 2001:	471,85 m ü. NN
Niedrigster Wasserstand seit 2001:	471,16 m ü. NN

Daher ist auch im vorhandenen Plangebiet, das auf einer Höhe von ca. 472,2 m ü. NN liegt mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.



Abb. 4 Wassersensibler Bereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas Stand 29.07.2022

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

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.

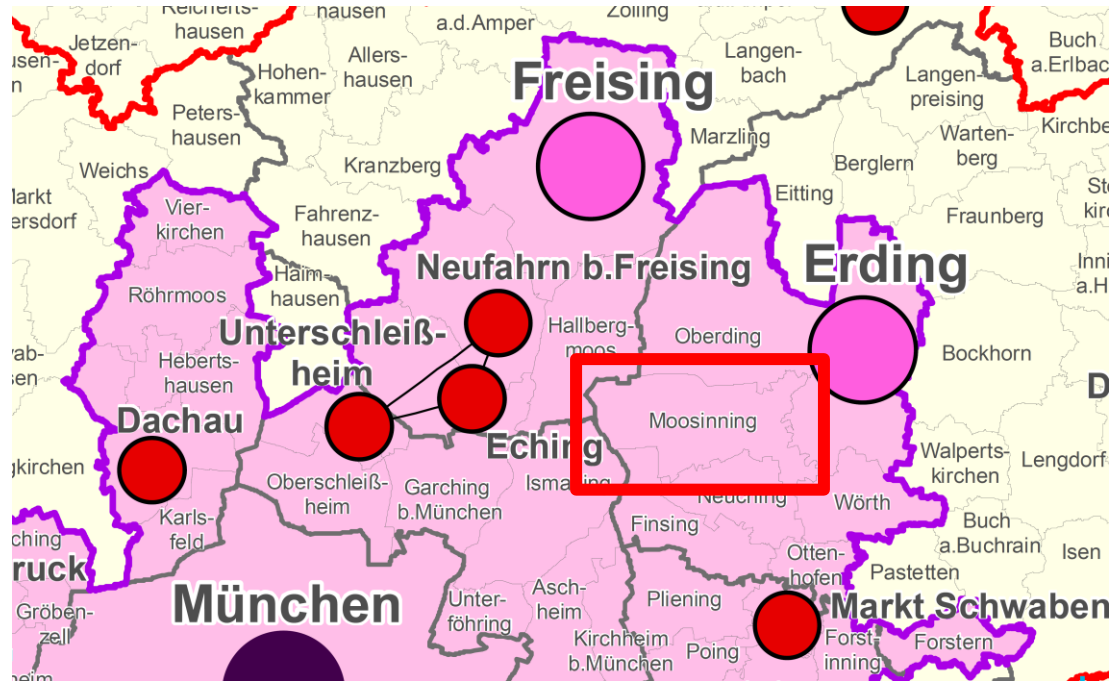


Abb. 5 LEP Bayern Anhang 2 – Strukturkarte Ausschnitt, ohne Maßstab, Stand: 15.11.2022

Die Gemeinde Moosinning ist dem Verdichtungsraum München (LEP 2.2.1 (Z)) zugeordnet und ist daher einem besonderen Siedlungsdruck ausgesetzt.

Das LEP-Ziel der Innenentwicklung (LEP 3.2 (Z)) wird auch damit begründet, dass eine vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze genutzt werden sollen, um erhöhte Kosten und Unterauslastung zu vermeiden. Da das Plangebiet an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen ist und eine Straßen- bzw. ÖPNV-Anbindung, vorhanden ist, wird dem Ziel nachgekommen.

Entsprechend dem LEP soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (LEP 3.3 (G)). Daher sind in der Satzung entsprechende Vorkehrungen zu treffen um eine weitere bandartige Entwicklung einzudämmen.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan München (Region 14) wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und ist seit dem 01.04.2019 in Kraft. Der Siedlungsbereich Waldstraße 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 Einbeziehungssatzung 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 wird durch Festsetzungen zum Ausgleich und zur Grünordnung nachgekommen.

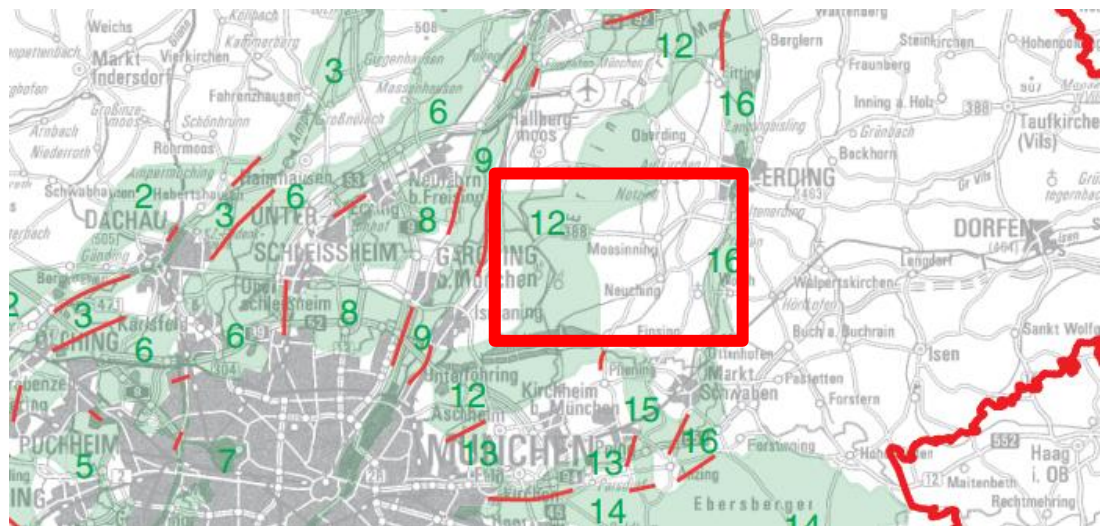


Abb. 6 Ausschnitt aus der Karte Regionale Grünzüge – Regionalplan Region 14 (Gesamtfortschreibung, Stand 13.03.2018), ohne Maßstab



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

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bundesstraße B388 – Münchener Str. verläuft im Süden des Planungsgebietes. Der FNP weist die Fläche auch als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet aus. Eine Bauverbotszone von 40m umfasst fast das gesamte Plangebiet. Die dargestellte Fuß- und Radwegverbindung entlang der Münchener Straße ist bereits umgesetzt. Einschränkungen durch die vorhandene 20 KV-Freileitung auf den Grundstücken mit der FI. Nr. 1428/4 und 1428/9 sind zu beachten.

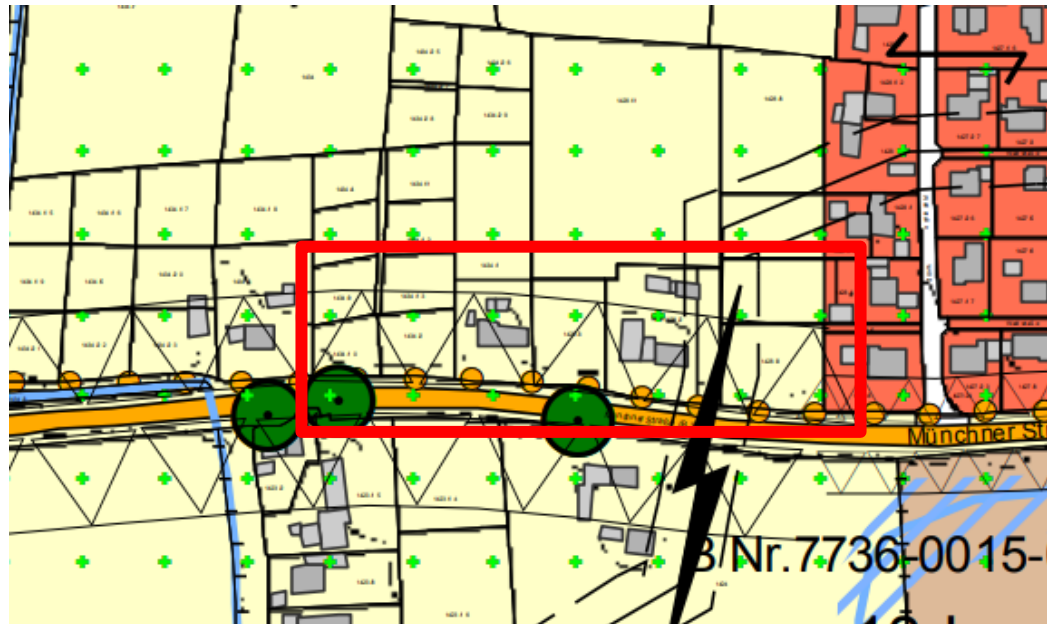


Abb. 8 Ausschnitt des wirksamen FNP mit Lage des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung, ohne Maßstab

3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche (z.B. geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete). Nördlich, in ca. 500 m Entfernung, befindet sich das Naturschutzgebiet Zengermoos (NSG-00491.01).

Des Weiteren sind innerhalb des Planungsgebiets 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 der vorliegenden Bebauungsplanänderung 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).

3.4.1 *Bauverbotszone*

Außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen gilt gem. § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Dies dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aber auch, um die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch den Anbau des Verkehrsweges zu erleichtern. Auch für den Lärmschutz ist ein ausreichender Abstand sinnvoll.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung hat die Gemeinde Moosinning eine Reduzierung der Anbauverbotszone von 20 m auf 13 m beantragt. Einer Reduzierung wurde vom Staatlichen Bauamt zugestimmt.

Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen Lärmschutzanlagen und Stellplätze nur mit einem Mindestabstand von 4,5 m zum Fahrbahnrand der Straße errichtet werden. Werbe oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt vorzunehmen.

3.4.2 *Sichtfelder*

Die freizuhaltenden Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe - 3 m - in den Zufahrten, Länge parallel zur B 388 - 110m - übernommen (§ 11 Abs. 2 FStrG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL). Zusätzlich sind für den Geh- und Radweg Sichtfelder mit den Abmessungen - 3 m - in der Zufahrt, gemessen von der Achse des Geh- und Radweges, und parallel zum Geh und Radweg - 30 m - in die Planung mit übernommen worden.

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Vorhandene Hecken und Büsche im Bereich des Sichtfeldes sind, sofern sie sich auf dem Grundstück des Antragstellers befinden, vom Antragsteller regelmäßig und ohne Aufforderung auf eine max. Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahndecke, zurückzuschneiden und dürfen nicht über die Grundstücksgrenzen hinauswachsen. Das sogenannte Lichtraumprofil von Straßen und Gehwegen ist dauerhaft freizuhalten.

3.4.3 *Hochspannungsfreileitung*

Durch das Plangebiet verläuft im östlichen Bereich (Fl.Nrn. 1428/4 und 1428/9 eine 20 kV-Freileitung der SEW Stromversorgungs-GmbH. Diese ist in der Satzung inkl. der notwendigen Schutzabstände nachrichtlich übernommen. Die Leitung ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert und kann nach Auskunft des Betreibers nicht abgeschaltet werden.

Eine Verlegung der Leitung ist möglich, die Kosten sind jedoch vom Kunden zu tragen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der SEW Stromversorgungs-GmbH wird empfohlen.

4. Planinhalte

4.1 Geltungsbereich

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Waldstraße einbezogen. Damit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB sowie einzelnen nachfolgend aufgeführten Festsetzungen.

4.2 Festsetzungen

Um eine der Umgebung entsprechende Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung sicherzustellen, wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt. Zur Sicherung einer lockeren Einfamilienhausbebauung und zur Wahrung des Ortsbildes wird eine offene Bauweise aus Einzelhäusern festgesetzt. Doppel- und Reihenhäuser werden nicht zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch baukörperähnliche Bauräume festgesetzt. Diese weisen aus Gründen des Immissionsschutzes mindestens einen Abstand zum Fahrbandrand der B388 von 20 m auf. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur durch städtebaulich gering wirksame Bauteile wie Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m sowie durch Terrassen um bis zu 3 m zulässig.

Garagen, Carports, offene Stellplätze und Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück platziert werden. Damit wird dem Bauherrn ein größerer Spielraum für die Gestaltung der Freiflächen eingeräumt. Aufgrund der südlich verlaufenden Bundesstraße ist die Anbauverbotszone bei der Platzierung zu beachten. So dürfen Stellplätze nur mit einem Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden. Ferner sind Stellplätze und Garagen so anzuordnen, dass auf dem Grundstück ausreichend Wendefläche vorhanden ist und ein Vorwärtseinfahren in die Bundesstraße möglich ist.

Die Grundstückerschließung für die unbebauten Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1434/2 und 1428/3 erfolgt weiterhin über die bereits bestehenden Zufahrten an der Bundesstraße B 388 für die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1434/1 und 1428/2. Diese sind entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt und entsprechen den bereits vorhandenen Einmündungen auf die Bundesstraße. Neue zusätzliche Erschließungen sollen möglichst vermieden werden, um entlang der freien Strecke von überörtlichen Hauptverkehrsstraßen eine zusätzliche Behinderung des durchgehenden Verkehrs zu reduzieren. Durch die Nutzung der vorhandenen Einmündungen zur Bundesstraße können Einschränkungen der Leistungsfähigkeit der Bundesstraße verringert werden. Da in dem Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1434/10 und 1434/9 TF eine Bündelung der Zufahrten nicht möglich ist, wird zur Sicherstellung der Erschließung eine neue Zufahrt von der Bundesstraße notwendig. Einer Zufahrt kann in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zugestimmt werden, wenn folgende Punkte beachtet werden und im Rahmen der Baugenehmigung frühzeitig mit dem Staatlichen Bauamt Freising abgestimmt werden:

Die Zufahrt ist spätestens bis zur Bauabnahme auf eine Länge von mindestens 10 m und eine Breite von 5,50 m ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag (z. B. Rasengittersteine o. ä. bzw. wasserdurchlässiges Pflaster) zu versehen. Die Längsneigung der Zufahrt sollte auf den ersten 5 m 2,5 %

nicht überschreiten. Die Entwässerung der Einmündungsflächen muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der B 388 zufließen kann.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bundesstraße befindet sich in weniger als 50 Meter Entfernung, sodass keine besonderen Festsetzungen zum Brandschutz erforderlich sind.

Die Erschließung der Flurstücke Fl.Nr. 1428/9 und 1428/4 Tf. ist über einen Stichweg von der Waldstraße vorgesehen. Hierfür ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht privatrechtlich zu sichern, in diesem Fall zugunsten der Allgemeinheit, um langfristig eine Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke gewährleisten zu können. Die privatrechtlichen Vereinbarungen müssen auch die Zufahrbarkeit für die Feuerwehr sicherstellen. Da eine Wendemöglichkeit für die Feuerwehr in diesem Bereich nicht möglich ist, ist die Stichstraße nicht für die Befahrung von Einsatzfahrzeugen geeignet. Daher muss der Rettungsweg der angeschlossenen Gebäude innerhalb einer Lauflänge von 80 m erreicht werden können. Die vorliegende Planung hält dies ein, sodass das Grundstück mit der Fl. Nr. 1428/9 innerhalb von ca. 60 m und das Grundstück 1428/4/TF innerhalb von ca. 70 m fußläufig erreichbar ist. Für ein detailliertes Verkehrskonzept wird auf die Ebene der Ausführungsplanung verwiesen.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind sämtliche Dachflächen der Wohn- und Nebengebäude mit symmetrischen Satteldächern auszuführen. Die Firstrichtung verläuft über die Längsseite der Gebäude, um unverhältnismäßig hohe Giebel auszuschließen.

4.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Durch die Planung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der entsprechen §18 Abs. 1 BNatSchG auszugleichen ist. 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. Als Grundlage für die Bemessung des Eingriffs und die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 herangezogen, der einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dient. Folgende Schritte zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sieht der Leitfaden vor.

4.3.1 Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen. Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Einflussbereich des Vorhabens/ Eingriffsfläche) vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Die Schutzgüter sind Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild.

Die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering (Wertpunkte 1 bis 5 bzw. 3), mittel (Wertpunkte 6 bis 10 bzw. 8) und hoch (Wertpunkte 11 bis 15) einteilen. Die Einstufung und Vergabe der Wertpunkte erfolgt durch Zuweisung des Schutzgutes Arten und Lebensräume entsprechend seiner Merkmale und Ausprä-

ungen zu einem der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Anlage 1 des Leitfadens (Biotopwertliste).



Abb. 9 Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden, Abb. 7 | Methodik der Eingriffsregelung

Als Untersuchungsgebiet wird das gesamte Gebiet des Bebauungsplans abzüglich der bereits bebauten Grundstücksfläche bzw. 1428/2, 1432/1 zuzüglich der unbebauten Flurstücke 1428/9, 1428/4 TF, 1428/3, 1434/2, 1434/10 und TF 1434/9 festgelegt. Folgende Abbildung zeigt den Umgriff und die Abgrenzung der vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen mit Angabe von Fläche und Wertpunkten:

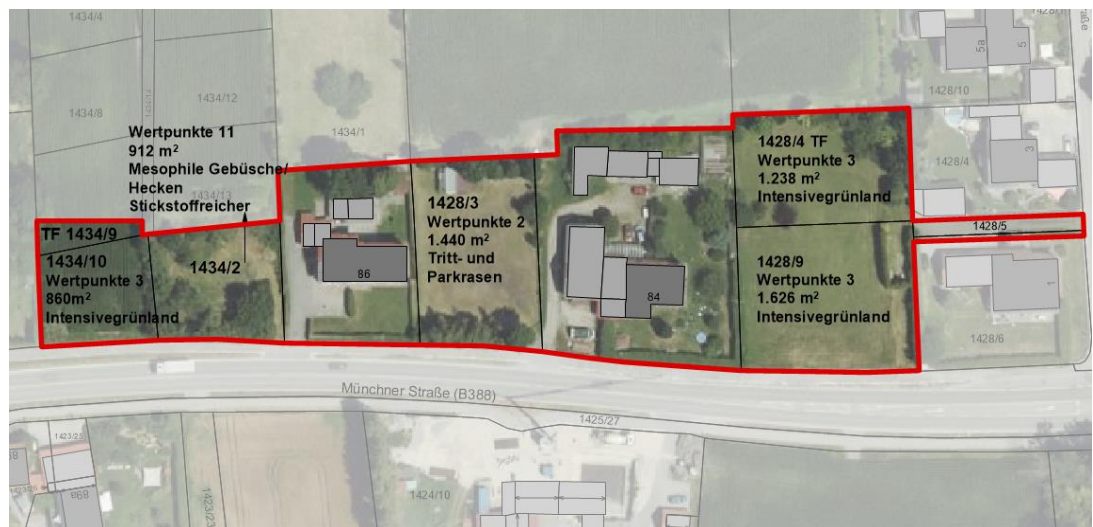


Abb 10 Eingriffsfläche, Waldstr. Eichenried- Moosinning, Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2018, Stand 27.11.2023

Die Einstufung der Bedeutung des Untersuchungsgebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird durch die Vergabe der Wertpunkte für das Schutzgut Arten und Lebensräume zutreffend dargestellt, indem die Schutzgüter Landschaft, Arten und Lebensräume und Fläche eine geringe Bewertung aufweisen, da das vorliegende Gebiet entlang der Münchner Str. (B388) liegt und als Intensivgrünland zu verzeichnen ist.

Für das Flurstück 1434/2 ergibt sich für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgrund der gewachsenen Gebüsch und Bäume eine höhere Bewertung. Die ermittelten Wertpunkte der Biotop- und Nutzungstypen mesophile Sträucher/Hecken und stickstoffreichere Hecken werden daher auf 11 Wertpunkte erhöht. Dem erhöhten Kompensationsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume wird durch die Auswahl geeigneter Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes im

Rahmen des Maßnahmenkonzeptes Rechnung getragen.

Die im Untersuchungsraum erfassten Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten und Flächengrößen sind in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ in den Spalten eins bis drei gelistet.

4.3.2 Schritt 2: Ermittlungen der Eingriffsschweren

Die Eingriffsschwere wird ermittelt, indem die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild prognostiziert werden. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter abhängig.

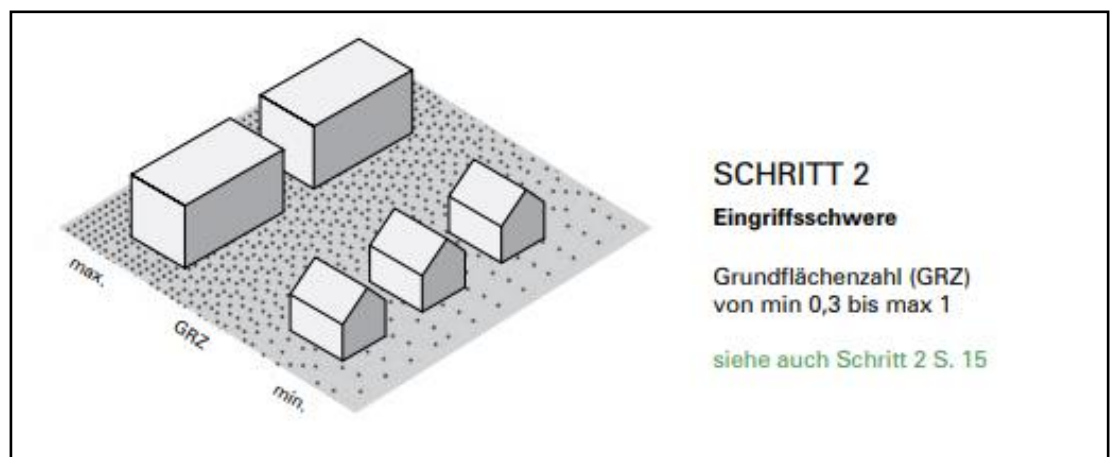


Abb. 11 Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden, Abb. 7 | Methodik der Eingriffsregelung

Bei Eingriffen in die Gruppe der Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung leitet sich die Schwere der Beeinträchtigungen (Beeinträchtigungsfaktor) aus dem Maß der baulichen Nutzung, welches sich überschlüssig in der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. dem Verhältnis zwischen festgesetzter Grundfläche und Größe des Baugrundstückes ausdrückt, ab. In der vorliegenden Innenbereichssatzung werden weder eine Grundflächenzahl, noch eine Grundfläche für die zukünftige Bebauung festgelegt. Zur Regelung der zukünftigen Bebauung wurden baukörperähnliche Bauräume festgesetzt, die der umgebenden Bebauung (GRZ 0,1) entsprechen. Weder die Anwendung des Faktors von 0,3 als Merkmal des Regelverfahrens, noch die Wahl der vereinfachten Vorgehensweise erweisen sich als sachgerecht. Daher wird ein Faktor von 0,1 als begründet angesehen.

Die ermittelte Eingriffsschwere (Beeinträchtigungsfaktor) ist in der unter Punkt 5.3.3 aufgeführten Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ in Spalte 4 gelistet.

4.3.3 Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

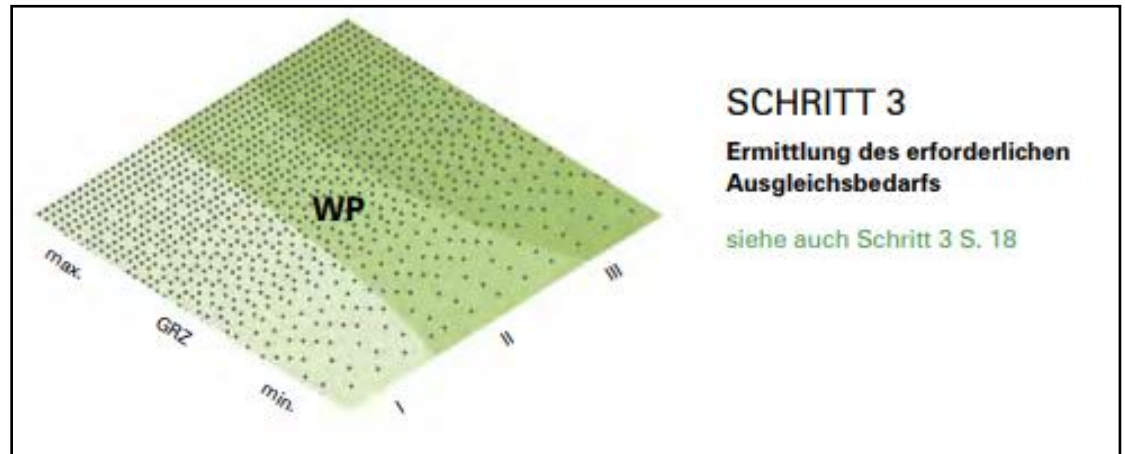


Abb. 12 Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden, Abb. 7 | Methodik der Eingriffsregelung

4.3.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens werden festgesetzt:

- Schutzgut Arten und Lebensräume
 - Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 qm mit Klettergehölzen zu begrünen. (Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen)
 - Je angefangener vollendeter 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
 - Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Schutzgut Landschaftsbild
 - Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen
 - Fl. St. Nr.: 1428/2 Baumreihe, 1434/2 Hecke, Gebüsch
- Schutzgut Boden und Fläche
 - Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. (Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge)
- Schutzgut Arten und Lebensräume
 - Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen
 - (Fl. St. Nr.: 1428/2 Baumreihe, 1434/2 Hecke, Gebüsch)
 - Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen. (Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen)

4.3.3.2 Planungsfaktor

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im

Rahmen der Weiterentwicklung und **Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs** die Beeinträchtigungen verringert werden.

Durch die oben genannten Maßnahmen zur Vermeidung der Auswirkungen wird etwa ein Drittel der in Anhang 2 Tabelle 2.2 des Leitfadens aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung der Auswirkungen umgesetzt, so dass ein Planungsfaktor von bis zu **5%** berücksichtigt werden kann.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT/ m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Abb. 13 Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden, Abb. 7 | Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

4.3.3.3 Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Flurstücke 1428/9, 1428/4 TF, 1434/10 und TF1434/9 sind intensives Grünland, das Flurstück 1428/3 Tritt- und Parkrasen. Das Flurstück 1434/2 hat Hecken entlang der Süd- und Westgrenze sowie Bäume an der Nordgrenze. Dies hat hohe naturschutzfachliche Bedeutung und ist mit 11 bewertet. Es ergibt sich eine Summe des Ausgleichsbedarfs in **Wertpunkten von 2.288**

Schritt 1				Schritt 2	Schritt 3	Ergebnis
Fl. St. Nr.	Bedeutung Schutzgüter, Biotop-, Nutzungstypen	Wertpunkte <u>WP</u>	Eingriffsfläche <u>m</u> ²	Eingriffsschwere <u>GRZ</u>	Planungsfaktor <u>%</u>	Ausgleichsbedarf <u>WP</u>
1428/9	Intensivgrünland	3	1.626	0,1	5%	463,4
1428/4 Tf	Intensivgrünland	3	1.238	0,1	5%	352,8
1428/3	Tritt- und Parkrasen	2	1.440	0,1	5%	273,6
1434/2	Mesophile Gebüschel/Hecken sowie Gebüschel/ Hecken stickstoffreicher	11	912	0,1	5%	953
1434/10 + 1434/9 Tf	Intensivgrünland	3	860	0,1	5%	245
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten						2288

4.3.4 Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Im Rahmen der Planung erfolgt dies durch:

- eine Beanspruchung von weniger als 3 ha land- oder forstwirtschaftlich genutzter Fläche

- eine Verwendung von landwirtschaftlicher Nutzfläche mit unterdurchschnittlich ertragreichem Boden im landkreisweiten Vergleich (Acker- und Grünlandzahl)

Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff soll gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig oder gleichwertig sein. Hierzu ist zunächst der Ausgangszustand der geplanten Ausgleichsfläche zu ermitteln mittels einer flächenscharfen Erfassung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen.

Die gesamte Ausgleichsfläche für die Flurstücke 1428/9, 1428/4 TF, 1428/3, 1434/10 und 1434/9 Tf, auf welcher der errechnete Kompensationsflächenbedarf gemäß gegenständlicher Planung gedeckt wird, kann dem Biotop- und Nutzungstyp „**Intensivgrünland**“ mit **3 Wertpunkten** zugeordnet werden. Maßgebend für die Bestimmung der Aufwertung sind die Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste. Auf der Ausgleichsfläche ist folgender Biotop- und Nutzungstyp geplant: **Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen mittlerer Ausprägung**.

Die Ausgleichsflächen werden auf die jeweiligen Eingriffsflächen bzw. Flurstücke 1428/9, 1428/4 TF, 1428/3 aufgeteilt. Für das Fl. St. 1434/10 wird die Ausgleichsfläche auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstück Flur Nr. 1434/9 Tf. angeordnet. Das Grundstück befindet sich im Besitz desselben Eigentümers. Das Fl. St. 1434/2 ist lediglich 912,9 m² groß und bereits entlang der 3 Grundstücksgrenzen mit Bepflanzungen umgeben, die als "zu erhaltende Bepflanzung" festgesetzt werden, weshalb für die Ausgleichsfläche nicht viel Fläche verbleibt. Hierbei wird die Teilfläche des Flurstücks 1316 der Gemarkung Moosinning, etwa 250 m südlich von Eichenried, nahe der Gfällach herausgezogen. Diese Fläche liegt in Eigentum der Gemeinde Moosinning. Die für das Grundstück 1434/2 benötigte Ausgleichsfläche könnte auf dem o.g. Flurstück 1316 der Gemeinde eingebunden werden.

Die gesamte Ausgleichsfläche, für Fl. St. 1434/2, auf welcher der errechnete Kompensationsflächenbedarf gemäß gegenständlicher Planung gedeckt wird, kann dem Biotop- und Nutzungstyp „**Bewirtschaftete Äcker**“ mit **4 Wertpunkten** zugeordnet werden. Im Jahr 1029 wurde von einem Landschaftsplanungsbüro in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleichsflächenkonzept erarbeitet. Ein dritter Teilbereich von etwa 12.558 qm wird seit vier Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Maßgebend für die Bestimmung der Aufwertung sind die Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste. Es wurden darauf eine Blumenwiese und ein Wildacker zu jagdlichen Zwecken entwickelt. Das angefügte Luftbild dokumentiert den Zustand der Fläche im Jahr 2018. Auf der Ausgleichsfläche ist folgender Biotop- und Nutzungstyp geplant: **Extensivgrünland (Artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen)**



Abb. 14 Abbildung der Ausgleichsfläche (innerhalb grün unterlegter T-Linie) im Maßstab 1:2.500 Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2018 und Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung 01/2016

Die im Ausgangszustand der Ausgleichsfläche erfassten Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten und Flächengrößen sowie die Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten im geplanten Endzustand der Ausgleichsfläche sind in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs“ in den Spalten eins bis fünf gelistet.

4.3.5 Schritt 5: Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume decken auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft ab. Hiervon abweichende Umstände sind nicht erkennbar.

Die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume decken den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft nicht im erforderlichen Maß ab. Ein erhöhter Ausgleichsbedarf wurde daher bereits bei der Ermittlung der Wertpunkte unter Schritt 3 berücksichtigt.

Ausgleichsmaßnahmen können in Abhängigkeit vom Ausgangsbioptyp eine längere Entwicklungszeit bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit (Endzustand) in Anspruch nehmen. In Ansatz gebracht werden kann jedoch nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand. Eine längere Entwicklungszeit (Time lag) wird durch einen Abschlag berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ist kein Abschlag erforderlich, da das Entwicklungsziel in 25 Jahren erreicht wird. Das ermittelte Time lag ist in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs“ in der Spalte sechs gelistet.

Der Ausgleichsumfang berechnet sich wie folgt:

Fläche x (Prognosezustand – Time-lag – Ausgangszustand) = Ausgleichsumfang

Schritt 4						Schritt 5	Ergebnis
Fl. St. Nr.	Ausgangszustand	W P	Ausgleichsfläche m ²	Endzustand	W P	Time-lag	Ausgleichsumfang
1428/9	Intensivgrünland	3	177	Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen mittlerer Ausprägung	7	0	708
1428/4 Tf	Intensivgrünland	3	140,4	Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen mittlerer Ausprägung	7	0	561,6
1428/3	Tritt- und Parkrasen	2	158,4	Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen mittlerer Ausprägung	7	0	792
externer Ausgleichsbereich auf TF 1316 Gemarkung Moosinning	A12 Bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation (z. B. bei PIK-Maßnahmen für Blühstreifen, Ackerandstreifen, Lerchenfenster usw.)	4	120	G222 Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	13	1	960
Ausgleichsfläche auf TF 1434/9	Intensivgrünland	3	76	Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen mittlerer Ausprägung	7	0	304
Summe des Ausgleichsumfang in Wertpunkten							3.326

Die Summe des Ausgleichsbedarfs beträgt **2.288 Wertpunkte**. Der Gesamtumfang des vorgeschlagenen Ausgleichs beträgt **3.326 Wertpunkte**. Der Vergleich dieser beiden Summen zeigt, dass durch die Umsetzung und Aufwertung der Ausgleichsfläche durch die Biotop- und Nutzungstypen-Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen mittlerer Ausprägung, der Ausgleichsbedarf abgedeckt wird. Der Ausgleichsumfang beträgt 1038 Wertpunkte mehr als die Ausgleichsbedarfswertpunkte. Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff ist somit gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig bzw. gleichwertig.

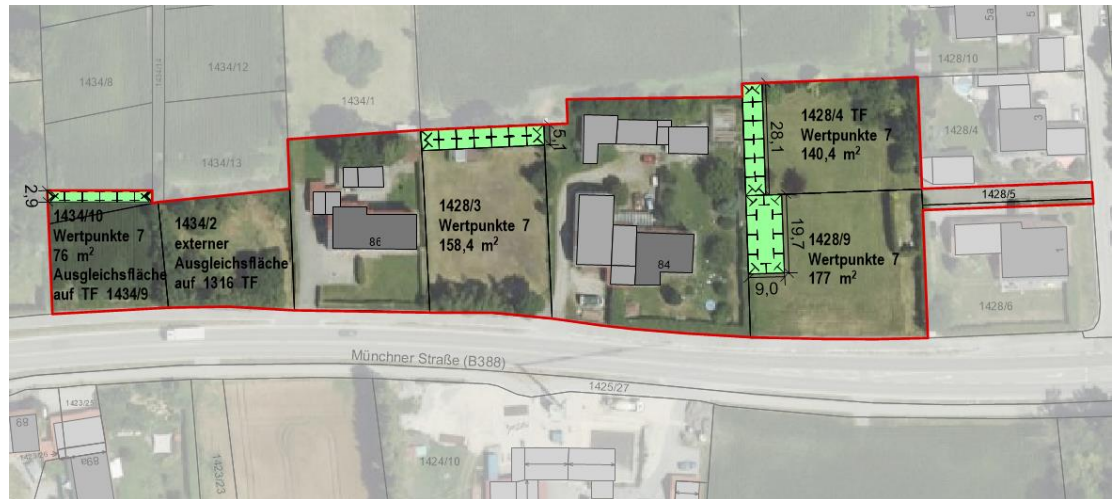


Abb 15 Ausgleichfläche, Waldstr. Eichenried- Moosinning, Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2018, Stand 27.12.2023

Externe Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 1316/Tf Gemarkung Moosinning für das Grundstück mit der Fl. Nr. 1434/2



Abb 16 Ausgleichfläche für 1434/2 auf Fl. Nr. 1316/Tf Gemarkung Moosinning, Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2018



Abb 17 Das Ausgleichsflächenkonzept aus dem Jahr 2015 im Detail.

4.4 Verkehr und Erschließung

4.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Zweckverband Moosrain sichergestellt. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist nach Auskunft des Zweckverbandes Moosrain hinsichtlich des Grundschutzes ebenfalls gesichert. Allerdings ist der Umfang der Inanspruchnahme der öffentlichen Trinkwasserversorgung abhängig vom Wasserdargebot, der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes und der jeweiligen Versorgungssituation.

4.4.2 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.

4.4.3 Telekommunikationslinien der Telekom

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und

Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt 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. Es gilt sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

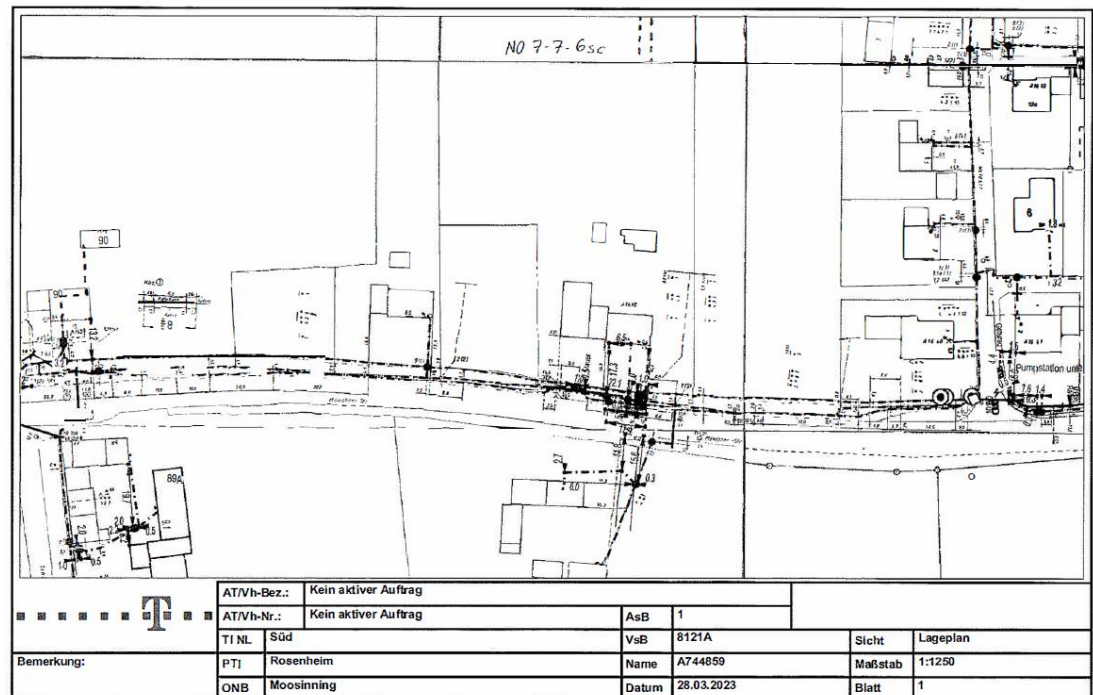


Abb: 18 Bestandsplan, Telekommunikationslinien der Telekom. Stand: 28.03.2023, Deutsche Telekom Technik GmbH

4.4.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbehältnisse sind an den Leerungstagen auf oder vor dem Grundstück so aufzustellen, dass diese ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert bzw. abgeholt werden können. Können Grundstücke vom Abfuhrfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden, haben die Überlassungspflichtigen die Abfallbehältnisse selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen. D.h. die Behältnisse sind an den jeweils angrenzenden Durchgangsstraßen bereitzustellen.

4.4.5 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Entwässerungsgebietsgrenzen des Abwasserwerkverbandes Erdinger Moos, Systembereich B2 (Schmutzwasser). Alle Grundstücke – mit Ausnahme der Fl.Nr. 1428/4 – innerhalb der vorliegenden Innenbereichssatzung besitzen einen eigenen Grundstücksanschluss und sind an die öffentliche Entwässerungseinrichtung in der Münchner Straße angeschlossen bzw. können dort angeschlossen werden.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1428/4 kann über den geplanten Privatweg an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Da der Abwasserzweckverband Erdinger

Moos Kanalleitungen grundsätzlich nur in öffentliche Verkehrsflächen und nicht in Privatstraßen verlegt, kann der Abwasserzweckverband Erdinger Moos lediglich einen Grundstücksanschluss in der Zufahrt (Fl.-Nr.: 1428/5) erstellen, welcher max. 3 Meter in die private Verkehrsfläche hineinreicht. Die weitere Erschließung in der privaten Verkehrsfläche erfolgt über die Grundstücksentwässerungsanlage durch den Eigentümer. Die Kosten sind von dem Eigentümer zu tragen. Nach Auskunft des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos wird eine weitere Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke als problematisch angesehen, da keine Erschließung zur öffentlichen Einrichtung gewährleistet werden kann.

Zum Unterhalt dieses Grundstücksanschlusses, einschließlich Kontrollschacht, bedürfte es dann ggf. einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zugunsten des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos.

4.5 Immissionsschutz

4.5.1 Verkehr

Das gegenwärtige Vorhaben wird durch den Verkehrslärm der B388 stark beeinträchtigt (vgl. Kapitel 2.3). Schallschutzmaßnahmen in der Form eines Walls bzw. einer Wand sind wegen der beengten Grundstücksverhältnisse, wegen der Landschaftsbeeinträchtigung und vor allem wegen der erforderlichen Grundstückszufahrten nicht möglich. Daher werden eine Grundrissorientierung oder zeitgemäße technische Vorkehrungen, wie eine fensterunabhängige Lüftung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung empfohlen. Die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind einzuhalten. Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

Aus ortsplanerischer Sicht führen die vorhandenen Verkehrslärmbelastungen zu erheblichen Konflikten und stehen einer Bauleitplanung entgegen. Aus Sicht der Gemeinde ist die angestrebte Lückenschließung unter Abwägung aller Belange dennoch vertretbar, da es sich um Einzelfälle handelt, die Belastung den ortsansässigen Grundstückseigentümern bekannt ist und Schutzmaßnahmen am Gebäude im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungen geprüft werden können.

4.5.2 Landwirtschaft

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch deren Nutzung ist mit Staub-, Geruchs-, bzw. Lärmimmissionen zu rechnen. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Fläche muss auch zukünftig gewährleistet sein.

Gemeinde Moosinning, den

.....
Georg Nagler, Erster Bürgermeister