



Stadt Moosburg a.d. Isar
Landkreis Freising

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
Nr. 65 „Aich - Kirchfeldstraße“

Vorhabensträger

Anton Steinberger
Kirchfeldstr. 4
85368 Moosburg/Aich

Planverfasser

Architekturbüro Pflüger
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Jürgen Pflüger
Buchenweg 5
94569 Stephansposching

Büro Freiraum
Johann Berger Landschaftsarchitekt BDLA
Oberer Graben 3a
85354 Freising

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Vorentwurf/Entwurf vom | 07.05.2019 (Erste Auslegung) |
| geändert am | 08.03.2021 (Zweite Auslegung) |
| Endfassung vom | 19.02.2024 |

| | | |
|----|---|----------|
| 1 | Inhalt | |
| 2 | 1 Rahmenbedingungen der Planung | 5 |
| 3 | 1.1 Geltungsbereich | 5 |
| 4 | 1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes | 5 |
| 5 | 1.2.1 Naturräumliche Grundlagen | 5 |
| 6 | 1.2.2 Planungsgebiet | 5 |
| 7 | 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen | 5 |
| 8 | 1.3.1 Flächennutzungsplan | 5 |
| 9 | 1.3.2 Bebauungspläne | 6 |
| 10 | 1.3.3 Lärmschutz | 6 |
| 11 | 1.3.4 Schutzbereiche und Baubeschränkungen | 6 |
| 12 | 2 Anlass und Ziel der Planung | 7 |
| 13 | 2.1 Anlass der Planung | 7 |
| 14 | 2.2 Ziel der Planung | 7 |
| 15 | 3 Konzeption der Planung | 8 |
| 16 | 3.1 Städtebauliche Konzeption | 8 |
| 17 | 3.1.1 Baugebietskategorie (Art der baulichen Nutzung) | 8 |
| 18 | 3.1.2 Qualität des öffentlichen Raumes | 8 |
| 19 | 3.1.3 Vorzonen | 8 |
| 20 | 3.1.4 Baulinien, Baugrenzen, Bauräume | 8 |
| 21 | 3.1.5 Bauweise / Hausformen | 8 |
| 22 | 3.2 Gebäudetypologie – Gestaltung | 8 |
| 23 | 3.2.1 Umfeld | 8 |
| 24 | 3.2.2 Wandhöhe | 9 |
| 25 | 3.2.3 Firsthöhe | 9 |
| 26 | 3.2.4 Dachform und Dachneigung | 9 |
| 27 | 3.2.5 Gauben und Zwerchgiebel | 10 |
| 28 | 3.2.6 Anlagen zur solaren Energiegewinnung | 10 |
| 29 | 3.2.7 Baukörpertiefe | 10 |
| 30 | 3.2.9 Nebenanlagen | 10 |
| 31 | 3.3 Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 32 | 3.3.1 Definition des Maßes der baulichen Nutzung | 10 |
| 33 | 3.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) | 10 |
| 34 | 3.3.3 Abstandsflächen | 11 |
| 35 | 3.4 Erschließungskonzept | 11 |
| 36 | 3.4.1 Verkehrsflächen / fließender Verkehr | 11 |
| 37 | 3.4.2 Parkierung / ruhender Verkehr | 11 |
| 38 | 3.5 Grünkonzept | 12 |
| 39 | 3.5.1 Grünordnung | 12 |
| 40 | 3.5.2 Öffentliche Grünflächen | 12 |
| 41 | 3.5.3 Gestalterische Leitbilder | 12 |
| 42 | 3.6. Konzept Oberflächenentwässerung | 12 |
| 43 | 3.7 Immissionsschutz | 13 |
| 44 | 3.7.1 Einwirkender Verkehrslärm | 14 |
| 45 | 3.7.2 Einwirkender Gewerbelärm | 15 |
| 46 | 3.7.3 Verkehrszunahme | 15 |
| 47 | 3.7.4 Außenbauteile | 15 |

| | | |
|----|--|-----------|
| 48 | 4 Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen | 16 |
| 49 | 4.1 Flächen | 16 |
| 50 | 4.1.1 Geltungsbereich | 16 |
| 51 | 4.1.2 Flächenverteilung | 16 |
| 52 | 5 Umwelt | 17 |
| 53 | 5.1 Einleitung | 17 |
| 54 | 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans | 17 |
| 55 | 5.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes | 18 |
| 56 | 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 | |
| 57 | Abs. 4 Satz 1 BauGB | 18 |
| 58 | 5.2.1 Vorgehensweise | 20 |
| 59 | 5.3 Umweltprüfung | 21 |
| 60 | 5.3.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet | 21 |
| 61 | 5.3.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des | |
| 62 | Vorhabens auf die Umwelt | 22 |
| 63 | 5.3.3 Schutzgut Mensch | 22 |
| 64 | 5.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen | 23 |
| 65 | 5.3.5 Schutzgut Boden | 23 |
| 66 | 5.3.6 Schutzgut Wasser | 24 |
| 67 | 5.3.7 Schutzgut Luft und Klima | 24 |
| 68 | 5.3.8 Schutzgut Landschaft / Ortsbild | 24 |
| 69 | 5.3.9 Kulturgüter | 24 |
| 70 | 5.3.10 Sonstige Sachgüter | 25 |
| 71 | 5.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt | |
| 72 | soweit möglich ausgeglichen werden, sowie Ersatzmaßnahmen | 25 |
| 73 | 5.5 Eingriffsregelung | 25 |
| 74 | 5.5.1 Bestand | 25 |
| 75 | 5.5.2 Eingriff | 25 |
| 76 | 5.5.3 Verminderungs-, Vermeidungsmaßnahmen | 26 |
| 77 | 5.5.4 Ermittlung des Umfangs für Ausgleich- und Ersatzflächen | 27 |
| 78 | 5.5.5 Ausgleich / Ersatz | 27 |
| 79 | 5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und | |
| 80 | bei Nichtdurchführung der Planung. | 28 |
| 81 | 5.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der | |
| 82 | Ziele und der räumlichen Geltungsbereiche des Bauleitplans. | 28 |
| 83 | 5.8 Zusätzliche Angaben | 29 |
| 84 | 5.8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei | |
| 85 | der Umweltprüfung | 29 |
| 86 | 5.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der | |
| 87 | Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. | 29 |
| 88 | 5.8.3 Zusammenfassung | 29 |
| 89 | 6 Auswirkungen und Sicherung der Planung | 31 |
| 90 | 6.1 Auswirkungen der Planung | 31 |
| 91 | 6.1.1 Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde | 31 |
| 92 | 6.1.2 Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt | 31 |
| 93 | 6.1.3 Nachfolgelasten | 31 |
| 94 | 6.1.4 Umsetzung | 31 |
| 95 | 6.1.5 Zusammenfassung | 31 |

| | | | |
|-----|----------|--|-----------|
| 96 | 6.2 | Sicherung der Planung | 32 |
| 97 | 7 | Verweise – Quellen | 32 |
| 98 | 8 | Anlagen | 34 |
| 99 | 8.1 | Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung | 34 |
| 100 | 8.2 | Anlage 2: Vollzug der Eingriffsregelung | 34 |
| 101 | 8.2.1 | Baumbestandsplan / naturschutzfachliche Beurteilung | 34 |
| 102 | 8.2.2 | Eingriffsermittlung Ausgleichsflächenplanung Pfrombach | 34 |
| 103 | 8.3 | Anlage 3: Verkehrsgutachten | 34 |
| 104 | | | |

105 **1 Rahmenbedingungen der Planung**

106 **1.1 Geltungsbereich**

107 Der B-Plan umfasst die Flurnummern 667 und 608 mit der Gemarkung Pfrombach.
108 Das Planungsgebiet wird östlich von der St.-Georg-Str., südlich vom Flusslauf der
109 Sempt, westlich von privaten Grünflächen und nördlich von der Pfarrkirche St.
110 Georg mit zugehörigem Friedhof sowie einer Hofstelle begrenzt.

111 **1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes**

112 1.2.1 Naturräumliche Grundlagen

113 Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Aich am Übergang der Isar-Inn-Schotterplatte
114 zum tertiären Hügelland.

115 Die anzutreffenden Böden zeichnen sich durch Kies, wechselnd sandig, steinig,
116 z.T. schwach schluffig mit überwiegend Gleye und Braunerde-Gleye sowie gering
117 verbreitet Pararendzina-Gleye und Gley-Braunerden aus Flußmergel über
118 carbonatreichem Schotter aus.¹

119
120 Die Hauptwindrichtung ist West - Ost, der Niederschlag beträgt etwa 780 mm/Jahr.

121 1.2.2 Planungsgebiet

122 Das Planungsgebiet liegt auf einer innerörtlichen, aktuell landwirtschaftlich
123 genutzten Fläche (Ackerland). Der südliche Rand wird von einem amtlich
124 kartierten Biotop entlang der Sempt geprägt. Die nördlich angrenzende Bebauung
125 wird vor allem durch die Pfarrkirche St. Georg mit dem umgebenden Friedhof
126 markiert.

127 **1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

128 1.3.1 Flächennutzungsplan

129 Die Stadt Moosburg a.d. Isar besitzt einen vom 14.06.2006 genehmigten
130 Flächennutzungsplan. Der Umgriff des Bebauungsplans ist hierin als „Fläche für
131 die Landwirtschaft“ definiert.

132
133 Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit notwendig, da die überplante
134 Fläche für die geplante Nutzung in eine Wohnbaufläche mit allgemeinem
135 Wohngebiet umgewidmet werden muss.

¹ Quelle: digitale Geologische Karte 1:25.000 (dGK25) und Digitale Ingenieur Geologische Karte (dIGK25), Umweltatlas Geologie, Bayerisches Landesamt für Umwelt

136 1.3.2 Bebauungspläne

137 Unmittelbar im Anschluss an das Planungsgebiet grenzen keine anderen
138 Bebauungspläne oder rechtskräftige Planungen an.

139 1.3.3 Lärmschutz

140 Die von der St.-Georg-Str. zu erwartenden Lärmimmissionen wurden durch das
141 Büro C. Hentschel Consult Ingenieurgesellschaft mbH untersucht. Es liegt ein
142 Immissionsschutzgutachten vor welches Bestandteil des Bebauungsplans ist.

143 1.3.4 Schutzbereiche und Baubeschränkungen

144 Das Gebiet liegt nicht in den Überschwemmungszonen der Sempst.
145 Entlang der Sempst ist eine 10m breite Grünzone zum Schutz und zur Entwicklung
146 der Uferzone von Bebauung freizuhalten. Näheres regelt der Bebauungsplan und
147 seine Festsetzungen.

148 **2 Anlass und Ziel der Planung**

149 **2.1 Anlass der Planung**

150 Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche des Planungsumgriffs befindet sich
151 im Eigentum der Familie Steinberger und wird zur Bewirtschaftung der im
152 Familienbesitz befindlichen, nördlich ans Planungsgebiet anschließenden Hofstelle
153 nicht mehr benötigt. Aus diesem Grund ist Herr Anton Steinberger an die Stadt
154 Moosburg mit der Bitte herangetreten, die Fläche in Bauland umzuwidmen. Die
155 Stadt Moosburg hat daraufhin in der Stadtratssitzung vom 27.06.2016 auf
156 Grundlage der Vorplanung des Architekturbüros goldbrunner + hrycyk, München
157 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und am 01.07.2016 öffentlich
158 bekannt gemacht.

159 **2.2 Ziel der Planung**

160 Es soll eine innerörtliche Siedlung mit Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und
161 Einfamilienhäuser entstehen, welche die bereits gebaute Siedlungsstruktur in
162 städtebaulicher Hinsicht sinnvoll aufgreift, ergänzt und neuen Wohnraum schafft.
163 In diesem Zuge soll auch ein beispielhafter Beitrag zur Energiewende erbracht
164 werden. Daher wird ein Hauptaugenmerk auf der Nachhaltigkeit beim Einsatz von
165 Baustoffen, der Energieversorgung und beim Endenergieverbrauch liegen. Auch
166 der Grad der Bodenversiegelung soll auf das nötigste beschränkt werden.

167 **3 Konzeption der Planung**

168 **3.1 Städtebauliche Konzeption**

169 3.1.1 Baugebietskategorie (Art der baulichen Nutzung)

170 Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Moosburg als
 171 landwirtschaftliche Fläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB ausgewiesen und soll im
 172 Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens nach § 1 Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 i.V.m. §
 173 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

174 3.1.2 Qualität des öffentlichen Raumes

175 Es erfolgt eine Hierarchisierung des öffentlichen Raumes in
 176 Erschließungsstraßen, Privatwege und Fußwege.
 177 Die öffentliche Anbindung zur Kirchfeldstraße erfolgt über einen Fußweg mit
 178 angegliedertem Spielplatz.
 179 Städtebaulich wichtige Raumkanten werden durch Baulinien definiert.

180 3.1.3 Vorzonen

181 Die Vorzonen als Übergangszonen vom öffentlichen Bereich zum Privaten sind
 182 klar definiert und durch Festlegung von Baulinien und Baugrenzen definiert.

183 3.1.4 Baulinien, Baugrenzen, Bauräume

184 Um eine Fassung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten wird an definierten
 185 Stellen die Stellung des Hauptbaukörpers durch Baulinien festgesetzt. Diese
 186 Baulinien dürfen jedoch mit den in den Festsetzungen festgelegten
 187 untergeordneten Bauteilen überbaut werden.
 188 Alle baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der Baufelder errichtet werden.
 189 Für die Parzellen 1-3, 13-14 werden zwingend einzuhaltende Baulinien
 190 festgesetzt. Diese sind aufgrund der fachlichen Ergebnisse des
 191 Immissionsschutzgutachten (vgl. Anlage) für eine abschirmende Wirkung
 192 zwingend erforderlich. Befreiungen hinsichtlich dieser Festsetzungen sind daher
 193 nicht zulässig.

194 3.1.5 Bauweise / Hausformen

195 Im Baugebiet wird dem Bedarf bzw. der Nachfrage an Doppel-, Reihen- und
 196 Einfamilienhausbebauung Rechnung getragen. Im nord-östlichen Bereich des
 197 Planungsgebiets werden vier Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 6 Wohneinheiten
 198 vorgeschlagen.

199 **3.2 Gebäudetypologie – Gestaltung**

200 3.2.1 Umfeld

201 Aich ist geprägt durch landwirtschaftliche Wohn- und Nutzbauten sowie

202 allgemeine kleinteiligere Wohnbebauung. Diese zeichnen sich durch ihre mittel bis
203 steil geneigten Satteldächer aus. Dachaufbauten wie Gauben sind im näheren
204 Umfeld seltener anzutreffen. Das neue Baugebiet greift diese Bauformen zur
205 besseren Eingliederung auf.

206 3.2.2 Wandhöhe

207 Um die Maßstäblichkeit des Ortsbildes zu erhalten werden die zulässigen
208 Wandhöhen des neuen Wohnbaugebiets begrenzt.
209 Die Festlegung der Wandhöhen erfolgt aufgrund städtebaulicher Belange. Im
210 Regelfall sind Wandhöhen von bis zu 6,30m möglich. Die Festlegung für die
211 einzelnen Parzellen erfolgt unter Punkt B 2.2 und B 2.4 der textlichen
212 Festsetzungen.

213 3.2.3 Firsthöhe

214 Eine Begrenzung der Firsthöhe wird indirekt über die zulässige Wandhöhe,
215 zulässiger Dachneigung und Begrenzung der Baukörpertiefe erreicht.

216 3.2.4 Dachform und Dachneigung

217 Um ein ruhiges Gesamtbild des Baugebiets zu erreichen, die Firsthöhe zu
218 begrenzen und eine solare Energiegewinnung auf den Dächern der
219 Hauptbaukörper zu gewährleisten sind die Dächer der Hauptbaukörper als
220 Satteldächer auszubilden.
221 Die einzelnen Firstrichtungen werden in der Planzeichnung festgesetzt. Die
222 zulässige Dachneigung der Satteldächer wird unter B 2.2 für freistehende
223 Einzelgebäude auf 22°-42° (EFH) bzw. 22°-45° (MFH) und für aneinandergebaute
224 Wohngebäude auf 42° (RH u. DH) festgesetzt.

225
226 Die Dächer von Anbauten und Nebengebäuden sollen sich den Hauptbaukörpern
227 unterordnen. Sie sind daher als Flachdach auszubilden.

228
229 Bei Dächern von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind extensiv begrünte
230 Flachdächer zulässig. Von der Dachbegrünung kann im Falle einer solaren
231 Nutzung der Dachflächen abgesehen werden. Aneinandergebaute Anbauten,
232 Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen profiltgleich ausgeführt werden.

233
234 Die Wandhöhen sind begrenzt. Um eine Verschattung zu verhindern, aber
235 dennoch einen konstruktiven Schutz von Dachrand und Fassade zu
236 gewährleisten, werden nur begrenzte Dachüberstände zugelassen: Bei den
237 Hauptbaukörpern, sind maximal an der Traufe 50 cm und am Ortgang 30 cm
238 zulässig.

239
240 Bei geneigten Dächern der Hauptbaukörper sind ausschließlich ortsüblich
241 Ziegelware oder Betonsteine in naturrot oder anthrazit zulässig.

242
243 Für die Parzellen 7-12 und 28-29 ist aufgrund der baulichen Nähe zur
244 denkmalgeschützten St. Georg Kirche ausschließlich Ziegel naturrot, nicht
245 engobiert, zulässig.

246

- 247 Bei Flachdächern ist ausschließlich extensive Flachdachbegrünung zulässig.
248 Carports sind lichtdurchlässig einzudecken. Davon abgewichen werden darf nur,
249 wenn eine solare Nutzung der Dachfläche erfolgen soll.
250
251 Eine Nutzung der Dachflächen von Garagen und Carports zu Aufenthaltszwecken
252 ist aufgrund des Schutzes der Privatsphäre des Nachbarn nicht zulässig.
- 253 **3.2.5 Gauben und Zwerchgiebel**
- 254 Gauben sind ortsüblich nur nach Art. 6 Abs. 8 Satz 3 BayBO zulässig.
255 Zwerchgiebel sind nicht ortstypisch und werden daher aus städtebaulichen
256 Überlegungen ausgeschlossen.
257 Um die Möglichkeit zur Nutzung der solaren Energien bereits im Städtebau zu
258 berücksichtigen, werden andere Dachaufbauten als die genannten ebenfalls
259 ausgeschlossen.
260 Die Dächer, als städtebaulich prägendes Element des Baugebiets, sollen eine
261 möglichst einheitliche, ortstypische Gestaltung erfahren.
262 Dachflächenfenster sind zulässig, sollen aber im Sinne einer größtmöglichen
263 solaren Ertragsfläche geplant werden.
- 264 **3.2.6 Anlagen zur solaren Energiegewinnung**
- 265 Die Dachflächen müssen im Zuge der angestrebten energieeffizienten und
266 nachhaltigen Baugestaltung vorwiegend Maßnahmen zur solaren
267 Energiegewinnung dienen. Dies ist notwendig, um den Verzicht auf fossile
268 Energieträger zu ermöglichen.
- 269 **3.2.7 Baukörpertiefe**
- 270 Die Tiefe der Baukörper wird unter Berücksichtigung der Ausrichtung, Bauweise
271 und Nutzung bestimmt. Damit werden die Einfamilienhäuser mit einer Tiefe von
272 10,00 m, die Doppel- und Reihenhäuser mit 11,50 m und die Mehrfamilienhäuser
273 mit 12,00 m festgelegt. Dies ermöglicht eine größtmögliche Flexibilität in der
274 Grundrissgestaltung bei gleichzeitig ausreichender Belichtung der Innenräume.
- 275 **3.2.9 Nebenanlagen**
- 276 Garagen und Stellplätze bzw. Terrassen sind gemäß den zeichnerischen
277 Festsetzungen zu errichten. Diese tragen zu einer geordneten Entwicklung der
278 geplanten Siedlungsstruktur bei. Die Baufelder für Garagen und Carports werden
279 unter Berücksichtigung der notwendigen Stauräume, Terrassen unter dem
280 Gesichtspunkt der Besonnung und dem Nachbarschaftsrecht (Abstände)
281 vorgesehen.
- 282 **3.3 Maß der baulichen Nutzung**
- 283 **3.3.1 Definition des Maßes der baulichen Nutzung**
- 284 Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. Art. 16 Abs. 2 Nr.3, Art. 18 und Art. 23
285 BauNVO über die Baufelder und die damit maximal bebaubare Fläche (GR) in

- 286 Verbindung mit Dachneigungen und der Anzahl maximal zulässiger
287 Vollgeschosse festgesetzt.
- 288 3.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 289 Auf eine Festsetzung wird verzichtet. Die Definition erfolgt über die Grundfläche,
290 Wandhöhe und zulässige Dachneigung.
- 291 3.3.3 Abstandsflächen
- 292 Die Abstandsflächen zu Nachbarn werden über die Baufelder festgelegt, die
293 Abstandsflächen sind im überwiegenden Teil gemäß Art. 6 BayBO bemessen.
294 Bei Errichtung der Gebäude innerhalb der Baufelder ist eine ausreichende
295 Belichtung und Belüftung der angrenzenden Bebauung gewährleistet.
296 Für die Errichtung zulässiger Nebenanlagen außerhalb der Baufelder gilt die
297 BayBO.
- 298 **3.4 Erschließungskonzept**
- 299 3.4.1 Verkehrsflächen / fließender Verkehr
- 300 Hupterschließung
301 Die Hupterschließung des Planungsgebietes erfolgt über die im Osten des
302 Planungsgebiets verlaufende St.-Georg-Str. (St 2054). Von hier wird eine mit dem
303 Staatlichen Bauamt Freising vorabgestimmte Einmündung in das neue Baugebiet
304 führen. Die notwendigen Sichtflächen werden nachgewiesen.
305 Der Fahrbahnquerschnitt der neuen Erschließungsstraße beträgt 6,00 m. Es
306 werden zwei Wendepplatten an die Hupterschließungsstraße angeschlossen.
307 Diese ermöglicht den Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeugen zu wenden.
308
- 309 Nebenerschließung
310 Von der neuen Hupterschließungsstraße führen zwei Nebenstraßen zu den
311 Parzellen 1-2, 4-5 bzw. 13-14 und den zugehörigen Garagen, Carports und
312 Stellplätzen. Eine Zufahrt für Rettungskräfte ist dadurch gewährleistet.
313
- 314 Fuß- und Radverkehr
315 Entlang der nördlichen Grenze des Baugebiets verläuft ein Fußweg von der
316 St.Georg-Str. bis zu dem von der Kirchfeldstraße kommenden, Richtung Süden
317 verlaufenden Fußweg. Dieser endet an der neuen Hupterschließungsstraße.
318 Diese Wegeführung stärkt den Stadtraum im Umfeld der St-Georg-Kirche.
- 319 3.4.2 Parkierung / ruhender Verkehr
- 320 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Moosburg in der jeweils gültigen Fassung.
321 Zum Zeitpunkt der Begründung ist dies die Fassung vom 03.05.2023.
322 Der erforderliche Stellplatznachweis ist grundsätzlich auf privaten Flächen zu
323 erbringen. Grundlage hierfür bildet die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
324 und Stellplätze der Stadt Moosburg.
325 Der Nachweis erfolgt auf den Häusern zugeordneten ausgewiesenen Flächen für
326 Garagen und Carports.

327
328 An den Erschließungsstraßen und Wendepunkten werden öffentliche Stellplätze
329 angeordnet.

330 **3.5 Grünkonzept**

331 3.5.1 Grünordnung

332 An das Planungsgebiet grenzen im Süden die Sempt, sowie im Norden, Osten,
333 Westen bestehende Bebauung und Straßen. Die intensive Ackernutzung ist mit
334 dem Uferstreifen der Sempt/Biotop und angrenzenden Gärten und Gehölzstreifen
335 aufgelockert. An der Straße fehlt das Begleitgrün.
336 Das Baugebiet erhält ein Grundgerüst an vertikalem Grün, im Übergang zur
337 Kirchfeldstraße wird eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz vorgesehen.
338 Für die Begrünung/Gestaltung der Baugrundstücke werden Festsetzungen
339 bezüglich erforderlicher Baumpflanzungen erlassen, die eine akzeptable
340 Mindestdurchgrünung gewährleisten. Pro Parzelle kommen somit mindestens 1-2
341 Bäume zum Pflanzen. Der im Südwesten geplante Uferstreifen entlang der Sempt
342 wird auf öffentlichen Grünflächen umgesetzt, zu den privaten Flächen durch einen
343 Zaun abgegrenzt und leistet dadurch ebenfalls einen wesentlichen Beitrag zur
344 Grünordnung und zur Stärkung als Biotopverbundachse.

345 3.5.2 Öffentliche Grünflächen

346 Neben dem Straßenbegleitgrün ist eine öffentliche Fläche mit Kinderspielplatz
347 vorgesehen.

348 3.5.3. Gestalterische Leitbilder

349 Für einzelne Bereiche sind Baumarten unterschiedlicher Ausprägung geplant
350 (vorgeschlagen):

| | |
|-------------------|--|
| 351 Erschließung: | Wildbirne – <i>Pyrus calleryana</i> |
| 352 | Hopfenbuche – <i>Ostrya carpinifolia</i> |
| 353 | Silberlinde – <i>Tilia tomentosa</i> |
| 354 | |
| 355 Spielplatz: | vorwiegend Blütengehölze |
| 356 | Walnuss, Baumhasel, Vogelkirsche |
| 357 | |
| 358 Uferstreifen: | biotopgerechte Gehölze |
| 359 | |

360 **3.6. Konzept Oberflächenentwässerung**

361 Das Niederschlagswasser auf privaten Dächern und Flächen ist auf dem
362 jeweiligen Grundstück zu versickern. Das Wasser der öffentlichen
363 Verkehrsflächen und Privatwege wird über Rigolen versickert. Über
364 Sekundärmaßnahmen (Stellplätze mit Fugenpflaster) wird die anfallende
365 Wassermenge auf ein Minimum beschränkt.

366 Die genauere Projektierung erfolgt durch einen entsprechenden Fachplaner.

367 **3.7 Immissionsschutz**

368 Das Planungsgebiet, das als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird,
369 steht im Einflussbereich vom öffentlichen Straßenverkehr sowie Gewerbelärm.
370 Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die
371 schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
372 dar. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische
373 Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte
374 Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

375
376 In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung,
377 bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die
378 ORWDIN18005 oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den
379 ORWDIN18005 abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte
380 möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen
381 werden.

382
383 Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch
384 Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16.
385 Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche
386 streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung
387 von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

388
389 Die VDI 2719, Kapitel 9 enthält den Hinweis, dass ab einem Außenschallpegel
390 von > 50 dB(A) nachts, Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmenden,
391 evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden sollen, da
392 auch mit gekipptem Fenster kein ausreichender Schutz des Nachtschlafs mehr
393 besteht. Anstelle der Lüftungseinrichtung werden heute bauliche Maßnahmen, wie
394 Schiebeläden, Prallscheiben, Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen
395 bevorzugt, welche die Immissionsbelastung vor dem Fenster soweit reduzieren,
396 dass die Belüftung über das gekippte Fenster möglich wird.

397
398 Die Beurteilung der Verkehrszunahme durch das Planungsgebiet erfolgt in
399 Anlehnung an den Entscheid des VGH München Urteil vom 16.05.2017, Az.: 15 N
400 15.1485.

401
402

403

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

| Anwendungsbereich | Planung | Verkehr | Gewerbe |
|---------------------------------|---|--|--|
| Vorschrift | DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002 | 16.BImSchV Ausgabe 1990/2014 | TA Lärm |
| Nutzung | Orientierungswert (ORW _{DIN 18005}) | Immissionsgrenzwert (IGW _{16.BImSchV}) | Immissionsrichtwerte (IRW _{TA-Lärm}) |
| | T a g N a c h t | T a g N a c h t | T a g N a c h t |
| Allgemeine Wohngebiete (WA) | 55 (40) | 59 (49) | 55 (40) |
| * In Klammern: gilt für Gewerbe | | | |

404
405
406
407
408

Für die Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Proj.Nr. 1625-2018 V02, Februar 2018/ Ergänzende Stellungnahme 1625-2020 St01) durchgeführt.

409

3.7.1 Einwirkender Verkehrslärm

410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass an den ersten beiden Baureihen parallel zur St.-Georg-Straße mit Überschreitungen des ORW_{DIN18005} zu rechnen ist. Diese liegen an der lärmzugewandten Ostfassade bei bis zu 11 dB(A) tagsüber und 13 dB(A) nachts. In der ersten und zweiten Baureihe wird auch der für den Neubau und die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen zulässige Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV (IGW_{16.BimSchV}) von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) überschritten. An der lärmabgewandten Westfassade kann der ORW_{DIN18005} durchgängig eingehalten werden. Auf Grund der Überschreitungen werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Abschirmmaßnahmen in Form von Wänden und Wällen können aufgrund der gewünschten Baudichte und Gebäudehöhe ortsgestalterisch vertretbar nicht umgesetzt werden. Maßnahmen an der Straße (Geschwindigkeitsbeschränkung, lärmindernder Fahrbahnbelag) obliegen bei der Staatsstraße nicht der Stadt und können nicht umgesetzt werden. Zum Schutz der Innenräume wird die notwendige Schalldämmung der Außenbauteile und eine Grundrissorientierung

425 festgesetzt. Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den
426 schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur
427 Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung
428 getragen wird.
429

430 3.7.2 Einwirkender Gewerbelärm

431 Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass bei Betrieb von
432 zwei Metallbauwerkstätten mit in Summe bis zu 49 Mitarbeitern und einer
433 Betriebszeit von 07:00 bis 20:00 Uhr der Immissionsrichtwert der TA Lärm:1998
434 für ein Allgemeines Wohngebiet durchgehend eingehalten werden kann. Die Tore
435 sind aus Rücksicht auf die Nachbarschaft bei lärmintensiven Tätigkeiten
436 geschlossen zu halten.
437

438 3.7.3 Verkehrszunahme

439 Durch die geplante Wohnbebauung ist gemäß Verkehrskonzept mit geringer
440 Verkehrszunahme für die Nachbarschaft zu rechnen. Eine Abbiegespur in das
441 neue Baugebiet ist laut Verkehrsgutachten nicht notwendig. Maßnahmen
442 organisatorischer Art müssen nicht vorgesehen werden.
443

444 3.7.4 Außenbauteile

445 Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-
446 Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den
447 Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der
448 gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten
449 Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN
450 4109.

451 **4 Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen**

452 **4.1 Flächen**

453 4.1.1 Geltungsbereich

454 Der Planungsumgriff für die Bauleitplanung umfasst die Flurnummern 608 und
455 667, Gemarkung Pfrombach. Der Umgriff hat eine Fläche von ca. 19.722 m².

456 4.1.2 Flächenverteilung

457 Von der Gesamtfläche entfallen ca. auf:

| | | |
|-----|---|----------------------|
| 458 | Öffentliche Verkehrsflächen | 3.308m ² |
| 459 | davon Fuß-Radwege | 189m ² |
| 460 | davon öffentliche Stellplätze | 335m ² |
| 461 | | |
| 462 | | |
| 463 | Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung | 120m ² |
| 464 | Wohnbauparzellen | 13.487m ² |
| 465 | davon Wohnbaufläche (GF) | 4.437m ² |
| 466 | davon Nebenflächen für Garagen, Stellplätze | 2.817m ² |
| 467 | und private Erschließungsflächen/Zufahrten | |
| 468 | | |
| 469 | Straßenbegleitgrün | 330m ² |
| 470 | Öffentliche Grünflächen inkl. Spielplatz | 500m ² |
| 471 | Grünflächen mit Pflegeverpflichtung des | 1.972m ² |
| 472 | Vorhabenträgers | |

473 **5 Umwelt**

474 **5.1 Einleitung**

475 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

476 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans,
 477 einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über
 478 Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten
 479 Vorhaben.

480
 481 Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von Ackerflächen im Ortsteil Aich / Stadt
 482 Moosburg. Auf dem Gelände sollen Einfamilien-, Doppel-, Reihen-, als auch
 483 Mehrfamilienhäuser entstehen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Moosburg ist
 484 das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
 485 Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Straßen
 486 und Wege mit Stellplätzen. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch
 487 standortgerecht angelegt. Die Erschließung der Quartiere erfolgt über die
 488 Kirchfeldstraße im Osten.

| | | | |
|-----|--------------------|---|---------------------------|
| 489 | | | |
| 490 | Gesamtfläche | = | ca.19.722 m ² |
| 491 | | | |
| 492 | Nettobauland | = | ca. 13.487 m ² |
| 493 | Wohnbaufläche (GF) | = | ca. 4.437m ² |
| 494 | GRZ I | = | 0,22 |

| | | | |
|-----|---|---|--------------------------|
| 495 | | | |
| 496 | | | |
| 497 | Nebenflächen für Garagenflächen, Stellplätze, | | |
| 498 | private Erschließungsflächen/Zufahrten | = | ca. 2.817 m ² |
| 499 | Öffentliche Verkehrsflächen | = | ca. 3.308 m ² |
| 500 | Verkehrsflächen | | |
| 501 | besondere Zweckbestimmung | = | ca. 120 m ² |

| | | | |
|-----|--|---|------|
| 502 | | | |
| 503 | GRZ II (GRZ I einschl. zulässige Über- | | |
| 504 | schreitungen i.S.d. § 19 (4) BauNVO | | |
| 505 | sowie Unterbauungen) | = | 0,54 |

| | | | |
|-----|--|---|----------------------|
| 506 | | | |
| 507 | öffentliche Grünflächen inkl. Spielplatz | = | 500 m ² |
| 508 | Straßenbegleitgrün | = | 293m ² |
| 509 | private Grünfläche | = | 1.972 m ² |
| 510 | (Sicherung Uferstreifen Sempt) | | |
| 511 | mit Grunddienstbarkeit Unterhalt | | |

512
 513 **Abgrenzung des Planungsgebietes**

514
 515 Das Planungsgebiet wird im Süden durch die Sempt sowie im Norden, Osten und
 516 Westen durch bestehende Bebauung begrenzt.
 517 Das Planungsgebiet (BP) umfasst die Flächen bzw. die Teilflächen der
 518 Flurnummer 606 und 608, Gmk. Pfrombach; der Umgriff zur Ausgleichsplanung
 519 umfasst die Flurnummern 113, 168, 177 und 178, Gmk. Pfrombach.

520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530

531

532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568

Bauleitplanung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung setzt zeichnerische Baufelder fest.
(Baugrenzen / Baulinien)

Die Zufahrten und die Verkehrsregelung, auch des ruhenden Verkehrs, sind anforderungsgemäß situiert und überprüft.

Im Planteil festgesetzt sind ebenso die öffentlichen und privaten Grünflächen mit Bäumen zur räumlichen Gliederung sowie der Maschendrahtzaun im Süden zur Abgrenzung und Sicherung des Grünstreifens entlang der Sempt.

5.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im Bauleitplan sind die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser-, der Emissionsschutzgesetze und die Vorgaben der rechtskräftigen Aussagen des FNP / LP der Stadt Moosburg berücksichtigt.

Für die Emissionsrichtlinien wurden im Bauleitplan Festsetzungen getroffen. Den Naturschutzgesetzen, bzw. den Verordnungen des Landkreises Freising, wurde mit der Umsetzung der Eingriffsregelung Rechnung getragen.

Der Wasser- und Bodenschutz ist innerhalb des gesetzlichen Rahmens und durch entsprechende Festsetzungen z.B. Wasserrückhaltung gewährleistet. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans werden boden- und wasserrechtliche Gutachten beauftragt.

Im Vorfeld wurden bereits relevante Behörden und Träger öffentlicher Belange in die Planung miteinbezogen. Die förmliche Beteiligung erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan aktualisiert.

Das geplante Wohngebiet liegt gem. Regionalplan München im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet "Nördliches Erdinger Moos" sowie im regionalen Grünzug "Sempttal" und grenzt an das regionale Biotopverbundsystem entlang der Sempt.

Gem. Regionalplan ist durch lineare Verknüpfung von Feucht- und Trockenlebensräumen ein regionaler Biotopverbund aufzubauen und zu sichern (RP 14 Z 1.3.2).

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden (RP 14 B I G 1.2.1).

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Erdinger Moos ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken.

Erhaltung der Sempt-Aue (RP 14 BI G 1.2.2.07.2).

Regionale Grünzüge

dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches
der Gliederung der Siedlungsräume

569 der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

570

571 Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen
572 dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere
573 Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen
574 sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich,
575 soweit die jeweilige Funktion gem. Absatz 1 nicht entgegensteht (RP 14 B II Z
576 4.6.1).

577

578 Planungen und Maßnahmen sind im begründeten Einzelfall nur dann möglich,
579 wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen Grünzug
580 typischen Funktionen (Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines
581 ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume,
582 Erholungsvorsorge in den Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen)
583 nicht entgegen stehen (RP 14 B II Zu Z 4.6.1).

584

585 Aufgrund der Situierung und der avisierten Maßnahmen zur Grünordnung und
586 insbesondere der Grünzone entlang der Sempt kann das Vorhaben grundsätzlich
587 mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und der Biotopverbundachse gem.
588 Regionalplan München in Einklang gebracht werden.
589 (Vgl. Stellungnahme Regierung von Oberbayern)

590

591 Die geplante Bebauung ist wie nachfolgend beschrieben mit den Funktionen des
592 Regionalen Grünzugs (Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge)
593 vereinbar.

594

595 Luftaustausch:

596 Der Ortsteil Aich weist keinen typischen Ortskern auf, sondern erstreckt sich als
597 gewachsenes Straßendorf entlang der St. Georg-Straße, der Kirchfeldstraße und
598 der Moosstraße. Aufgrund der dadurch aufgefächerten Anordnung ist im
599 Dorfgebiet überall ein sehr guter Luftaustausch gewährleistet. Die geplante
600 Bebauung schließt eine bauliche Lücke mit umgebender Bebauung in Nord-, Ost-
601 und Westrichtung. Eine Beeinträchtigung oder Verschlechterung wichtiger
602 Luftaustauschbahnen ist somit ausgeschlossen.

603 Innerhalb der Siedlung wird durch die aufgelockerte Bebauung mit Mehrfamilien-,
604 Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern sowie den Grünzug entlang der Sempt
605 eine gute Frischluftzufuhr gewährleistet.

606

607 Siedlungsgliederung:

608 Aufgrund der der Lage der geplanten Wohnbebauung innerhalb des bereits
609 bebauten Ortsteils kommt es zu keinerlei Einschränkungen der Funktion der
610 Siedlungsgliederung des Regionalen Grünzugs. Durch den Grünzug entlang der
611 Sempt wird dieser sogar aufgewertet und gesichert, da die nun beabsichtigte
612 Festsetzung für die natürliche und grünordnerische Funktion höherwertiger ist, als
613 die Bestandsnutzung als Landwirtschaftsfläche.

614

615 Erholungsvorsorge:

616 Durch die geplante Wohnbebauung innerhalb des bereits bebauten Ortsteils
617 werden keine für die Erholungsvorsorge relevanten Gebiete beeinträchtigt. Der

618 neu geplante Spielplatz und auch die festgesetzte Grünfläche und die
619 umfassenden Festsetzungen zur Bepflanzung führen zu einer Aufwertung in
620 diesem Bereich und auch in der näheren Umgebung.

621 **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß** 622 **Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB**

623 Im Folgenden werden aus den zu erstellenden Untersuchungen nur die
624 erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben. Dementsprechend werden im
625 Interesse der Übersichtlichkeit nur diejenigen Umweltbestandteile,
626 Projektnutzungen und Konfliktpunkte genannt, die zu erheblichen
627 Umweltauswirkungen führen.

628 5.2.1 Vorgehensweise

629 Die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB genannten Punkte
630

631 a) Angabe der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen
632 Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die
633 voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
634

635 c) Angabe der geplanten Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum
636 Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
637

638 sind aus fachlichen und systematischen Gründen sowie auf Grund besserer
639 logischer Nachvollziehbarkeit den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und bei
640 diesen, soweit erforderlich, entsprechend abgehandelt. Die Eingriffsregelung ist in
641 einem eigenen Punkt mit entsprechender Berechnung enthalten.
642

643 b) Angabe der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei
644 Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.
645

646 d) Angabe der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten,
647 wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu
648 berücksichtigen sind.
649

650 wurden den oben genannten Detailbetrachtungen nachgeschaltet und beziehen
651 sich auf den Geltungsbereich des B-Plans.
652

653 **5.3 Umweltprüfung**

654 5.3.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage: Moosburg (Lkr. Freising) / OT Aich, zentrale Lage nahe der Kirche

Naturraum: Isar-Inn-Schotterplatten der Münchner Ebene/ Tertiäres Hügelland geprägt durch das Ampertal und die Isarauen. Potentielle natürliche Vegetation wäre ein Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum-typicum)

Geologie/ Böden: Sandige, schwach schluffige, postglaziale Kiesablagerungen, die einen gut durchlässigen Grundwasserleiter darstellen. Die Kiese werden von einer Auenlehm- und Bodenbildungsschicht aus vorwiegend Lößlehm überzogen.

Wasserhaushalt: Der Grundwasserflurabstand beträgt bis zu ca. 2,0m
Wasserversorgung:

Wasseranschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz
Schmutzwasserentsorgung über gemeindliches Versorgungsnetz
Regenwasserentsorgung findet über getrennte Abführung von Niederschlagswasser statt, Versickerung auf den einzelnen Grundstücken sowie in öffentlichen Grünflächen

Reale Vegetation und Nutzung: Reale Vegetation
Ackerflächen
Uferbegleitgehölz nördlich und südlich der Sempt
Uferbereiche der Sempt; anthropogen geprägt (Landwirtschaft, Bebauung)
extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün (Kirchfeldstraße)
Intensiv genutzte, strukturarme Zier- und Nutzgärten mit Heckenstrukturen
versiegelte Flächen durch Gebäude, Wege, Straßen etc.

Typische Biotope und faunistische Ausstattung: Das Planungsgebiet im Bereich des Intensivackers ist als ökologischer Defizitraum anzusehen, es handelt sich um ein ökologisch verarmtes Agrargebiet.
Der Bereich um die Sempt ist als Biotop erfasst und demnach hochwertig in seiner Bedeutung für Naturraum und Landschaftsbild.

| | |
|---|--|
| Besondere Arten-schutzrechtliche Prüfung: | Es sind keine besonderen Arten erfasst, zumeist euryök. Bei den Ortsbegehungen ergaben sich keine besonderen Beobachtungen. Im Bereich der Sempt finden sich Spuren zum Bibervorkommen. |
| Kleinklima: | Zentrale, größere noch verbleibende und zudem unversiegelte Fläche im Ort, Kaltluftentstehungsgebiet, Niederschlagsdurchschnitt ca. 786 mm / Jahr |
| Ökologische Funktion: | Mittlere biologische Relevanz. |
| Landschaftsbild/ Erholung: | Keine nennenswerte Erholungsfunktion. |
| Öffentliche Nutzbarkeit: | Das Gelände ist öffentlich bedingt zugänglich. (landwirtschaftliche Nutzung / Privatgrundstücke) |
| Raumempfindlichkeit: | ökologischer Defizitraum (Intensivacker, Stoffeintrag) offene Feldflur im ansonsten stark versiegelten Umfeld Biotopstrukturen im Süden entlang der Sempt (Uferbegleitgehölz; teilweise bereits gerodet) höchstwahrscheinlich Bibervorkommen |

655
656 5.3.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des
657 Vorhabens auf die Umwelt

658 Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die erheblichen
659 Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden auf Grund
660 bestehenden Datenmaterials und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum
661 aufgenommen und bewertet.
662 Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern
663 zugeordnet.
664 Eine Maßnahmenbeschreibung zur Vermeidung oder Verminderung der
665 Beeinträchtigungen erfolgt ebenso schutzgutbezogen und beinhaltet auch
666 Gestaltungsmaßnahmen.

667 5.3.3 Schutzgut Mensch

668 Auf das Quartier wirken von Osten her die Straßenverkehrsgeräuschmissionen
669 der Kirchfeldstraße ein.
670 Gemäß Emissionsrichtwert ergeben sich keine größeren Auswirkungen auf
671 bestehende und neue Bebauung.
672 Eine Erholungsfunktion des Planungsgebietes ist im Bestand, außer der optischen
673 Wirkung, nicht gegeben.
674 Die Verkehrsbelastung der bisher relativ gering frequentierten
675 Erschließungsstraße wird durch die Erschließung des Planungsgebietes
676 geringfügig steigen (Pendlerverkehr morgens und abends). Die zusätzliche
677 Verkehrsbelastung aus Kfz-Verkehr durch das Planungsgebiet ist daher als

678 unkritisch anzusehen. Die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs ist
679 vorgesehen.

680 Aus verkehrlicher Sicht ist die geplante Ortsentwicklung grundsätzlich positiv zu
681 sehen und wird durch den Bau neuer Fuß- und Radwege begünstigt.

682
683 Als gestalterische Maßnahme ist eine angemessene Bepflanzung der Straßen
684 bzw. Durchgrünung des Areals vorgesehen.

685 Weitergehende Schutzmaßnahmen sind im Süden im Bereich des
686 Uferbegleitgehölzes der Sempt erforderlich.

687
688 Sport- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich innerorts, entlang der Sempt
689 sowie in den Amper- und Isarauen.

690 Diese Erholungsfunktionen werden durch die Planungsmaßnahmen nicht belastet.

691
692 Die Verknüpfung der Schutzgüter Boden/ Mensch und Boden/ Wasser erfolgt
693 unter den Ausführungen der entsprechenden Schutzgüter.

694 5.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

695 Lebensraumverlust, Isolation, Störung

696
697 Das unversiegelte Gebiet bietet mit seinen landwirtschaftlich genutzten Flächen
698 wenig erkennbaren Lebensraum für Flora und Fauna.

699 Auch die Begrünung der intensiv genutzten Privatgärten am Siedlungsrand eignet
700 sich nur bedingt als hochwertiges, ökologisch wirksames Habitat.

701 Die versiegelten Flächen in der Nachbarschaft wie Gebäude, Feldweg, Straße
702 und Hofstellen stellen keinen bedeutenden Lebensraum dar.

703 Im Rahmen der Planungsmaßnahmen entstehen durch Eingrünung von
704 Straßenzügen und Privatgärten sowie durch Begrünung der Spiel- und
705 Grünbereiche unterschiedliche floristische und faunistische Lebensräume,
706 vernetzt mit den bereits bestehenden innerörtlichen Grünzügen in Aich.

707
708 Die Verknüpfung der Schutzgüter Fauna und Flora zu Wasser und Boden erfolgt
709 unter den jeweiligen Rubriken.

710 5.3.5 Schutzgut Boden

711 Versiegelung und Überbauung

712
713 Das Planungsgebiet wird größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche
714 bewirtschaftet; unmittelbar angrenzend finden sich Zier- und Nutzgärten. Die
715 geplante Versiegelung durch Gebäude, Verkehrswege und anderen befestigten
716 Flächen liegt bei ca. 54%.

717 Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Bodenverhältnisse leicht
718 gestört.

719 Die Wasserrückhaltefähigkeit ist gering bis mittel.

720 Kiese des Untergrundes stehen relativ hoch an.

721 Das Vorhaben wirkt sich mit ca. 54% vollständiger Versiegelung relativ negativ
722 aus. Eine aktuelle menschliche Gefährdung durch Bodenverunreinigungen liegt
723 nicht vor.

724 Altlasten sind keine bekannt.

725 5.3.6 Schutzgut Wasser

726 Gefährdung von Oberflächengewässer

727

728 Im Untersuchungsgebiet sind, bis auf die Sempt im Süden, keine sonstigen
729 Oberflächengewässer vorhanden. Die Sempt mit zugehöriger
730 Uferbegleitvegetation ist durch die intensive Landwirtschaft in unmittelbarer Nähe
731 stark durch Stoffeinträge beeinträchtigt. Eventuell baubedingte
732 Rodungsmaßnahmen im Uferbereich (in der Vergangenheit) schmälern den
733 natürlichen Pufferstreifen / Schutzstreifen zum Gewässer zusätzlich.

734

735 Gefährdung von Grundwasservorkommen

736

737 Das Grundwasser steht in einer Tiefe ab ca. 2,0 – 3,0 m an.
738 Altlasten sind keine registriert, eine Erkundung liegt nicht vor.
739 Der Oberflächenwasserabfluss im Planungsgebiet wird erhöht, die
740 Versiegelungsbilanz ist eher negativ zu beurteilen.

741

742 Wasserhaushalt

743

744 Die Planungen berühren bestehende Retentionsflächen (wenn auch Acker); sie
745 werden durch Umsetzung der Bebauung reduziert. Die Versiegelung im Areal wird
746 erhöht. Durch soweit technisch mögliche Versickerungsmaßnahmen verbleibt
747 allerdings ein Teil des Niederschlagwassers dennoch im Kreislauf. Es ergeben
748 sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

749 5.3.7 Schutzgut Luft und Klima

750 Der bisherige Luftaustausch wird nicht erheblich beeinträchtigt, da kein
751 nennenswertes Luftfilterungs- und Sauerstoffproduktionspotential beseitigt wird
752 (Realnutzung Acker). Die geplante Bepflanzung vor allem mit Bäumen trägt zu
753 einer kleinklimatischen Verbesserung bei. Diese Durchgrünungsmaßnahmen
754 vernetzen die innerörtlichen Grünflächen mit der freien Landschaft und erhöhen
755 bzw. ergänzen so die zusammenhängende Biomassenfläche.

756 5.3.8 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

757 Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen.
758 Durch die Planungsmaßnahme wird die Fläche des ökologisch verarmten
759 Agrargebietes mit guten Erzeugungsbedingungen verringert.

760 5.3.9 Kulturgüter

761 Denkmäler oder kulturhistorisch wertvolle Bereiche sind im Planungsgebiet nicht
762 vorhanden. In den angrenzenden Bereichen befindet sich die Kirche, die das
763 ehemalige Ortszentrum markiert. Diese dörfliche Ortsmitte erfährt mit Umsetzung
764 der Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Bereits jetzt existieren in
765 unmittelbarer Nähe Neubauten/bestehende Siedlungsstrukturen mit privatem
766 Grün.

767 5.3.10 Sonstige Sachgüter

768 Wald ist nicht vorhanden, jedoch überwiegend landwirtschaftliche Flächen mit
769 guten Erzeugungsbedingungen.
770

771 **5.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen**
772 **der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden, sowie Ersatzmaßnahmen**

773 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der
774 Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden, sowie Ersatzmaßnahmen bei nicht
775 ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen in Natur und Landschaft.

776 Neben den schon unter den einzelnen Schutzgütern beschriebenen wesentlichen
777 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die mit dem Vorhaben
778 verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgleichbar.
779 Zur Bearbeitung der hierfür erforderlichen Maßnahmen werden im BP
780 grünordnerische Maßnahmen dargestellt und festgesetzt. Begründung, Art und
781 Umfang dieser Maßnahmen gehen aus diesem hervor.
782

783
784 Im Einzelnen werden folgende Begrünungsmaßnahmen durchgeführt:

- 785 - Pflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen
- 786 - Pflanzung von kleineren Gehölzgruppen
- 787 - Gärtnerische, strukturreiche Gestaltung der privaten und öffentlichen
788 Grünflächen, d.h. keine Kiesschüttungen im Vorgarten, Verwendung von
789 heimischen Sträuchern; ebenso Stauden und Gräser

790
791 Insgesamt ergibt sich mit einem Versiegelungsgrad von ca. 54%
792 (Bestand ca. 6 %; mit verdichteten Verkehrsflächen/Zufahrt) eine
793 Verschlechterung der Umweltsituation in Bezug auf die Versiegelung.

794
795 Die verbleibenden Grünflächen mit ca. 2.472m²(12,5%) setzen sich aus privaten
796 und öffentlichen Bereichen zusammen, wobei der Anteil an öffentlichen
797 Grünflächen mit 500 m² ca. 2,5% einnimmt.

798
799 Die Begrünungsmaßnahmen sind 1 Jahr nach Ende der Bautätigkeit fertig-,
800 die Ausgleichs- / Ersatzflächen sind bis 1 Jahr nach Satzung des
801 Bebauungsplanes herzustellen.

802
803 Zu Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

804 **5.5 Eingriffsregelung**

805 (Grundlage: Leitfaden der Obersten Baubehörde)

806 5.5.1 Bestand

807 Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus Ackerfläche welches der Kategorie

808 I Oberer Wert (Gebiete geringer Bedeutung) zugerechnet wird, zu dieser
809 Kategorie gehören auch die intensiv, genutzten Zier-, und Nutzgärten im Umfeld
810 bestehender Bebauung und bestehender angrenzender Bebauung.
811 Die Sempt mit Ufervegetation (biotopkartiert), allerdings unter starkem
812 anthropogenem Einfluss, im Süden ist der Kategorie III unterer Wert zuzuordnen.
813 Damit ergibt sich insgesamt eine Ausgangssituation im Gebiet von geringer bis
814 mittlerer Wertigkeit.

815 5.5.2 Eingriff

816 Die geplante Bebauung (Gebäude + Erschließung) führt insgesamt zu einer
817 negativen Versiegelungsbilanz, jedoch nicht erheblich im Sinne ihrer
818 Auswirkungen.
819 Der Eingriff wird daher in die Kategorie mit geringem bis mittlerem
820 Versiegelungsgrad eingestuft.
821 (Typ A, GRZ > 0,35)

822 5.5.3 Verminderungs-, Vermeidungsmaßnahmen

823 Schutzgut Arten und Lebensräume

- 824
- 825 • Keine isolationsfördernden Einfriedungen
- 826 • extensive Dachbegrünung der Nebengebäude
- 827 • zudem werden artenschutzförderliche Maßnahmen in Bezug auf
- 828 angestammte Avifauna und Flugsäuger vorgeschlagen, die bestenfalls noch
- 829 vor Baubeginn umzusetzen sind, z.B. das Anbringen von Nistkästen
- 830 (Brutvögel, Fledermäuse) im Baumbestand am Semptufer
- 831 • Schutzmaßnahmen Uferbegleitgehölz im Bereich Stamm, Wurzel,
- 832 Baumkrone; Umsetzung durch Fachfirma
- 833 • Gärtnerisch gestaltete private und öffentliche Grünflächen (keine
- 834 Kiesschüttungen als Vegetationsersatz)
- 835 • Festsetzung eines 10 m Ufer- und Gehölzstreifens entlang der Sempt und
- 836 Sicherung durch einen Zaun auf den Privatgrundstücken in einer Entfernung
- 837 von 10 bis 13 m zum Ufer.
- 838 • Festsetzung von Pflanzungen mit standort- und biotopgerechten
- 839 Laubgehölzen innerhalb des Uferstreifens.
- 840

841 Schutzgut Wasser

- 842
- 843 • dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers über gewachsenem
- 844 Boden fördern; Versiegelung auf ein Minimum reduzieren
- 845 • Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- 846 • Altlastenentsorgung soweit notwendig
- 847

848 Schutzgut Boden

- 849
- 850 • Beschränkung der Versiegelung auf das festgesetzte Maß
- 851 • Kompakte Bauweise
- 852 • Altlastenentsorgung bzw. –sicherung soweit notwendig
- 853 • Gärtnerisch gestaltete private und öffentliche Grünflächen (keine

854 Kiesschüttungen als Vegetationsersatz) mit hohem Anteil an Oberboden

855

856 Schutzgut Klima und Luft

857

- 858 • Pflanzung von Bäumen
- 859 • Versickerung auf privaten Flächen
- 860 • Gärtnerisch gestaltete private und öffentliche Grünflächen (keine
- 861 Kiesschüttungen als Vegetationsersatz)

862

863 Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

864

- 865 • Baumpflanzungen
- 866 • Aufwertung der Straßen durch Baumreihen
- 867 • Aufwertung durch öffentliche Grünflächen
- 868 • Gärtnerisch gestaltete private und öffentliche Grünflächen (keine
- 869 Kiesschüttungen als Vegetationsersatz)

870

871 Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

872

- 873 • Die innere Durchgrünung des Baugebiets wird durch straßen- und
- 874 wegebegleitende Baumstellungen, sowie durch Eingrünung von öffentlichen
- 875 als auch privaten Grünflächen mit Bäumen vollzogen. Qualitativ gärtnerisch
- 876 gestaltete Gärten und Vorgärten ergänzen dieses Grundkonzept.
- 877 Kiesschüttungen über Vlies ohne jegliche Vegetation sind unzulässig.

878 5.5.4 Ermittlung des Umfangs für Ausgleich- und Ersatzflächen

- 879 • Verlust von Ackerflächen und Siedlungsgrün (geringer Ausgangswert)
- 880 ca. 16.453 m² (B-Plan Umgriff 19.722 m² abzgl. bereits versiegelter
- 881 Flächen (1.341 m²), abzgl. Schutzstreifen (1.928 m²) entlang der Sempt)
- 882 • Umsetzung der Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Semptufer
- 883 (biotopkartiert); Beeinträchtigung der Uferbegleitvegetation

884

| | |
|----------------------------|--|
| 885 Kompensationsfaktor | 0,3 – 0,6 |
| 886 Kategorie I / Feld A I | |
| 887 Erforderliche Flächen | 16.453 m ² x 0,5 = ca. 8.227 m ² |

888

- 889 • Wahl des Kompensationsfaktors 0,5 „Kategorie I/ mittlerer bis oberer Wert“
- 890 aufgrund:

- 891 - Beeinträchtigung Ufersaum
- 892 - Eingriff in Grundwasserhaushalt / Kleinklima durch Versiegelung
- 893 - Flächenversiegelung; Eingriff in Bodengefüge, ebenso Ortsbild
- 894 - Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen

895

- 896 • Summe notwendiger Ausgleichsflächen ~8.227 m²

897 5.5.5 Ausgleich / Ersatz

898 Die erforderlichen Flächen zur Eingriffskompensation werden durch den

899 Auftraggeber bereitgestellt.

900

901 Der notwendige Ausgleich von ca. 8.227 m² wird im Besitzstand von Herrn Anton
902 Steinberger nachgewiesen. Gemarkung Pfrombach, Flur-Nr. 113, 168, 177 und
903 178.
904 Die beigefügten Planungsunterlagen zum Ausgleich erläutern die umzusetzenden
905 Ausgleichsmaßnahmen.
906 Eine ausreichende, gesicherte Eingriffskompensation ist gewährleistet. Die
907 Zeitvorgaben (der unteren Naturschutzbehörde in Form von Auflagen zur
908 Genehmigung) sind einzuhalten.
909 Auf das Einhalten von Schutzzeiten von Flora und Fauna sei ebenso dringend
910 hingewiesen.

911 **5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der**
912 **Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.**

913 Für das Vorhaben wurde die Lage des Planungsgebietes zum Ort, die guten
914 Möglichkeiten der Erschließung und die Flächenverfügbarkeit die
915 Entscheidungsgrundlage für den Standort. Die Fläche kann mit städtebaulich
916 günstigen Funktionen belegt werden.
917 Das Gelände wird versiegelt, durch Baumpflanzungen sowie die gärtnerische
918 Gestaltung der Vorgärten können diese Auswirkungen jedoch kompensiert
919 werden.

920
921 Bei einem Belassen des Bestandes (Nullvariante) würde es langfristig bei
922 entsprechender Nutzung zu weiterer Bodenbelastung und möglicherweise zu
923 Bodenerosion kommen.
924 Die versiegelten Flächen und Gärten in der Nachbarschaft würden bei
925 entsprechender Nutzung / Pflege unverändert weiter bestehen. Das Semptufer im
926 Süden bliebe weiterhin den anthropogenen Einflüssen (Bebauung am
927 gegenüberliegenden Ufer; Stoffeinträge durch intensive Landwirtschaft)
928 ausgesetzt.

929
930 Bei der Durchführung der Planung geht überwiegend „ökologisch verarmtes
931 Agrarland“ verloren. Durch die Planungsmaßnahmen kann das bereits
932 bestehende Defizit durch Eingrünung der Straßenzüge und Grünflächen
933 kompensiert werden.

934 Die Versiegelung wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen
935 ausgeglichen.

936 **5.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter**
937 **Berücksichtigung der Ziele und der räumlichen Geltungsbereiche des**
938 **Bauleitplans.**

939 Die Erschließungsmöglichkeiten beschränken sich auf Grund verkehrstechnischer
940 Voraussetzungen auf die Kirchenfeldstraße.
941 Die Anordnung der Gebäude nimmt den vorhandenen städtebaulichen Charakter
942 auf und weist gut dimensionierte Nachbarschaften und Orientierung an markanten
943 Punkten auf.
944 Es wird auf ein differenziertes sowie vielfältiges, qualitativvolles Wohnungsangebot

945 geachtet, das den Anforderungen der Nutzer/ Betreiber entspricht.
946 Die Neuregelung der angrenzenden Straßenräume entspricht den zukünftigen
947 Ansprüchen des OT Aich/Stadt Moosburg.
948 Die Lage der Grünflächen entspricht den Anforderungen zur Vernetzung der
949 Grünstrukturen, als auch den Anforderungen der zukünftigen Bewohner. Zudem
950 stellen diese Flächen entlang des Semptufers einen wichtigen Puffer
951 (Schutzstreifen) für die vorhandene wertvolle Uferbegleitvegetation dar.

952 **5.8 Zusätzliche Angaben**

953 5.8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 954 bei der Umweltprüfung

955 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
956 bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der
957 Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische
958 Lücken oder fehlende Kenntnisse.

959
960 Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer
961 Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.
962 Die Tiefenschärfe des Umweltberichts wurde mit dem LRA FS abgestimmt.
963 Sollten im weiteren Verfahren Untersuchungen bzw. Gutachten zu bestimmten
964 Schutzgütern erforderlich sein, können diese in den Umweltbericht integriert
965 werden. Im Vollzug der Umwelt-Fachgesetze sind keine Unsicherheiten derart
966 aufgetreten, dass sich durch andere methodische Bearbeitung eine erheblich
967 andere Beurteilung einer Umweltverträglichkeit ergeben könnte.

968 5.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der 969 Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

970 Überwachung der Anlage und des Erhalts des südlichen Schutzstreifens zur
971 Sempt
972 Überwachung der Anlage der Ausgleichsflächen

973 5.8.3 Zusammenfassung

974 Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von überwiegend Ackerflächen südlich der
975 Kirche, in zentraler Lage in Aich / Stadt Moosburg.
976 Auf dem Gelände sollen Einfamilien-, Doppel- als auch Mehrfamilienhäuser
977 entstehen. Die Gesamtfläche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca.
978 1,98 ha.

979
980 Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Zufahrten
981 sowie den ruhenden Verkehr. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch
982 angelegt. Die Erschließung erfolgt über die Kirchfeldstraße.

983
984 Umweltauswirkungen ergeben sich durch:
985 - Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch Versiegelung
986 - Lärmemissionen
987 - Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen.

988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000
1001
1002
1003
1004
1005

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

- gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünflächen) als auch innerhalb der Privatgrundstücke erfolgen.
- zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen sind.
- extensive Grünflächen (Schutzstreifen im Süden nahe der Sempt) entstehen.
- Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

Die Versiegelung von Ackerflächen und intensiv genutztem Grünland wird auf den Flurstücken 113, 168, 177 und 178 Gemarkung Pfrombach ausgeglichen. (Siehe Anlage 2)

Die im B-Planverfahren angewandte Eingriffsregelung kompensiert auch etwaige Änderungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Der Umweltbericht wird dem Verfahrensstand entsprechend angepasst.

- 1006 **6 Auswirkungen und Sicherung der Planung**
- 1007 **6.1 Auswirkungen der Planung**
- 1008 6.1.1 Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde
- 1009 Die Infrastruktureinrichtungen sind in ausreichender Zahl und Kapazität
1010 vorhanden - in Aich selbst oder im Kernstandort Moosburg. Durch die Ausweisung
1011 neuer Wohnbauflächen soll einer hohen Nachfrage an Wohnraum
1012 entgegengewirkt werden. Ein Kindergarten liegt in erreichbarer Nähe, Grund- und
1013 weiterführende Schulen sind in Moosburg.
- 1014 6.1.2 Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt
- 1015 Das Gelände wird stark versiegelt, durch Baumpflanzungen können die geringen
1016 Phytomassenverluste kompensiert werden.
1017 Die Lärmemissionen steigen unerheblich; bei der Durchführung der Planung geht
1018 Agrarland verloren. Durch die Planungsmaßnahmen kann das bereits bestehende
1019 Defizit durch Eingrünung der Straßenzüge sowie der Anlage von öffentlichen
1020 Grünflächen ausgeglichen werden. Auch die Privatgrünflächen gilt es gärtnerisch
1021 zu gestalten; reine Kiesgärten sind nicht zulässig. Die Versiegelung wird durch
1022 Ausgleichsmaßnahmen auf privaten dinglich zu sichernden Flächen kompensiert.
- 1023 6.1.3 Nachfolgelasten
- 1024 Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes und der zu
1025 erwartenden schrittweisen Errichtung der geplanten Wohngebäude mit einem
1026 geschätzten organischen Wachstum von ca. 150 Einwohner in den nächsten 4-6
1027 Jahren ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände
1028 der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Bevölkerung.
1029 Laut Verkehrsgutachten wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen von der
1030 Staatstraße aufgenommen.
- 1031 6.1.4 Umsetzung
- 1032 Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen. Um eine
1033 Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer zu gewährleisten (Umlegung), soll
1034 für das gesamte Planungsgebiet gleichzeitig Baurecht geschaffen werden. Es sind
1035 deshalb vorerst keine Bauabschnitte vorgesehen.
- 1036 6.1.5 Zusammenfassung
- 1037 Mit dem neuen Siedlungsgebiet wird dem Mehrbedarf an Wohnflächen der Stadt
1038 Moosburg, hier im OT Aich, entsprochen. Es werden neue öffentliche als auch
1039 private Grünflächen geschaffen.
1040 Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen sowie durch den Ausgleich können die
1041 Auswirkungen auf den Naturraum kompensiert werden. Der sparsame Umgang
1042 mit Bodenversiegelung, die mögliche dezentrale Versickerung des
1043 Niederschlagwassers sowie die vielfältige Durchgrünung wirken sich positiv auf

1044 Boden und Wasser wie auch auf Klima und Luft aus.
1045 Deshalb lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Auswirkungen der
1046 vorliegenden Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen
1047 zueinander zu bewältigen sind.

1048 **6.2 Sicherung der Planung**

1049 Zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer wurde zur Sicherung der
1050 Planung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.
1051 Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch einen externen
1052 Erschließungsträger, hierzu wird die Stadt einen Erschließungsvertrag
1053 abschließen. Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist gesichert.

1054

7 Verweise – Quellen

1055

- **Bayerisches Geologisches Landesamt 1996:**

1056

„Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. 1: 500.000“. München.

1057

1058

- **Bayerisches Geologisches Landesamt 1996:**

1059

„Geologische Karte von Bayern. 1 : 500.000“. München.

1060

1061

- **Bayerisches Landesamt für Umweltschutz / Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft 2004:**

1062

1063

1064

„Natura 2000 Bayern. Kartieranleitung für die Lebensraumtypen nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Bayern“. 5. Entwurf.

1065

1066

- **Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und**

1067

Verbraucherschutz (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003:

1068

1069

1070

„Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“.

1071

1072

- **Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid 2005:**

1073

1074

„Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung“.

1075

1076

- **Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.)**

1077

2005:

1078

1079

„Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“

- 1080 **8 Anlagen**

- 1081 **8.1 Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung**

- 1082 **8.1a Anlage 1a: Schalltechnische Stellungnahme**
1083 Anpassung des Begründungs- und Festsetzungsvorschlags des Bebauungsplan
1084 Nr. 65 „Aich-Kirchfeldstraße“

- 1085 **8.2 Anlage 2: Vollzug der Eingriffsregelung**

- 1086 8.2.1 Baumbestandsplan / naturschutzfachliche Beurteilung
- 1087 8.2.2 Eingriffsermittlung Ausgleichsflächenplanung Pfrombach

- 1088 **8.3 Anlage 3: Verkehrsgutachten**