
Stadt Moosburg a.d. Isar



Bebauungsplan Nr.80 "Degernpoint Nordost II"

Flurnummer 1035/2, 1035/3, 1036, 1037
Teilflächen der Flurnummer 1030/8, 1032, 1032/2,
1034/2

Gemarkung Pfrombach

Entwurf vom 25.09.2023
Geändert am 19.02.2024
Gesetzt am 17.06.2024

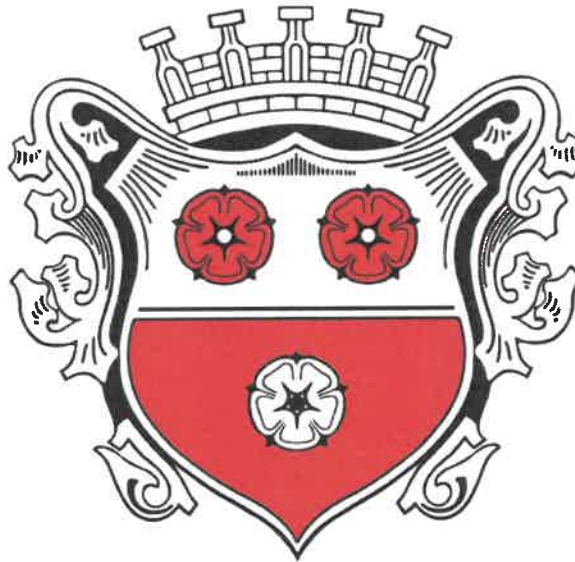


Stadt Moosburg a.d. Isar

Landkreis Freising

Bebauungsplan Nr.80 "Degernpoint Nordost II"

Flurnummer 1035/2, 1035/3, 1036, 1037
Teilflächen der Flurnummer 1030/8, 1032, 1032/2, 1034/2
Gemarkung Pfrombach



Entwurf vom 25.09.2023
geändert am 19.02.2024
gesetzt am 17.06.2024

Planer:

 **Wacker**
Planungsgesellschaft
Peter Wacker Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt Dipl.-Ing. Architekt VFA
Stadtplaner
Bahnhofstr. 3 Tel.: 08756/9605-0
85405 Nandlstadt Fax: 08756/9605-22
www.wacker-architekt.de info@wacker-architekt.de

Inhalt:

1.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes	3
2.	Planverfahren	3
3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	4
4.	Geplante Art der baulichen Nutzung	5
5.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	6
6.	Topographische Verhältnisse	7
7.	Verkehrliche Erschließung	7
8.	Versorgung und Entsorgung	7
8.1	Wasseranschluss	7
8.2	Kanalanschluss	7
8.3	Abwasserbeseitigung	7
8.4	Oberflächenwasser, Niederschlagswasser	7
9.	Elektroversorgung	8
10.	Abfallbeseitigung	8
11.	Altlasten und Schutzgut Boden	9
12.	Erneuerbare Energien	9
13.	Schallimmissionsschutz	9
14.	Bodenmanagement	11
15.	Flächenbilanz	11
16.	Begründung zur Grünordnung	11
17.	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	18
18.	Ausgleichsflächen	20
19.	Umweltbericht	22

1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Teil von Moosburg a. d. Isar im Gebiet Degernpoint Nordost. Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Moosburg a.d. Isar ist der Geltungsbereich als Sondergebiet für Parkplätze deklariert (SO P).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 1035/2, 1035/3, 1036, 1037 Teilfläche der Flurnummern 1030/8, 1032, 1032/2, 1034/2, Gemarkung Pfrombach. Das Planungsgebiet wird im Süden und Westen von bebauten Industrie- und Gewerbegebieten begrenzt, im Osten befindet sich ein schützenswertes Biotop mit Rotkreuzgraben und im Norden Flächen für landschaftliche Nutzung.

Im westlichen Bereich des Baugebietes, verläuft die Straße „Degernpoint“ als Erschließungsstraße der bereits bestehenden, umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete und des Geltungsbereiches.

Die Grundstücke sind derzeit teilweise mit Parkplätzen bebaut und werden als landwirtschaftliche Fläche bzw. Wiesenfläche genutzt.

Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf ca. 2,37 ha brutto.

Eine detaillierte Flächenbilanz ist unter Punkt 15 aufgeführt.

Die Entfernung zum Hauptort der Stadt, Moosburg a.d. Isar, beträgt etwa 3,5 km.

2. Planverfahren

Der Stadtrat von Moosburg hat in der Sitzung vom 25.09.2023 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr.80 „Degernpoint Nordost II“ im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Stadt Moosburg besitzt einen mit Bescheid von 10.05.2006 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser befindet sich aktuell mit der 15. Änderung im Verfahren. Die baurechtliche Situation für den Geltungsbereich ist derzeit im Flächennutzungsplan manifestiert. Die aktuellen Planungen (Änderung von Sondergebiet für Parkplätze (SO P) auf Gewerbegebiet (GE)) machen zum einen die Neuaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Moosburg im beschriebenen Geltungsbereich und parallel die 16. Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplans wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Der hierbei zugrunde gelegte räumliche Geltungsbereich umfasst die Fläche für die Bebauung einer Präsentationshalle, eines Bürogebäudes, sowie PKW-Stellplätzen mit den

Flurnummern 1035/2, 1035/3, 1036, 1037 und Teilbereiche der Flurnummern 1030/8, 1032, 1032/2, 1034/2, jeweils Gemarkung Pfrombach.

Die Erstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Umweltbericht durchgeführt. Der Bebauungsplan wird als sog. qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ausgearbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.80 „Degernpoint Nordost II“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Moosburg als Sondergebiet Parken (SO P) dargestellt.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans ergibt sich somit eine städtebauliche Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist demnach erforderlich. Diese erfolgt in einem Parallelverfahren zur Bebauungsplanerstellung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Moosburg stellt für das ca. 23.705,96 m² große Plangebiet ein Sondergebiet Parken dar. Die in dem Bebauungsplan Nr.80 „Degernpoint Nordost II“ getroffenen Festsetzungen für ein „Gewerbegebiet (GE)“ gemäß § 8 BauNVO entwickeln sich demzufolge nicht direkt aus dem Flächennutzungsplan. Allerdings dient hier die Einordnung als Sondergebiet Parken, genutzt von den umliegenden Industrie- und Gewerbegebieten, bereits als Entwicklungspotenzial für die Erweiterung des Gewerbegebietes.

Im Rahmen eines Parallelverfahrens wird mittels der 16. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Plangebietes die Darstellung in ein Gewerbegebiet geändert.

3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Die Stadt Moosburg a.d. Isar stellt aufgrund des Anliegens der Firma Jungheinrich den Bebauungsplan Nr.80 „Degernpoint Nordost II“ auf. Ziel des Bauleitplans ist die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes, hier Gewerbegebiet, in nördlicher Richtung und die Schaffung von Bauplätzen für eine Präsentationshalle, ein Bürogebäude, sowie PKW-Stellplätzen. Die Stadt Moosburg a.d. Isar profitiert durch die Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale des Flächengebietes, da mehr lokale Arbeitsplätze geschaffen werden und das geplante Projekt mit der Präsentationshalle zukünftig Besucher anlocken soll.

Zudem ist die Erweiterung ein wichtiger Schritt zur Sicherung und Weiterentwicklung vielfältiger Strukturen in der ländlichen Umgebung. Dazu zählen auch gewerbliche Strukturen und die damit verbundenen Arbeitsplätze. Diese sind für die Bewahrung und die Weiterentwicklung des ländlichen Raumes von grundlegender Bedeutung. Der Planbereich grenzt direkt an ein bestehendes, ausgewiesenes Gewerbegebiet, ist aber noch nicht mit einem Bebauungsplan überplant.

Das Plangebiet ist für die Erschließung von Gewerbeflächen geeignet, da hier keine Konflikte mit anderen Nutzungen zu erwarten sind und auch kein unvertretbarer Eingriff in ökologisch wertvolle Strukturen geplant wird. Die Fläche liegt an gut zugänglicher und wahrnehmbarer Stelle in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet.

Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung ergänzender Gewerbebauten zu schaffen, die nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes die Ausbildung von Gewerbebauten vorbereiten soll. Durch Ausweisung von Bauflächen ist eine Fortführung der umgebenden, gewerbegeprägter Nutzungsstruktur beabsichtigt.

Die Erstellung des Bebauungsplanes soll die bestehenden hohen Nachfragen nach Gewerbestandorten decken. Aktuell kann die Stadt Moosburg für die bestehende Anfrage der Erweiterung für die Firma Jungheinrich keine geeigneten Flächen anbieten. Die Stadt Moosburg möchte die gewerbliche Entwicklung in verträglichen Maßen unterstützen und insbesondere die ansässigen Betriebe in der Stadt Moosburg zu halten.

4. Geplante Art der baulichen Nutzung

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung von 5 Bereichen mit unterschiedlichen Nutzungen, die die Errichtung von für eine Präsentationshalle, eines Bürogebäudes, sowie PKW-Stellplätzen ermöglichen soll. Das geplante Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 dient ein GE vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze jedoch noch weitere Nutzungen vor. Es handelt sich hierbei um Nutzungsarten, die die Gewerbebetriebe ergänzen wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenfalls zulässig.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung im mit "GE" als "Gewerbegebiet" i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, sowie Einzelhandelsbetriebe gemäß der „Sortimentsliste Moosburg an der Isar“ aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Moosburg an der Isar.

5. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Bebauung im "Gewerbegebiet" (GE) erfolgt im Inneren der Baugrenzen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mittels Nutzungsschablone und textlichen Festsetzungen bestimmt.

Unter A Ziffer 2.1 wird in der Nutzungsschablone die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ausschließlich einer Baugrenzenüberschreitung festgesetzt. Überschreitungen des Baufensters sind für untergeordnete Erschließungsflächen z.B. Wendehammer zulässig. Die unter A Ziffer 2.1 festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß B Ziffer 3.2 im festgesetzten Rahmen möglich.

Abweichende Bauweise nach §22 Abs. 4 BauNVO, Gebäudelänge bis 145m zulässig.

Außerdem wird das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des GE im Bebauungsplan durch Festsetzung einer zulässigen maximalen Wandhöhe festgelegt.

Die Wandhöhe für das Bürogebäude darf max. 24m betragen. Die Wandhöhe für das Ausstellungsgebäude darf max. 15m betragen. Die Wandhöhe für das Verbindungsgebäude darf max. 15m betragen. Die Wandhöhe für das Parkdeck darf max. 14,50m betragen. Die Wandhöhe für Überdachungen von Stellplätzen darf max. 3,50m betragen.

Hier wird die Wandhöhe von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika gemessen. Brandwände dürfen 50cm höher sein als die zulässige Wandhöhe. Aus zwingenden betriebstechnischen Gründen können im Rahmen der Einzelbaugenehmigung Ausnahmen zugelassen werden (z.B. Aufzüge).

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 30 cm über Oberkante der fertigen Straße im Zufahrtbereich der jeweiligen Parzelle liegen.

Im Gewerbegebiet sind Dachaufbauten über der Decke des obersten Geschosses für die Unterbringung der technischen Anlagen (z.b. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume), Anlagen wie Treppenhausköpfe und Aufzugsüberfahrten, sowie Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, zulässig. Sie dürfen maximal 33 % der Dachfläche einnehmen, die Oberkante des obersten Geschosses maximal 3,0 m über Oberkante Attika überschreiten, und sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abzurücken.

Des Weiteren werden in der Nutzungsschablone Festsetzungen zum Emissionskontingent LEK Tags in dB und LEK nachts in dB getroffen.

Zulässig sind extensiv und intensiv begrünte Flachdächer.

Parkdeck: eine Überdachung der oberen Ebene ist mit Extensivbegrünung zulässig.

6. Topographische Verhältnisse

Topographisch handelt es sich um ein flaches Gelände bei ca. 410,40 m ü. NN.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Planbereichs an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Straße „Degernpoint“.

8. Versorgung und Entsorgung

8.1 Wasseranschluss

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Stadt Moosburg a.d. Isar sichergestellt werden. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsstelle anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabebesatzung.

8.2 Kanalanschluss

Die Einleitung der häuslichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende gemeindliche Kanalisation vorgesehen. Die Art der Entwässerung des Plangebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Ein separater Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen.

8.3 Abwasserbeseitigung

Das Bauvorhaben im Planungsgebiet soll ohne Zwischenlösung an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 u.a.) erstellt werden.

8.4 Oberflächenwasser, Niederschlagswasser

Versickerung

Das Niederschlagswasser der versiegelten Verkehrs- und Parkplatzflächen, sämtlicher Dachflächen und des nicht überdachten Parkdecks soll mittels Sickermulden in den Untergrund geleitet werden. Eine Linienförmige Versickerung ist nur möglich, wenn der Grundwasserabstand von einem Meter eingehalten werden kann. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Die versiegelten Flächen sollen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Der anstehende Untergrund ist nach Erfahrung gut sickertfähig. Dies zeigt die nahegelegene, bestehende Werkshalle der Firma Junghenrich.

Die Auslegung der Versickerung erfolgt nach den geltenden Regelwerken (DWA-A 138 und DWA-M 153).

Verkehrs- und Parkflächen

Sowohl die asphaltierten Verkehrsflächen als auch die gepflasterten Stellplätze sollen so ausgearbeitet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser teilweise in den Stellplätzen versickern kann. Was nicht versickern kann, kann dann oberflächlich in die jeweiligen Sickermulden fließen.

Nach Möglichkeit soll für alle Sickermulden ein Freibord vorgesehen werden.

Die Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt mittels 30 cm bewachsenen Oberbodens der Sickermuldensohle. Die Vorgabe der 10 Gewässerpunkte zur Einleitung in das Grundwasser muss dabei zwingend eingehalten bzw. unterschritten werden.

Dachflächen und Parkdeck

Das anfallende Niederschlagswasser der Präsentationshalle und des obersten, nicht überdachten Parkdecks wird gesammelt und mittels Regenrohre zu den jeweiligen Sickermulden in dem umlaufenden Grünstreifen geleitet.

Auch hier erfolgt die Reinigung mittels 30 cm bewachsenen Oberbodens wobei nur das Oberflächenwasser des Parkdecks als verschmutzt betrachtet werden soll.

Allgemein

Mit dem Bauantrag ist grundsätzlich ein Entwässerungsplan bei der zuständigen Behörde vorzulegen.

Das Grundstück ist so zu gestalten, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf den öffentlichen Grund oder auf angrenzende Privatgrundstücke gelangen kann.

Alle Gebäude sind so zu gestalten, dass sie gegen Wassereintritt geschützt sind.

Eventuelles Drainagewasser darf nicht in die Sickereinrichtungen geleitet werden.

Während der Bauarbeiten ist zu gewährleisten, dass weder gewässer- bzw. fischschädlichen Substanzen noch Sedimente in das Gewässer gelangen. Zudem dürfen unter der Bauzeit keine wassergefährdenden Stoffe oder Flüssigkeiten ins Grundwasser gelangen.

Aufgrund der topographischen Lage ist nicht mit wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen zu rechnen. Trotzdem darf es durch die entstehende Bebauung nicht zu einer Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37, WHG).

Die Sickereinrichtungen müssen nach jedem starken Regenereignis auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft werden, mindestens jedoch einmal im Jahr. Der Bewuchs in den Sickermulden muss so unterhalten werden, dass eine einwandfreie Funktion jederzeit gegeben ist.

Im Falle einer Havarie sind unverzüglich Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Oberflächenwassers einzuleiten und die zuständigen Behörden zu informieren.

9. Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke München.

10. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

11. Altlasten und Schutzgut Boden

Es wurde durch die Grundbaulabor München GmbH K. Beck, E. Seydel, 80807 München, ein geotechnisches Gutachten aufgesetzt und eine Bodenvoruntersuchung mit 10 Proben vorgenommen. Diese kam zu dem Ergebnis, dass acht der zehn Bodenproben grenzwertüberschreitende Schadstoffkonzentrationen bzgl. der Parameter Quecksilber, Cyanide und z.T. auch Arsen aufweisen, so dass diese Böden der Zuordnungsklasse Z 1.2 bzw. Z 1.1 nach Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen zuzuordnen sind.

Das im Zuge des Aushubs anfallende Material ist zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken mit maximal 250m³ aufzuhalden. Alternativ zur Haufwerksbildung ist gemäß LfU-Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt“ (Nov. 17) eine Schurfbeprobung (In-situ-Beprobung) ausreichend, wenn die Belastungen im Bereich kleiner/gleich Z 1.2 liegen und eine Aushubüberwachung stattfindet. Zur Klärung der Entsorgungswege ist das Material gemäß Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) bzw. der Deponieverordnung (DepV) zu deklarieren. Die hierbei erforderliche fachtechnische Aushubüberwachung kann von uns übernommen werden. Verunreinigtes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Platzbedarf für die Haufwerksbildung sowie die Zeit bis zu einer Abfuhr des Materials (mind. Etwa fünf Arbeitstage ab Beprobung) sind unbedingt in den Bauablauf einzuplanen.

Nach Kartenwerken des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege gibt es keine Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler im Bereich des Grundstücks.

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden zu beachten und entsprechend anzuwenden. Der Nachweis über den schonenden Umgang mit dem Boden kann über ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Die Maßnahme – und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Industrie- und Gewerbegrundstücke sind nachweislich einzuhalten.

12. Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie usw.) wird empfohlen und ist der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die geltenden Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und das geltende Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu beachten.

13. Schallimmissionsschutz

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 22-007-04 vom 15.01.2024 erstellt (Bestandteil der Begründung). Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Begründung der festzusetzenden Zahlenwerte der Emissionskontingente:

- a) Parkplatz: Übernahme der im Bebauungsplan Nr. 72 festgesetzten Zahlenwerte.
- b) Parkhaus: Übernahme der für den Parkplatz angesetzten Zahlenwerte zuzüglich 3 dB(A), um die Emissionen des zusätzlichen Parkdecks zu berücksichtigen (ohne Ansatz einer Lärminderung durch das Gebäude).
- c) Flächen GE NW und NO: Ansatz derselben Zahlenwerte wie für den Parkplatz und auch für das Stammgelände der Fa Jungheinrich (Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung).

Die Zahlenwerte der Emissionskontingente sind nicht alle gleich hoch, wodurch sich eine Gliederung des Gebiets ergibt. Damit wird in diesem Punkt der Vorgabe der Rechtsprechung gefolgt (Urteil des BVerwG vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16). Auf die Freilassung einer Teilfläche von Emissionskontingenten wird dagegen auf Anregung des LRA Freising verzichtet.

Die an den Immissionsorten vorhandene planerische Geräuschvorbelastung durch die Geräusche aus anderen Gebieten wird durch die zusätzlichen Geräuscheinwirkungen vom Gewerbegebiet nicht wesentlich erhöht (um max. 1 dB(A)). Die mit Stadtratsbeschluss vom 14.10.2019 um 3 dB(A) angehobenen Immissionsrichtwerte für die Wohnhäuser jenseits der Landshuter Straße werden nicht erreicht.

Wenn sie von der Aufsichtsbehörde angefordert werden (siehe "Hinweise"), ist in den Lärmschutzgutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm" (vom 26.08.1998) nachzuweisen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionskontingente nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten LEK unter Anwendung der DIN 45691 ergeben. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt dann nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Als emittierende Kontingentflächen sind die gesamten Grundstücksteilflächen mit den privaten Grünflächen anzusetzen.

Bezüglich der Immissionsorte IO1 Landshuter Straße 191 und IO3 Uppenbornstraße 16a (beides WA ohne B-Plan) liegt der Stadtratsbeschluss vom 14.10.2019 vor, dem zu Folge dort - wegen des Vorliegens einer Gemengelage - die IRW um 3 dB(A) erhöht angesetzt werden (58 / 43 dB(A) tags / nachts).

In den Lärmschutzgutachten ist ferner die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten in Gewerbe- und Industriegebieten nachzuweisen (siehe Festsetzung).

Die Außenlärmbelastung durch Verkehrslärm und anzunehmendem Gewerbelärm von Nachbargrundstücken ist nicht höher als in solchen Situationen üblich anzusetzen; das errechnete erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB wird von allen üblichen Bauweisen und Baustoffen erreicht und braucht nicht festgesetzt zu werden.

14. Bodenmanagement

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Oberbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. Der bei Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Er ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der im Bereich von Bauflächen abgetragene Oberboden ist sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder Streifen zwischenzulagern und zum Ende der Maßnahmen wieder einzubauen. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Durch Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, insbesondere die Festschreibung der maximal zulässigen Grundflächenzahl, werden die Auswirkungen der Bebauung auf den Boden minimiert. Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

15. Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,37 ha - davon sind im Einzelnen:

Gewerbegebiet (GE)	1,82 ha
Verkehrsfläche	0,21 ha
Grünfläche	0,34 ha
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	2,37 ha

16. Begründung zur Grünordnung

16.1 Lage des Planungsgebietes

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Naturraum Isartal. Östlich der Stadt Moosburg schließt es an das bestehende Industriegebiet „Degernpunkt“ und das Sondergebiet „Degernpunkt Nordost“ an und erweitert das Gebiet in Richtung Nord-Osten.

Bei dem noch nicht erschlossenen Bereich handelt sich lt. gültigem Flächennutzungsplan derzeit um eine Fläche für die Landwirtschaft, der südliche Teil ist bereits als Sondergebiet ‚Parkplatz‘ ausgewiesen.

Die Erschließung erfolgt über eine von Westen her kommende Erschließungsstraße, die von der Staatsstraße 2350 abzweigt und durch das bestehende Gewerbegebiet führt. Mit einer Fortführung der neuen Stichstraße wird die neu geplante Fläche erschlossen. Im Osten fließt in ca. 80 m Entfernung der Mittlere Isarkanal, davor der Rotkreuzgraben.

16.2 Vorhandene Nutzungen und Vegetation auf der Planungsfläche:

Die zu überplanende Fläche wird derzeit überwiegend als Acker und als vorhandener Firmen-Parkplatz genutzt. Hier befindet sich auch ein mit Hochstauden bewachsener Erdwall. Eine kleinere Teilfläche für die geplante Erschließungsstraße stellt einen Wiesenweg mit einem westlich daran angrenzenden Teilstück einer extensiven Wiese mit alten und jungen Bäumen dar (Birke, Winter-Linde, Kirsche und neugepflanzte Eichen). Diese Fläche (Flurnummer 1032/2) ist als Ökokontofläche der Stadt Moosburg eingetragen, soll aber parallel zum Bebauungsplanverfahren aus dem Ökoflächenkataster herausgenommen werden und rückabgewickelt werden.

16.3 Angrenzende Nutzungen und Vegetation

Im Osten grenzen unmittelbar zahlreiche Biotope der Bayerischen Biotopkartierung an. Hier verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein lokal bedeutsames Fließgewässer (Rotkreuzgraben), Biotop 7537/280. Es wird beidseitig von einem überwiegend dichtgewachsenen Gehölzsaum eingeschlossen, in dem meist *Fraxinus excelsior*, *Prunus padus*, *Alnus incana* und zahlreiche Weidenarten wie *Salix alba*, *Salix fragilis*, *Salix purpurea* und *Salix viminalis* das Bild bestimmen. Ferner kommen *Acer platanoides*, *Acer campestre*, *Quercus robur*, *Prunus avium* vor. In der Strauchschicht wachsen *Eunonymus europaeus*, *Sambucus nigra*, *Viburnum opulus*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Ligustrum vulgare*, *Lonicera xylosteum*, *Rhamnus catharticus*, *Rubus caesius*, *Clematis vitalba* und *Humulus lupulus*.

Im Anschluß daran befinden sich die mit Hecken bepflanzten Kanalböschungen des Mittleren Isarkanals. Diese dichten, artenreichen Hecken stellen das Biotop 7537/282.02 dar. Hier wachsen z.B. *Acer campestre*, *Acer platanoides*, *Quercus robur*, *Prunus avium*. Die artenreiche Strauchschicht setzt sich u.a. aus *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Euonymus europaeus* zusammen.

Angrenzend daran befinden sich Extensivwiesen- und Altgrasvegetation an den Dämmen des Mittleren Isarkanals (Biotop 7537/281.01).

Diese Biotope setzen sich am östlichen Ufer des Kanals fort (siehe Bestandsplan).

Im Norden befinden sich weitere Ackerflächen bis hin zur Staatsstraße 2350. Nördlich der Staatsstraße befindet sich die „Vogelfreistätte Mittlere Isarauen“ (Naturschutzgebiet Nr.

7537.170.01, Vogelschutzgebiet 7537-401, FFH-Gebiet 7537-301 und die Biotope 7537-0275.

Westlich des bestehenden Feldweges (Fl.Nr. 1032/2) befindet sich die Ökokontofläche aus dem Ökoflächenkataster (ID 197430). Es handelt sich um eine extensive Wiese mit einzelnen alten Bäumen (Birke, Linde, Kirsche) und neu gepflanzten jungen Bäumen (Eichen).

Im Süden befinden sich Parkplatz und Gewerbebetriebe. Entlang der Erschließungsstraße im Süden befindet sich westlich davon eine Hecke. Sie wurde zur Ortsrandeingrünung gepflanzt und weist Bäume und Sträucher auf.

16.4 Potentiell natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation wäre hier Erlen-Eschen-Auwald (*Pruno-Fraxinetum*) mit Fichten-Erlen-Auwald (*Circaeo-Alnetum glutinosae*) anzutreffen.

16.5 Boden, Klima, Wasserverhältnisse

Aufgrund der Lage im Isartal sind fluviatile Sedimente aus Terrassenschotter als anstehende Bodenschichten zu erwarten. Als Bodenart kommen vor Schluff, Sand, Lößlehm, Ton, Kies, Bodentyp Gley bis Anmoor. Es sind günstige Erzeugungsbedingungen mit sehr hoher Ertragsfähigkeit vorhanden. Die Erosionsfähigkeit durch Wind ist hoch, das Rückhaltevermögen für sorbierende Stoffe mittlerer Stufe.

Das Planungsgebiet liegt in einem potentiellen Kaltluftsammlgebiet mit sehr hoher Wärmeausgleichsfunktion.

Die Grundwasserverhältnisse sind aufgrund des Auenstandortes als hoch anzusehen. In den anstehenden Quartärkiesen ist die Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Oberflächengewässer sind angrenzend an das Planungsgebiet vorhanden. Dies ist zum einen der Rotkreuzgraben, ein vom Gemeindegebiet Wang aus dem Zusammenfluss von Rotkreuzbach und Fischbach gespeister Graben, der parallel zum Mittleren Isarkanal verläuft. Der Mittlere Isarkanal, der von München her weiter in Richtung Norden fließt, befindet sich ca. 80 m östlich des Plangebiets.

16.6 Sonstige Fachinformationen

Regionalplan München

Der Regionalplan München trifft zum Planungsgebiet keine landschaftsplanerischen Aussagen.

Aussagen des Landschaftsplans:

Der Landschaftsplan trifft zu den geplanten Gewerbeflächen keine Aussagen zu landschaftsplanerischen Maßnahmen. Lediglich entlang des Feldweges sollte eine Baumreihe gepflanzt werden.

Schutzgebiete und FFH-Gebiet:

Nördlich der Staatsstraße 2350 befindet sich die „Vogelfreistätte Mittlere Isarauen“ (Naturschutzgebiet Nr. 7537.170.01, Vogelschutzgebiet 7537-401, SPA-Gebiet, FFH-Gebiet 7537-301 „Isarauen von Unterföhring bis Landshut und die Biotop 7537-0275. Außerdem das Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ mit Ausgleichsweiher.

Biotop:

Im Osten grenzen unmittelbar zahlreiche Biotop der Bayerischen Biotopkartierung an: Biotop 7537/280, 7537/282.02, 7537/281.01. (Rotkreuzgraben mit Gehölzbestand, Mittlerer Isarkanal mit Gehölzbestand). Nördlich der Staatsstraße liegen die Biotop 7537-0275

Ökoflächenkataster (Ausgleichsfläche)

Westlich des bestehenden Feldweges befindet sich eine bereits ins Ökoflächenkataster ID 197430 eingetragene Ausgleichsfläche. Es handelt sich um eine Wiese mit einzelnen alten (Birke, Linde, Kirsche) und neu gepflanzten jungen Bäumen (Eichen). Diese Fläche soll parallel zum Bebauungsplanverfahren herausgenommen werden und rückabgewickelt werden.

16.7 Artenschutz

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP): Kurzfassung (Vollversion siehe Anhang)

Durch den Bau von neuen und bis zu 27 m hohen Gebäuden auf einer bisherigen landwirtschaftlichen Ackerfläche und nahe von Biotopen und Fließgewässern könnten Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden, die nach nationalen und europäischen Vorgaben gesetzlich geschützt sind.

Da eine Auswertung naturschutzfachlicher Grundlagen das Vorkommen besonders geschützter Arten v.a. im faunistischen Bereich nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, ist eine zusätzliche Untersuchung aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Vermeidung von Abwägungsfehlern notwendig. Aus diesem Grunde wurde eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ anhand von Begehungen zur Beurteilung des Potenzials und zur Auswertung von Datengrundlagen durchgeführt.

Fazit:

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen nicht vor.

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Im Rahmen der vorliegenden saP wurden alle prüfungsrelevanten Artengruppen abgehandelt. Vorkommen prüfungsrelevanter Arten aus den Gruppen Säugetiere, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Weichtiere und Pflanzen bzw. signifikante Auswirkungen auf einzelne Arten aus diesen Gruppen konnten aufgrund der Verbreitung der Arten und der Struktur- und Vegetationsausstattung des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden. Baumschläfer, Birkenmaus, Feldhamster,

Fischotter, Luchs und Wildkatze kommen im Großnaturreaum nicht vor. Im Gebiet kommen nur die Arten Biber und Haselmaus vor. Für beide Arten bietet der Planungsraum selbst jedoch keinen Lebensraum.

Fledermäuse:

Nachweise der Fledermäuse erfolgten überwiegend entlang des gehölzbestandenen Rotkreuzbaches, der am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft. Nur einzelne Nachweise gelangen über der Oberbodenmiete (Erdwall) am Nordrand des Parkplatzes.

Da die Kleine und Große Bartfledermaus (Brandtfledermaus) anhand ihrer Ortungsrufe nicht zuverlässig unterschieden werden können (KFS 2009, Skiba 2003), muss es letztendlich offenbleiben, um welche der beiden Arten es sich gehandelt hat. Aus dem Landkreis Freising liegen aber keine Nachweise der Großen Bartfledermaus vor, sodass es sich höchstwahrscheinlich um die weiter verbreitete Kleine Bartfledermaus handelt.

Eingriffsbeurteilung:

Durch die Flächenüberbauung werden (wenig bedeutsame) Nahrungshabitate von Fledermäusen beansprucht. Zudem wird die Qualität des Umfelds durch Licht- und Lärmemissionen vermindert. Dadurch können Jagdhabitate und Flugrouten negativ beeinträchtigt werden. Eine von Kleiner Bart-, Zwerg- und Wasserfledermaus genutzte Flugroute verläuft entlang des mit Gehölzen bestandenen Rotkreuzbaches und des östlich hinter diesem gelegenen Mittleren Isarkanal.

Rotkreuzkanal und Mittlerer Isarkanal mit den begleitenden Gehölzbeständen stellen sicherlich eine wichtige Flugverbindungsachse für Fledermäuse zwischen den Isarauen und dem Ausgleichsweiher im Norden und den Wasserflächen und Gehölzbeständen im Süden dar. Besonders die Wasserfledermaus gilt als lichtempfindlich (BMVBS 2011, Brinkmann et al., 2012). Hier muss ein ungestörter und lichtgeschützter Flugraum erhalten werden, um negative Auswirkungen auf die lokalen Fledermauspopulationen zu vermeiden. Da Lichtemissionen sowohl direkt das Verhalten von Fledermäusen beeinflussen können, als auch Auswirkungen auf die nachtaktiven Insekten als Nahrungsgrundlage der Fledermäuse haben können, sind Einschränkungen bei der Menge und Art von Außenbeleuchtungen notwendig. Die während der Bauphase entstehenden Störungen durch Erschütterungen und die Anwesenheit von Menschen sowie Baufahrzeugen sind dagegen nicht erheblich, da sie zeitlich wie örtlich begrenzt sind und nicht an Quartieren stattfinden.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Übersicht über das Vorkommen der betroffenen europäischen Vogelarten:

Auf der zu bebauenden Fläche konnten nur wenige Brutvogelarten nachgewiesen werden. Nachgewiesen wurden Amsel, Buchfink, Elster, Goldammer, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel, Stieglitz, Wacholderdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp. In der offenen Feldflur im Geltungsbereich und den nördlich angrenzenden Bereichen konnten keine Feldvögel nachgewiesen werden.

Bei fast allen dieser Arten ist regelmäßig davon auszugehen, dass deren Wirkungsempfindlichkeit projektspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die Maßnahme sich nicht negativ auf den Erhaltungszustand der Vogelarten auswirkt. Lediglich der Stieglitz ist in der Roten Liste Bayerns als Art der Vorwarnliste aufgeführt

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der aufgeführten Vorkehrungen:

V1 Keine nächtliche Beleuchtung der Baustelle in den Monaten April – September

V2 Vermeidung von Streulicht von Gebäuden und Parkplätzen durch seitliche Abschirmung vor allem auf den östlich angrenzenden Rotkreuzbach und seine begleitenden Gehölzbestände, damit dieser als lichtgeschützter Flugkorridor für Fledermäuse erhalten bleibt.

V3 Für eine notwendige Beleuchtung sind bewegungsgesteuerte, nach unten gerichtete, seitlich abgeschirmte, wenig Abwärme produzierende und ausschließlich insektenfreundliche Leuchtkörper auf möglichst niedrigen Masten zu verwenden. Auf eine dauerhafte Beleuchtung ist möglichst zu verzichten

V4 Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit optimiertem Lichtspektrum ohne Lockwirkung auf Insekten z.B. UV-arme, warmweiße LED- oder Natriumniederdrucklampen mit gelbem Licht.

V5 Nötige Rodungen von Gehölzen erfolgen im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar

V6 Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfronten ist auf Eckverglasungen oder große gegenüberliegenden Glasfronten zu verzichten. Wo es nicht auf klare Durchsicht ankommt, wie an Oberlichtern oder Treppenhäusern, ist geriffeltes oder mattiertes Glas einzusetzen. Geeignet ist generell alles, was eine klare Durchsicht verhindert und reflexionsarm ist. Greifvogel-Aufkleber sind weitestgehend unwirksam und stellen keine wirkliche Verbesserung dar. Die Entspiegelung von Fensterflächen verringert das Todesrisiko ebenfalls. Linien- oder Punktmuster auf den Fenstern mit einer Deckung von mindestens 5% reduzieren den Vogelschlag sehr wirksam. Eine weitere Möglichkeit, Vogelschlag an Fensterfronten zu mindern, ist auf eine Bepflanzung mit Büschen und Bäumen in

unmittelbarer Nähe bzw. direkt vor einer Glasfläche zu verzichten. Durch die Spiegelungen haben diese Glasflächen eine bis zu viermal höhere Kollisionsrate als Scheiben vor unbegrünter Flächen. Stattdessen sollten sich Büsche und Bäume möglichst an Hausecken oder vor nicht verglasten Bereichen des Gebäudes befinden

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) = CEF-Maßnahmen

CEF1

Als Nahrungsgrundlage für den Stieglitz sind 1000 m² Brachfläche, Blühfläche oder extensiv genutztes Grünland anzulegen und dauerhaft in einem für die Vögel günstigen Zustand mit einem reichlichen ganzjährigen Nahrungsangebot in Form von Sämereien und Insekten zu erhalten

Die Prüfung ergab, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG nur unter der Voraussetzung der Durchführung der aufgeführten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht einschlägig sind.

Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, wurden im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen und sind aufgrund der Flächenausstattung auch nicht zu erwarten.

16.8 Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft

Die neue Ausweisung eines Gewerbegebietes bringt einen Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche von ca. 0,8 ha mit sich. Dieser Flächenverlust zur Nahrungsmittelproduktion ist nicht ausgleichbar.

Als entscheidender Eingriff in Natur- und Landschaft sind hier hinsichtlich der geplanten Nutzung auch die hohe Flächenversiegelung zu betrachten.

Es gehen Flächen für die Nahrungsmittelproduktion verloren, gleichzeitig werden durch die Versiegelung verbundene Funktionen für den Boden-, Wasser- und Naturhaushalt beeinträchtigt:

- Verhinderung der Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser, damit-
Verminderung von Grundwasserneubildung
- Zerstörung von belebter Bodenschicht mit temporären und dauerhaften
Lebensräumen für Bodenorganismen

Die angrenzenden wertvollen Biotopflächen mit seiner Tier- und Pflanzenwelt werden durch die Bebauung des Planungsgebietes und des daraufhin stattfindenden Verkehrsbetriebes gestört. Außerdem fallen offene Freiräume für die vorhandene Tierwelt weg. Weitere Beeinträchtigungen siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Umweltbericht. Somit sind auch die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt aufgrund der Größe der Fläche mit mittlerer Erheblichkeit einzustufen.

16.9 Veränderung des Landschaftsbildes

Es gehen bisher weitere freie Landschaftsbereiche verloren und der Blick in die freie Landschaft wird durch die geplanten massiven, bis zu 27 m hohen Gebäude zusätzlich stark beeinträchtigt.

16.10 Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Der Verlust und die Versiegelung von bisher unversiegelter, landwirtschaftlich genutzter Fläche kann grundsätzlich nicht ausgeglichen werden. Maßnahmen zur Entsiegelung von Flächen sind derzeit nicht durchführbar. Vermeidungsmaßnahmen sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführt.

Die optische Veränderung des Landschaftsbildes wird einerseits von den geplanten baulichen Einrichtungen und andererseits von den grünordnerischen Maßnahmen geprägt. Die geplanten Pflanzgebote und Eingrünungsmaßnahmen tragen etwas zur Verminderung dieser Auswirkungen bei.

16.11 Planungskonzept

Das verfasste Grünordnungskonzept soll das Gewerbegebiet mit Baumpflanzungen randlich teilweise eingrünen sowie Vorgaben zu Bepflanzungen an Parkplätzen machen.

Private Grünflächen:

Um die Gewerbegebietsfläche sind ca. 5 m breite private Grünflächen ausgewiesen. Im Norden werden sie mit Baum- und Heckenpflanzungen aufgewertet. Hier sind durchgängig Sträucher und Bäume zu pflanzen. Die Arten sind aus der Pflanzliste des Bebauungsplanes zu entnehmen. Im Osten ist zu den Biotopen hin dieser Streifen aufgrund von Fledermausvorkommen freizuhalten und nicht zu bepflanzen.

17. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Stadt Moosburg a.d.Isar wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen an.

17.1 Flächenbewertung

Gemäß der Liste 1 a des Leitfadens (Einstufung des Zustands des Planungsgebiet nach den Bedeutungen der Schutzgüter) werden Ackerflächen als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, oberer Wert) bewertet. Das Wiesenstück und der bewachsene Erdwall fallen ebenfalls in diese Kategorie I (= 5 872 qm).

Der vorhandene Parkplatz und der Feldweg wird ebenfalls in Kategorie I, jedoch unterer Wert eingestuft. (= 6 203 qm).

Der bereits vorhandene und in seinem jetzigen Ausbauzustand verbleibende Parkplatzbereich (0,92 ha) wird nicht in die Berechnung einbezogen, da hier keine Veränderung geplant ist und der einstige Eingriff bereits ausgeglichen ist.

17.2 Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung geht die Ausweisung mit einer hohen Versiegelung einher. Die Fläche ist daher als Typ A zu bewerten.

17.3 Maßnahmen, die der Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen (Vermeidungsmaßnahmen siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bepflanzungsmaßnahmen (Hecken, Einzelbäume) auf den privaten Grünflächen
- Ausweisung einer Ausgleichsfläche
- Ausweisung einer CEF-Fläche für den Stieglitz

Schutzgut Wasser

- Teilweiser Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan)

Schutzgut Boden

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan)

Grünordnerische Maßnahmen

- Baumüberstellung und Eingrünung von Parkplätzen
- Eingrünung durch Heckenpflanzung auf privatem Grün.

17.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Der Bereich, auf dem ein Eingriff stattfindet, hat eine Fläche von 12 075 qm

Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes der in der Eingriffsfläche liegenden Fläche sind überwiegend Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, d. h. Flächen, die der Kategorie I zugeordnet sind.

Die geplante Eingriffsschwere wurde dem Typ A (hoher Versiegelungsgrad aufgrund GRZ > 0,35) zugeordnet. Ergibt die Einstufung A I, oberer Wert und unterer Wert und A II oberer Wert.

Als Kompensationsfaktor wird der Wert 0,6 und 0,3 zugrunde gelegt.

Hieraus leitet sich folgende Bedarfsermittlung ab.

Flächentyp A I (oberer Wert): Faktor 0,6 x 5 872 qm = 3 523 qm

Flächentyp AII (unterer Wert): Faktor 0,3 x 6 203 qm = 1 861 qm

= erforderliche Ausgleichsfläche

gem. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung = mind. 5 384 qm

Berechnung der Ausgleichsfläche nach Biotopwertliste der Bayer. Kompensationsverordnung: insgesamt 36 006 Punkte

Siehe Eingriffsbewertung auf Blatt 2: Bestand- und Bewertungsplan

Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten nach derzeitig vorhandenem Bestand gem. Bayer. Kompensationsverordnung:

<u>Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume</u>	<u>Wertpunkte</u>	<u>Beeinträch- tigungsfaktor</u>	<u>Kompensationsbedarf in Wertpunkten</u>
intensiv bewirtschafteter Acker ohne Segetalvegetation, = geringe Wertigkeit	3	0,8 (GRZ)	8 707 qm x 3 x 0,8 = 20 896 Punkte
artenarme Staudenfluren auf Erdwall und Wiesenbrache = geringe Wertigkeit	3	0,8 (GRZ)	2 893 qm x 3 x 0,8 = 6 943 Punkte
bestehender Parkplatz mit Bäumen = geringe Wertigkeit	3	0,8 (GRZ)	2 629 qm x 3 x 0,8 = 6 310 Punkte
Feldweg = geringe Wertigkeit	3	1	411 qm x 3 x 1 = 1 233 Punkte
artenarmes Extensivgrünland = mittlere Wertigkeit	8	1	203 qm x 8 x 1 = 1 624 Punkte
Summe Wertpunkte:			36 006 Punkte

18. Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Stadt Moosburg abgebucht.
Es handelt sich um die Flurnummern 126, 629, 127, Gemarkung Thonstetten.

Flurnummer 126, Gemarkung Thonstetten:

Auf Flurnummer 126 wird brachgefallenes Intensivgrünland (G12) zu einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese (G221-GNOOBK) entwickelt.

Ausgangszustand: brachgefallenes Intensivgrünland (G12) = Wertpunkt 5

Zielzustand: mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese (G221-GNOOBK) = Wertpunkt 10

Aufwertung: um 5 Wertpunkte

Fläche: 3 278 m²

Prognostizierte Aufwertung in Wertpunkten: 16 390

Flurnummer 629, Gemarkung Thonstetten:

Auf Flurnummer 629 wird brachgefallenes Intensivgrünland (G12) zu einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese (G221-GNOOBK) entwickelt.

Ausgangszustand: brachgefallenes Intensivgrünland (G12) = Wertpunkt 5

Zielzustand: mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese (G221-GNOOBK) = Wertpunkt 10

Aufwertung: um 5 Wertpunkte

Fläche: 890 m²

Prognostizierte Aufwertung in Wertpunkten: 4 450

Flurnummer 127, Gemarkung Thonstetten:

Auf Flurnummer 127 wird mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211) zu einem mäßig extensiv genutzten artenreichen Grünland (G212-LR6510) entwickelt.

Ausgangszustand: mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211) = Wertpunkt 6

Zielzustand: mäßig extensiv genutzten artenreichen Grünland (G212-LR6510) = Wertpunkt 9

Aufwertung: um 3 Wertpunkte

Fläche: 5 732 m²

Prognostizierte Aufwertung in Wertpunkten: 17 196

Summe der Wertpunkte auf den aufgewerteten Flächen: 38 036

Erforderliche Abbuchung als Ausgleichsfläche: 36 006

Restliche verbleibende Wertpunkte auf Fl.Nr. 127 2 030

CEF-Maßnahmen für den Stieglitz

Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) werden auf Flurnummer 3250, Gemarkung Moosburg durchgeführt. Es handelt sich um eine Fläche von 1000 qm, die als Blüh- oder Brachfläche oder extensiv genutztes Grünland angelegt wird und dauerhaft in einem für die Vögel günstigen Zustand mit einem reichlichen ganzjährigen Nahrungsangebot in Form von Sämereien und Insekten zu erhalten ist.

Die Blühfläche ist durch eine lückige Aussaat mit geeigneter Saatgutmischung, mehrjährig und aus regionaler (autochtoner) Herkunft herzustellen. Eine Mahd der Brachebereiche sollte

weitgehend entfallen, damit das Nahrungsangebot in Form von Samen ganzjährig zur Verfügung steht. Allenfalls gelegentlich damit die Brachen nicht zu dicht werden und vergrasen, kann eine Mahd nach dem Winter vor Beginn der Vegetationsphase durchgeführt werden.

Dünger und PSM-Einsatz sowie mechanische Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig. Im Rahmen der Pflegemaßnahmen sollten jeweils mindestens 30 % der Blühstreifen als Rückzugsmöglichkeit für Vogel- und Tierarten bestehen bleiben. Die CEF-Maßnahme ist vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.

19. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

1.1.1 Lage des Planungsgebietes

Das geplante Gewerbegebiet liegt östlich der Stadt Moosburg und der Staatsstraße 2350. Es schließt an das bestehende Industriegebiet Degernpoint an und erweitert die Gewerbeflächen in Richtung Nord-Osten.

Die Erschließung erfolgt über eine von Westen herkommende, bereits bestehende Erschließungsstraße, die von der St 2350 abzweigt und durch das bestehende Industriegebiet führt. Von der östlich verlaufenden Ringstraße führt eine kurze Stichstraße zum Gewerbegebiet.

Südlich der zu überplanenden Fläche befindet sich zunächst eine Ackerfläche, danach das Betriebsgelände der Fa. Jungheinrich.

Von der Planungsfläche aus in Richtung Osten fließt in ca. 30 m Entfernung der Rotkreuzgraben und in ca. 80 m Entfernung der Mittlere Isarkanal. Wohngebiete befinden sich erst in ca. 200 m Entfernung und sind durch die Staatsstraße und dem vorhandenen Gewerbegebiet abgegrenzt.

Die zu überplanende Fläche wird derzeit als Acker, Wiese, bewachsener Erdwall oder Parkplatz genutzt. Nördlich liegen weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Festsetzungen

Die Planungsfläche soll als Gewerbegebiet samt ihrer Erschließung und privaten Grünflächen zur Eingrünung ausgewiesen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche und als Sondergebiet „Parkplatz“ dargestellt. Sie wird mit der 16. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Gewerbegebiet abgeändert.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,37 ha - davon sind im Einzelnen:

Gewerbegebiet (GE)	1,82 ha
Verkehrsfläche	0,21 ha
Grünfläche	0,34 ha

gesamte Fläche des Geltungsbereiches 2,37 ha

1. 2. Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F.v. 03.11.2017) i.V.m. §§ 13 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 19.11.2021 anzuwenden und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen dargestellt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Bezogen auf die neu entstehenden Immissionen wird das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen berücksichtigt.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden die landwirtschaftlichen Flächen reduziert. Regionalplan und Landschaftsplan enthalten zu den Flächen keine Aussagen zu landschaftsplanerischen Maßnahmen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

Nördlich der St 2350 liegt das Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ mit Ausgleichsweiher, sowie das FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat Natura 2000) Nr. 7537-301.04 „Isarauen von Unterföhring bis Landshut“.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Mensch

Immissionen:

Eine Lärmbelästigung ist durch die stark befahrene Staatsstraße 2350 und dem vorhandenen Industriegebiet und dem bereits vorhandenen Produktionsbetrieb bereits gegeben und wird aufgrund des Baus neuer Büro- und Präsentationshallen noch weiter steigen. Während der Bauphase, ist mit mehr Lärm zu rechnen. Bei Ansiedlung eines neuen Betriebsgebäudes ist grundsätzlich anlage- und betriebsbedingt von mehr Kfz-Verkehr und dadurch mehr Lärmbelastung auszugehen.

Es sind jedoch nur wenige Menschen davon betroffen, da sich in unmittelbarer Nähe kein Wohngebiet befindet. Es betrifft zum einen die Arbeitnehmer in den vorhandenen Gewerbetrieben und einige wenige, in Betriebswohnungen des angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiets wohnende Personen. Das nächste Wohngebiet liegt ca.200 m entfernt und ist durch die Staatsstraße getrennt.

Begründung der festzusetzenden Zahlenwerte der Emissionskontingente:

- a) Parkplatz: Übernahme der im Bebauungsplan Nr. 72 festgesetzten Zahlenwerte LEK = 65/50 dB tagsüber/nachts.
- b) Parkhaus: Übernahme der für den Parkplatz angesetzten Zahlenwerte zuzüglich 3 dB(A), um die Emissionen des zusätzlichen Parkdecks zu berücksichtigen (ohne Ansatz einer Lärminderung durch das Gebäude).
- c) Flächen GE NW und NO: Ansatz derselben Zahlenwerte wie für den Parkplatz und auch für das Stammgelände der Fa Jungheinrich (Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung).

d) Fläche zwischen den GE NW und NO: Derzeit ist hier ein Verbindungsbau mit lärmarmen Nutzungen vorgesehen, so dass der Verzicht auf die Festsetzung von Emissionskontingenten für diese Fläche als möglich angesehen wird.

Die Zahlenwerte der Emissionskontingente sind nicht alle gleich hoch, wodurch sich eine Gliederung des Gebiets ergibt. Eine Teilfläche bleibt ohne Emissionskontingent. Damit wird den Vorgaben der Rechtsprechung gefolgt (Urteil des BVerwG vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16).

Die an den Immissionsorten vorhandene planerische Geräuschvorbelastung durch die Geräusche aus anderen Gebieten wird durch die zusätzlichen Geräuscheinwirkungen vom Gewerbegebiet nicht wesentlich erhöht (um max. 1 dB(A)).

In den Lärmschutzgutachten ist auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm" (vom 26.08.1998) nachzuweisen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionskontingente nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} unter Anwendung der DIN 45691 ergeben. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt dann nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Als emittierende Kontingentflächen sind die gesamten Grundstücksteilflächen mit den privaten Grünflächen anzusetzen.

Bezüglich der Immissionsorte IO1 Landshuter Straße 191 und IO3 Uppenbornstraße 16a (beides WA) liegt ein Stadtratsbeschluss vor, dem zu Folge dort - wegen des Vorliegens einer Gemengelage - die IRW um 3 dB(A) erhöht angesetzt werden können (58 / 43 dB(A) tags / nachts).

In den Lärmschutzgutachten ist ferner die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten in Gewerbe- und Industriegebieten nachzuweisen (siehe Festsetzung).

Erholungsnutzung:

Aufgrund der naheliegenden Staatsstraße, des bestehenden Industriegebietes sowie der derzeitigen intensiven Nutzung als Acker ist der Erholungswert der Planungsfläche für die Wohnbevölkerung nicht von Bedeutung. Es sind nur wenig reizvolle landschaftliche Eindrücke gegeben, so dass diese Flächen über keine Erholungseignung verfügen und somit für die Naherholung der erholungssuchenden Bevölkerung keine Rolle spielen. Auch die Entfernung zum Stadtgebiet ist hier ausschlaggebend.

Allerdings wird der Übergang zur freien Landschaft durch die hohen Gebäude weiter beeinträchtigt und somit die Wahrnehmung auf ein offenes, weitläufiges Landschaftsbild weiter gestört.

Der Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche mit sehr hoher Ertragsfähigkeit ist auch für die Versorgung von Menschen mit Lebensmitteln als negative Entwicklung zu bezeichnen.

Die Auswirkungen für den Menschen sind durch die Neuausweisung des Gewerbegebietes von geringer Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Auf den zu überplanenden Gewerbegrundstücken ist das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht in sehr hohem Maße betroffen, da auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Nutzung als Parkplatz die Tier- und Pflanzenwelt hier nur begrenzt vorkommt. Stark eingeschränkt ist die Tierwelt auch auf Grund der nahe befindlichen, stark befahrenen Staatsstraße und dem vorhandenen Gewerbe-Industriegebiet. Säume entlang des Feldweges können jedoch wichtige Rückzugslebensräume für Insekten sein.

Nördlich befinden sich weitere Ackerflächen. Östlich grenzen an die Planungsflächen zahlreiche ökologisch sehr wertvolle Biotope an (Rotkreuzgraben mit Gehölzbestand, Mittlerer Isarkanal mit gewässerbegleitendem Gehölzbestand). Hier kommen zahlreiche Tiere und Pflanzen vor. Durch die Nutzung des Parkplatzes und den damit verbundenen regen Autoverkehr auf dem Parkplatz kann von einer gewissen Störung der in den Biotopen vorkommenden Tierwelt ausgegangen werden. Außerdem gehen bisher vorhandene Freiräume für die Tierwelt verloren.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch den Baubetrieb entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Störungen durch Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen. Betroffen hiervon sind auch die Lebensräume im Umfeld des Geltungsbereiches
- Der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört.
- Es besteht ein Kollisionsrisiko von Tieren mit Baustellenfahrzeugen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch die Anlage des geplanten Bauvorhabens entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Durch die geplante Bebauung werden Flächen dauerhaft versiegelt.
- Tiere im Umfeld können durch den Betrieb gestört werden.
- Die Beleuchtung kann zu Beeinträchtigungen der Tierwelt führen
- Es kann zu Vogelschlag an Fenstern kommen
- Es besteht ein Kollisionsrisiko von Tieren mit Baustellenfahrzeugen.

Außerdem ist die Bodenversiegelung durch Überbauung bereits als Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. v. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu werten, da den Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen wird. Diese Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, eine Versiegelung des Bodens war bisher nicht vorgesehen.

Somit ist die massive Versiegelung und Nutzung mit seinen Folgen für die Tierwelt durchaus als mittlerer Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten.

2.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Die überplanten Flächen sind nicht im Altlastenkataster aufgeführt. Bzgl. evtl. trotzdem vorhandener Altlasten muß ein Bodengutachten und ein Bodenmanagementkonzept vorgelegt werden. Es soll nur

belastetes Erdmaterial abgefahren und fachgerecht entsorgt werden. Unbelastetes Erdmaterial wird möglichst auf dem Grundstück wiederverwendet. Dieses Konzept soll Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub zweckmäßig wiederverwerten und nicht beanspruchten Boden schonen.

Inhalt des Bodenmanagementkonzepts ist u.a:

Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens / Erdmassenberechnungen/ Mengenangaben bezüglich künftiger Verwendung des Bodens / direkte Verwendung im Baugebiet / außerhalb des Baugebietes / Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung / bei Zwischenlagerung Anlage von Mieten nach DIN 19731/ Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen/ Ausweisung von Lagerflächen/ Ausweisung von Zuwegungen / Ausweisung von Tabuflächen (z.B. Flächen mit keiner bauseitigen Beanspruchung) / Geeignete Witterung

Es wurde durch die Grundbaulabor München GmbH K. Beck, E. Seydel, 80807 München, ein geotechnisches Gutachten aufgesetzt und eine Bodenvoruntersuchung mit 10 Proben vorgenommen. Diese kam zu dem Ergebnis, dass acht der zehn Bodenproben grenzwertüberschreitende Schadstoffkonzentrationen bzgl. der Parameter Quecksilber, Cyanide und z.T. auch Arsen aufweisen, so dass diese Böden der Zuordnungsklasse Z 1.2 bzw. Z 1.1 nach Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen zuzuordnen sind.

Das im Zuge des Aushubs anfallende Material ist zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken mit maximal 250m³ aufzuhalten. Alternativ zur Haufwerksbildung ist gemäß LfU-Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt“ (Nov. 17) eine Schurfbeprobung (In-situ-Beprobung) ausreichend, wenn die Belastungen im Bereich kleiner/gleich Z 1.2 liegen und eine Aushubüberwachung stattfindet. Zur Klärung der Entsorgungswege ist das Material gemäß Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) bzw. der Deponieverordnung (DepV) zu deklarieren. Die hierbei erforderliche fachtechnische Aushubüberwachung kann von uns übernommen werden. Verunreinigtes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Platzbedarf für die Haufwerksbildung sowie die Zeit bis zu einer Abfuhr des Materials (mind. Etwa fünf Arbeitstage ab Beprobung) sind unbedingt in den Bauablauf einzuplanen.

Nach Kartenwerken des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege gibt es keine Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler im Bereich des Grundstücks.

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden zu beachten und entsprechend anzuwenden. Der Nachweis über den schonenden Umgang mit dem Boden soll über ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Aufgrund der Lage im Isartal sind fluviatile Sedimente als Terrassenschotter als anstehende Bodenschichten zu erwarten.

Als Bodenart kommen vor: Schluff, Sand, Lehm, Ton, Bodentyp Gley bis Anmoor. Es sind günstige Erzeugungsbedingungen mit sehr hoher Ertragsfähigkeit vorhanden. Die Erosionsfähigkeit durch Wind ist hoch, das Rückhaltevermögen für sorbierende Stoffe mittlerer Stufe. Das landwirtschaftliche Ertragspotential ist also hoch und geht durch die Versiegelung verloren. Des Weiteren wird die Oberflächenwasserversickerung erheblich eingeschränkt.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist der Boden im Bereich des geplanten Baugebietes auf Grund der intensiven Nutzung, die als Vorbelastung zu bewerten ist, von mittlerer Wertigkeit.

Durch die großflächige Versiegelung erfolgt ein Eingriff dahingehend, dass hier jegliches Bodengefüge zerstört wird und somit ein völliger Funktionsverlust des Bodens einhergeht. Der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften werden beeinträchtigt. Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen und die Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt wird gestört.

Während der Baumaßnahmen können zusätzliche Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge und Störungen des natürlichen Bodengefüges entstehen.

Somit leiten sich negative Umweltauswirkungen ab mit einem Kompensationserfordernis. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Versiegelung in einem Umfang von ca. 1 ha zu.

Der Eingriff hierfür wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen. Mit entsprechenden Festsetzungen, z.B. bzgl. versickerungsfähige Befestigung der Stellplätze ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren, um sie etwas abzumildern.

Es kann auf Grund der großflächigen Versiegelung des Bodens von einer Beeinträchtigung hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden gesprochen werden.

2.4 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserverhältnisse sind aufgrund des Auenstandortes als hoch anzusehen.

Durch die Versiegelung wird sich die Oberflächenversickerung und dadurch das Wasserdargebotspotential reduzieren. Der Oberflächenabfluss steigt und somit verringert sich die Grundwasserneubildungsrate. Außerdem gehen Infiltrationsflächen verloren. Dabei kann von mittelschweren Umweltauswirkungen gesprochen werden.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht betroffen. Allerdings befinden sich angrenzende Fließgewässer (Rotkreuzgraben und Mittlerer Isarkanal) in einem Abstand von 30 bzw. 80 m.

Aufgrund der Größe wird von Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit ausgegangen.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle von Bebauung bzw. Versiegelung von freien Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aufgrund ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation mit Verlust von Kaltluft produzierenden Flächen zu erwarten.

Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung.

Auf Grund der Zunahme der betriebs- und verkehrsbedingten Luftschadstoffe durch den ständigen Autoverkehr zum Parkplatzgelände und den Büro- und Repräsentationshallen ist auch eine Erwärmung der bodennahen Luftschichten und damit Verminderung der relativen Luftfeuchte zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes stellt derzeit eine intensiv genutzte großflächige Ackerfläche dar, welche an sich keinen größeren landschaftlichen Reiz ausübt. Außerdem ist bereits im Umfeld eine große Vorbelastung gegeben. Jedoch war in Richtung Norden und Osten ein offenes freies Landschaftsbild gegeben, mit freiem Blick auf die östlich angrenzenden Landschaftselemente (Gehölzbestände des Rotkreuzgrabens und des Mittleren Isarkanals), welche geringfügig einen landschaftlichen Reiz ausüben. Dieser Blick wird künftig durch die bis zu insgesamt 27 m (24+3) hohen Gebäude massiv gestört sein. Daher wird es als hohe Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild bewertet.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Architektonisch wertvolle Bauten in unmittelbarer Nähe sind nicht betroffen, somit sind keine Anforderung diesbezüglich zu stellen.

Nach Kartenwerken des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege gibt es keine Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler im Bereich des Grundstücks.

Da mit der Baugebietsausweisung keine vorhandenen architektonisch wertvollen Bauten sowie archäologische Bodendenkmäler betroffen sind, sind hier keine weiteren Aussagen zu treffen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Gewerbegebietsausweisung würde das Gebiet voraussichtlich weiterhin als Acker bewirtschaftet. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten, der Schutz des Wassers sowie das Kleinklima würden in seinem jetzigen Zustand erhalten bleiben. Beeinträchtigungen für die Vielfalt der Bodenstruktur, die auch derzeit aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung entstehen, bleiben erhalten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1.1 Schutzgut Mensch

- Die Flächen werden im Norden randlich eingegrünt und damit die optische Beeinträchtigung etwas abgemildert (Festsetzungen im Bebauungsplan)

4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen gem. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung
- Ausweisung einer externen Ausgleichsfläche
- Durchführung von CEF-Maßnahmen für den Stieglitz

4.1.3 Schutzgut Boden

- Festsetzungen wie z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei den Stellplätzen

4.1.4 Schutzgut Wasser

- Vorgaben wie z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei den Stellplätzen und Schaffung von Sickermulden

4.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung durch Grünflächen
- Festsetzungen für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche

4.1.6 Schutzgut Klima/Luft

- Begrünungsmaßnahmen, dadurch leichte Verminderung der Aufheizung der Flächen

4.2. Ausgleichsmaßnahmen

Die Thematik „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen“ wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung behandelt. Die Ermittlung des Kompensationsfaktors erfolgt auf Grundlage Matrix Abb. 7 des Leitfadens. Es ist von einem Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 auszugehen. Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt 5 384 qm. Die Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Stadt Moosburg abgebucht.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort

Es stehen derzeit keine anderen Planungsstandorte und Möglichkeiten zur Verfügung. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist naheliegend. Wohngebiete sind nicht betroffen.

Geprüfte Alternativen

Gewerbegebiet Degernpoint:

Es steht kein freies Grundstück der erforderlichen Größe im bestehenden Gewerbegebiet zur Verfügung.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft und der Ermittlung der Ausgleichsfläche wurde der Leitfaden für die Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

Die Beschreibung lokalklimatischer Verhältnisse beziehen sich auf grundsätzliche und allgemeine Angaben.

7. Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überprüfung der Ausgleichsfläche erfolgt ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Nach drei Jahren soll diese durch Ortsbesichtigung nochmalig überprüft werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut Mensch

Die Anlage des neuen Gewerbegebietes bringt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im bestehenden Gewerbegebiet „Degernpoint“ und damit ebenso ansteigenden Lärm und Luftschadstoffe mit sich. Wohngebiete sind nicht betroffen. Eine Erholungsfunktion auf der Fläche war auch vorher nicht gegeben, somit wird auch kein Freizeitwert beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf dem Grundstück selbst kommt die Tier- und Pflanzenwelt aufgrund intensiven Ackerbaus und Parkplatznutzung nur im geringen Ausmaß vor. Jedoch können vorkommende Tiere und Pflanzen in den östlich angrenzenden Biotopen möglicherweise durch die Gewerbegebietserweiterung gestört werden. Außerdem gehen angrenzende Freiräume verloren. Den Bodenlebewesen wird großflächig Lebensraum zerstört.

Schutzgut Boden

Die massive Überbauung führt zur Versiegelung des Bodens und damit zu einem völligen Verlust der Funktion dieser Böden und zur Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung unterbindet die Versickerung von Niederschlagswasser, dadurch erhöht sich der Oberflächenabfluss. Demzufolge geht auch die Speicherung von Niederschlagswasser und Grundwasserneubildung verloren.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird dahingehend beeinträchtigt, dass ein weiterer bisher freier Landschaftsbereich verloren geht, der mit hohen Gebäuden verbaut wird und somit die Blickbeziehung zur freien Landschaft weiter gestört wird.

Schutzgut Klima / Luft

Die Versiegelung großer Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten und stärkerer Erwärmung der bodennahen Luftschichten. Die Luftschadstoffe werden allerdings durch den Parkplatzsuchverkehr hier zunehmen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan sind im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung, der Eingrünung bis hin zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nur geringe Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs möglich sind und zum Teil erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Ausweisung von sinnvollen Ausgleichsflächen kann den Eingriff nur teilweise ausgleichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung nochmals zusammen:

Schutzgut	Anlagebedingte Auswirkungen	Baubedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch	gering	gering	gering	gering

(Lärm, Erholung)				
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	mittel	mittel
Boden	hoch	hoch	hoch	hoch
Wasser	hoch	hoch	hoch	hoch
Klima/Luft	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschaft	hoch	hoch	hoch	hoch
Kultur- u. Sachgüter	-	-	-	nicht betroffen

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Stadt Moosburg a.d. Isar

Nandlstadt, den 01.07.2024,

Josef Dollinger, Erster Bürgermeister

Moosburg a.d. Isar, den 03.09.2024

Anlagen:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ vom 03.08.2022, erstellt vom Büro für Landschaftsökologie - Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid, Prüllstr. 56, 93093 Donaustauf
- Geotechnisches Gutachten vom 04.07.2022, erstellt vom Grundbaulabor München GmbH K. Back, E. Seydel Diplomingenieure
- Schalltechnische Untersuchung vom 15.01.2024, erstellt das Ingenieurbüro BL-Consult Piening GmbH

