



**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	<b>Inhalt</b>	
2	<b>1 Rahmenbedingungen der Planung</b>	<b>5</b>
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	<b>2 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>7</b>
13	2.1 Anlass der Planung	7
14	2.2 Ziel der Planung	7
15	<b>3 Konzeption der Planung</b>	<b>8</b>
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	<b>4 Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen</b>	<b>16</b>
49	4.1 Flächen	16
50	4.1.1 Geltungsbereich	16
51	4.1.2 Flächenverteilung	16
52	<b>5 Umwelt</b>	<b>17</b>
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	<b>6 Auswirkungen und Sicherung der Planung</b>	<b>31</b>
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	<b>7</b>	<b>Verweise – Quellen</b>	<b>32</b>
98	<b>8</b>	<b>Anlagen</b>	<b>34</b>
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.<sup>1</sup>

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.

---

<sup>1</sup> 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 **Haupterschließung**  
301 Die Haupterschließung 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 Haupterschließungsstraße angeschlossen.  
307 Diese ermöglicht den Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeugen zu wenden.  
308
- 309 **Nebenerschließung**  
310 Von der neuen Haupterschließungsstraße 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 Haupterschließungsstraße.  
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 <sub>DIN 18005</sub> )	Immissionsgrenzwert (IGW <sub>16.BImSchV</sub> )	Immissionsrichtwerte (IRW <sub>TA-Lärm</sub> )
	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<sub>DIN18005</sub> 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<sub>16.BimSchV</sub>) von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) überschritten. An der lärmabgewandten Westfassade kann der ORW<sub>DIN18005</sub> 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 m<sup>2</sup>.

456 4.1.2 Flächenverteilung

457 Von der Gesamtfläche entfallen ca. auf:

458	Öffentliche Verkehrsflächen	3.308m <sup>2</sup>
459	davon Fuß-Radwege	189m <sup>2</sup>
460	davon öffentliche Stellplätze	335m <sup>2</sup>
461		
462		
463	Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung	120m <sup>2</sup>
464	Wohnbauparzellen	13.487m <sup>2</sup>
465	davon Wohnbaufläche (GF)	4.437m <sup>2</sup>
466	davon Nebenflächen für Garagen, Stellplätze	2.817m <sup>2</sup>
467	und private Erschließungsflächen/Zufahrten	
468		
469	Straßenbegleitgrün	330m <sup>2</sup>
470	Öffentliche Grünflächen inkl. Spielplatz	500m <sup>2</sup>
471	Grünflächen mit Pflegeverpflichtung des	1.972m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
491		
492 Nettobauland	=	ca. 13.487 m <sup>2</sup>
493 Wohnbaufläche (GF)	=	ca. 4.437m <sup>2</sup>
494 GRZ I	=	0,22

495

496

497 Nebenflächen für Garagenflächen, Stellplätze, private Erschließungsflächen/Zufahrten	=	ca. 2.817 m <sup>2</sup>
498 Öffentliche Verkehrsflächen	=	ca. 3.308 m <sup>2</sup>
499 Verkehrsflächen		
500 besondere Zweckbestimmung	=	ca. 120 m <sup>2</sup>

501

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 <sup>2</sup>
508 Straßenbegleitgrün	=	293m <sup>2</sup>
509 private Grünfläche 510 (Sicherung Uferstreifen Sempt) 511 mit Grunddienstbarkeit Unterhalt	=	1.972 m <sup>2</sup>

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 Niederschlagswassers 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 Im Einzelnen werden folgende Begrünungsmaßnahmen durchgeführt:

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

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

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

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

802 Zu Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.  
803

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 m<sup>2</sup> (B-Plan Umgriff 19.722 m<sup>2</sup> abzgl. bereits versiegelter
- 881 Flächen (1.341 m<sup>2</sup>), abzgl. Schutzstreifen (1.928 m<sup>2</sup>) 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 <sup>2</sup> x 0,5 = ca. 8.227 m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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**  
1062 **Wald und Forstwirtschaft 2004:**  
1063 „Natura 2000 Bayern. Kartieranleitung für die Lebensraumtypen nach Anhang I der  
1064 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Bayern“. 5. Entwurf.
- 1065
- 1066 • **Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und**  
1067 **Verbraucherschutz** (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und  
1068 Umweltfragen) 2003:  
1069 „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und  
1070 Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“.
- 1071
- 1072 • **Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid 2005:**  
1073 „Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und  
1074 Verwaltung“.
- 1075
- 1076 • **Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.)**  
1077 **2005:**  
1078 „Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der  
1079 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**