

## **Zusammenfassende Erklärung**

**Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

**zum Bebauungsplan Nr. 65 „Aich/Kirchfeldstraße“**



### **Einleitung**

Nach § 6a Abs. 1 BauGB ist der wirksamen Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Anlass und Zweck der Planung**

Der Stadtrat der Stadt Moosburg a.d. Isar hat mit Beschluss vom 27.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Aich/Kirchfeldstraße“ und die 9. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Bisher war das Plangebiet im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um die Aufstellung des Bebauungsplans und die Schaffung von Bauflächen zu ermöglichen soll das Plangebiet künftig als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.

Die Aufstellung ist aufgrund der weiterhin anhaltenden Wohnungsknappheit notwendig und sinnvoll.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der 9. Änderung des Flächennutzungsplans liegt gemäß den gesetzlichen Vorschriften ein Umweltbericht als Teil der Begründung bei. Im Umweltbericht wurden die einzelnen Schutzgüter erläutert und bewertet.

### **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss	27.06.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	05.06.2019 bis 05.07.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	05.06.2019 bis 05.07.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	12.08.2021 bis 15.10.2021
Beteiligung der Behörden und Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB	12.08.2021 bis 15.10.2021
Feststellungsbeschluss und Satzungsbeschluss	04.03.2024 und 06.05.2024

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, wurden der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans samt Begründung sowie der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 65 „Aich/Kirchfeldstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht, im Zeitraum vom 05.06.2019 bis einschließlich 04.07.2019 öffentlich ausgelegt.

Im gleichen Zeitraum wurde auch die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Insgesamt wurden 28 Behörden oder Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

### **Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Umgang/Abwägung</b>
P1 vom 01.07.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsplanung – Anbindung des Plangebiets</li> <li>• Erhalt dörflicher Charakter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsuntersuchung durch Büro Ressel &amp; Partner wurde durchgeführt – keine Abbiegespur notwendig</li> <li>• Erhalt des dörflichen Charakters kann nicht durch Bauleitplanung sichergestellt werden</li> </ul>
P2 vom 03.07.2019	Wie P1	Wie P1
P3 vom 02.07.2019	Wie P1	Wie P1
P4 vom 02.07.2019	Wie P1	Wie P1
P5 vom 04.07.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsplanung – Anbindung des Plangebiets</li> <li>• Stellplatzsituation im Plangebiet</li> <li>• Dörflicher Charakter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsuntersuchung durch Büro Ressel &amp; Partner wurde durchgeführt – keine Abbiegespur notwendig</li> <li>• Öffentliche Stellplätze sind im Plangebiet vorgesehen</li> <li>• Anbindung des Plangebiets in enger Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt und dem Landratsamt Freising</li> <li>• Erhalt des dörflichen Charakters kann nicht durch Bauleitplanung sichergestellt werden – vorgesehene Bebauung fügt sich in die bisherige Bebauung ein</li> </ul>

P6 vom 09.07.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrssituation im Plangebiet</li> <li>• Verkehrsplanung – Anbindung des Plangebiets</li> <li>• Geplante Bebauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsuntersuchung durch Büro Ressel &amp; Partner wurde durchgeführt – keine Abbiegespur notwendig</li> <li>• Öffentliche Stellplätze sind im Plangebiet vorgesehen</li> <li>• Anbindung des Plangebiets in enger Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt und dem Landratsamt Freising</li> <li>• Erhalt des dörflichen Charakters kann nicht durch Bauleitplanung sichergestellt werden – vorgesehene Bebauung fügt sich in die bisherige Bebauung ein</li> </ul>
-------------------	---	--

Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Umgang/Abwägung</b>
Bay. Landesamt f. Denkmalpflege vom 04.07.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Randlage der Kirche</li> <li>• Hofcharakter bei Bebauung</li> <li>• Größe des Plangebiets</li> <li>• PV-Anlagen auf den Gebäuden</li> <li>• Grundsätzliche Ablehnung der Planung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Randlage der Kirche ist bereits durch bestehende Bebauung nicht mehr gegeben</li> <li>• Hofcharakter wird mit neuer Bebauung weitergeführt durch Wendehämmer etc.</li> <li>• Festsetzung der PV Anlagen auf den Gebäuden wurde angepasst</li> <li>• Aufgrund hohen Siedlungsdruck wird an der Verwirklichung des Plangebiets an diesem Standort festgehalten – Größe Plangebiet ist für den Ortsteil verträglich</li> </ul>
HEINZ Entsorgung GmbH & Co. KG vom 18.06.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Größe der Wendehämmer nicht ausreichend</li> <li>• Müllsammelstellen gefordert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wendehämmer wurden entsprechend den Vorgaben überarbeitet – ein Befahren der Straßen ist nun möglich – Sammelstellen nicht erforderlich</li> </ul>
Landratsamt Freising – SG 41 Immissionsschutz vom 24.06.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abänderung Festsetzung Nr. 7.1</li> <li>• Sicherstellung der Beendigung der Bullenmast</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Festsetzung wurde entsprechend dem Vorschlag geändert</li> <li>• Der Vorhabensträger hat bereits die vorhandene</li> </ul>

		Bullenmast an der Hofstelle beendet
Landratsamt Freising – SG 42 Naturschutzbehörde vom 27.06.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zaun bei den Privatgrundstücken Richtung Ufer Sempt als Festsetzung vorschreiben</li> <li>• Festsetzung von standortgerechten Laubgehölzen im Uferstreifen</li> <li>• Uferstreifen als private Grünfläche festsetzen</li> <li>• Hinweise zur Ausgleichsflächenplanung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung zum Zaun wurde in den Bebauungsplan aufgenommen</li> <li>• Festsetzungen von zu pflanzenden Laubgehölzen im Uferstreifen wurden eingefügt</li> <li>• Uferstreifen wurde als private Grünfläche festgesetzt</li> <li>• Ausgleichsflächenplanung wurde nochmals mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend ergänzt</li> </ul>
Örtliche Straßenverkehrsbehörde Stadt Moosburg vom 04.07.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sichtdreiecke Eimündung in St.-Georg-Straße</li> <li>• Parkierung im Plangebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan festgesetzt – entsprechende Festsetzungen zur Freihaltung durch Einfriedungen sind Bebauungsplan enthalten</li> <li>• Notwendige Stellplätze der Wohngebäude können nachgewiesen werden – außerdem sind ausreichend öffentliche Stellplätze im Plangebiet für die Besucher vorhanden</li> </ul>
Regierung von Oberbayern vom 09.07.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionaler Grünzug Sempt – Planung steht Erfordernissen der Raumordnung entgegen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit Festsetzung des Uferstreifens als private Grünfläche ohne Nutzung der Anlieger und durch Überarbeitung des Bebauungsplans ist die Planung mit den Funktionen des regionalen Grünzugs vereinbar</li> </ul>
Regionaler Planungsverband München vom 16.07.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie Regierung von Oberbayern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie bei Regierung von Oberbayern</li> </ul>

Bei den weiteren Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden überwiegend Hinweise und Ergänzungen oder teilweise keine Äußerungen vorgebracht.

**Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im gleichen Zeitraum vom 12.08.2021 bis 15.10.2021 durchgeführt.

Insgesamt wurden 34 Behörden oder Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Während der öffentlichen Auslegung wurde nur eine private Stellungnahme abgegeben.

**Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Umgang / Abwägung</b>
P1 vom 20.09.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplatzsituation auf einzelnen Parzellen im Plangebiet</li> <li>• Linksabbiegespur für das Plangebiet</li> <li>• Müllentsorgung im Plangebiet nicht machbar</li> <li>• Angrenzenden Grundstücke an St.-Georg-Straße sollen keine direkten Zufahrten erhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Notwendigen Stellplätze im Plangebiet können entsprechend der Stellplatzsatzung nachgewiesen werden</li> <li>• Linksabbiegespur ist nicht erforderlich laut Verkehrsuntersuchung</li> <li>• Müllentsorgung wurde mit dem zuständigen Müllentsorger abgestimmt – Straßen sind befahrbar</li> <li>• Die direkten Zufahrten zu den unmittelbar angrenzenden Grundstücken wurden entfernt</li> </ul>

**Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Umgang / Abwägung</b>
Bay. Landesamt f. Denkmalpflege vom 31.08.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Randlage der Kirche</li> <li>• Hofcharakter bei Bebauung</li> <li>• Größe des Plangebiets</li> <li>• PV-Anlagen auf den Gebäuden</li> <li>• Grundsätzliche Ablehnung der Planung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Randlage der Kirche ist bereits durch bestehende Bebauung nicht mehr gegeben</li> <li>• Hofcharakter wird mit neuer Bebauung weitergeführt durch Wendehämmer etc.</li> <li>• Festsetzung der PV Anlagen auf den Gebäuden wurde angepasst</li> <li>• Aufgrund hohen Siedlungsdruck wird an der Verwirklichung des Plangebiets an diesem Standort festgehalten – Größe Plangebiet ist für den Ortsteil verträglich</li> </ul>

Landratsamt Freising – SG 41 Immissionsschutz vom 24.06.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abänderung Festsetzung Nr. 7.1</li> <li>• Sicherstellung der Beendigung der Bullenmast</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Festsetzung wurde entsprechend dem Vorschlag geändert</li> <li>• Der Vorhabensträger hat bereits die vorhandene Bullenmast an der Hofstelle beendet</li> </ul>
Landratsamt Freising – SG 42 Naturschutzbehörde vom 13.09.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweise zur Artenauswahl der Grünordnung</li> <li>• Hinweise zu den Ausgleichsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweise wurden in der Planung bereits berücksichtigt</li> <li>• Hinweise zu den Ausgleichsflächen werden beachtet</li> </ul>
Landratsamt Freising - SG 41 Altlasten vom 16.09.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweise zu Altlasten und Oberboden</li> <li>• Hinweise zum Flächenverbrauch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und teilweise im Bebauungsplan ergänzt</li> </ul>
Landratsamt Freising – SG 41 Wasserrecht vom 27.08.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweise zum Niederschlagswasser</li> <li>• Hinweise zum Gewässerunterhalt</li> <li>• Hinweise zur Flächenversiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweise sind teilweise bereits im Bebauungsplan enthalten</li> <li>• Gewässerunterhalt wird mit dem Vorhabensträger im städtebaulichen <b>Vertrag geregelt</b></li> </ul>
Landratsamt Freising – Kreisarchäologie vom 21.09.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fachliche Hinweise zu Bodendenkmälern und Bodeneingriffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen</li> </ul>

Bei den weiteren Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden überwiegend Hinweise und Ergänzungen oder teilweise keine Äußerungen vorgebracht.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten im Ortsteil Aich waren nicht vorhanden. Das geplante Wohngebiet ist an dieser Stelle im Ortsteil zielführend. Die Ausweisung eines solchen Wohngebiets am Rande eines Ortsteils ist städtebaulich nicht sinnvoll. Sämtliche für die Erschließung des Plangebiets notwendigen Anlagen/Leitungen verlaufen unmittelbar am Plangebiet.

Stadt Moosburg, 14.05.2024

Josef Dollinger  
Erster Bürgermeister

Stadtbauamt, 14.05.2024

Thomas Graßl  
Stadtbauamt