



Stadt Moosburg a.d. Isar
Landkreis Freising

Begründung

zum Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
Nr. 77 „Rockermaier-Areal“

Vorhabensträger

Rebl & Penzkofer Immobilien GmbH
Gebrüder-Eicher-Straße 3
94405 Landau a.d. Isar

Planverfasser

heinz pflüger partner architekten GmbH
Jürgen Pflüger Architekt (FH)
Auf dem Plan 5
85368 Moosburg a.d. Isar

Büro Freiraum

Johann Berger Landschaftsarchitekt BDLA
Oberer Graben 3a
85354 Freising

Entwurf vom 15.06.2021 (Erste Auslegung)
geändert am 18.03.2024 (Sonderauslegung)

Endfassung vom

Inhalt

1	<u>Rahmenbedingungen der Planung</u>	4
1.1	<u>Planungsvoraussetzungen</u>	4
1.1.1	<u>Anlass der Planung</u>	4
1.1.2	<u>Planungsziel</u>	4
1.1.3	<u>Vorplanungen und Aufstellungsbeschluss</u>	4
1.2	<u>Geltungsbereich und städtebauliche Lage</u>	5
1.3	<u>Übergeordnete Planungsvorgaben</u>	5
1.3.1	<u>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)</u>	5
1.3.2	<u>Regionalplanung (RP)</u>	6
1.3.3	<u>Flächennutzungsplan (FNP)</u>	6
1.4	<u>Naturräumliche Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes</u>	
1.4.1	<u>Naturräumliche Grundlagen</u>	6
1.4.2	<u>Planungsgebiet Bestandsaufnahme</u>	7
1.5	<u>Planungsrechtliche Voraussetzungen</u>	8
1.5.1	<u>Flächennutzungsplan</u>	8
1.5.2	<u>Weitere rechtskräftige Bebauungspläne</u>	8
1.5.3	<u>Lärmschutz</u>	8
1.5.4	<u>Schutzbereiche und Baubeschränkungen</u>	9
1.5.5	<u>Baurecht</u>	9
2	<u>Bestandsituation</u>	9
2.1.	<u>Vorhandene Nutzung und baulicher Bestand</u>	9
2.2	<u>Erholung/Landschaftsbild</u>	9
2.3	<u>Verkehr und Erschließung</u>	9
2.4	<u>Naturraum</u>	9
2.5	<u>Reale Vegetation</u>	9
2.6	<u>Schutzgebiete und Biotope</u>	9
2.7	<u>Artenschutz</u>	10
2.8	<u>Lage und Topographie</u>	10
2.9	<u>Boden und Wasserhaushalt</u>	10
2.10	<u>Bau- und Bodendenkmäler</u>	10
3	<u>Konzeption der Planung</u>	11
3.1	<u>Städtebauliche Konzeption</u>	11
3.1.1	<u>Baugebietskategorie (Art der baulichen Nutzung)</u>	11
3.1.2	<u>Qualität des öffentlichen Raumes</u>	11
3.1.3	<u>Baulinien, Baugrenzen, Bauräume</u>	11
3.1.4	<u>Bauweise / Hausformen</u>	11
3.2	<u>Gebäudetypologie – Gestaltung</u>	12
3.2.1	<u>Umfeld</u>	12
3.2.2	<u>Wandhöhe</u>	12
3.2.3	<u>Firsthöhe</u>	12
3.2.4	<u>Dachform und Dachneigung</u>	12
3.2.5	<u>Gauben und Zwerchgiebel</u>	12
3.2.6	<u>Anlagen zur solaren Energiegewinnung</u>	12
3.2.7	<u>Baukörpertiefe</u>	13

3.2.8	Gebäudeerschließung	13
3.2.9	Staffelung der Geschosse	13
3.2.10	Nebenanlagen	13
3.3	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3.1	Definition des Maßes der baulichen Nutzung	13
3.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	13
3.4	Erschließungskonzept	14
3.4.1	Verkehrsflächen / fließender Verkehr	14
3.4.2	Parkierung / ruhender Verkehr	14
3.5	Grünkonzept	15
3.5.1	Grünordnung	15
3.5.2	Gestalterische Leitbilder	15
3.6.	Konzept Oberflächenentwässerung	15
3.7	Immissionsschutz	16
3.7.1	Einwirkender Verkehrslärm	16
3.7.2	Verkehrszunahme	17
3.7.3	Neubau Straße	17
3.7.4	Gewerbe	17
3.7.5	Bestehende Wasserkraftanlage	17
4	Geltungsbereich	
4.1	Geltungsbereich	18
5	Auswirkungen und Sicherung der Planung	18
5.1	Auswirkungen der Planung	18
5.1.1	Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde	18
5.1.2	Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt	18
5.1.3	Nachfolgelasten	19
5.1.4	Umsetzung	19
5.1.5	Zusammenfassung	19
5.2	Sicherung der Planung	19
6.	Verweise – Quellen	20
7	Anlagen	21
7.1	Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung	21
7.2	Anlage 2: Umweltprüfung	
7.2.1	Anlage 2a: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	
7.2.2	Anlage 2b: Ausgleich für Verlust Feldhecke Landschaftsbestandteil gem. Art. 16 BayNatSchGesetz	
7.2.3	Anlage 2c: Faunistische Kartierung 2021/22	
7.3	Anlage 3: Verkehrsgutachten	21
7.4	Anlage 4: Erschließungskonzept	21

1 Rahmenbedingungen der Planung

• Planungsvoraussetzungen

1.1.1 Anlass der Planung

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 673, 674, 675, 695/2 und 1955/4 Gemarkung Moosburg a.d. Isar wurde 2017 von der Rebl & Penzkofer Immobilien GmbH erworben. Ziel ist die Entwicklung und Errichtung von Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau auf den erworbenen Grundstücksflächen in Verbindung mit einer Teilfläche der Flurnummer 694 und einer Teilfläche der Flurnummer 691/2 (städtisches Eigentum).

Aufgrund der Größe des Planungsgebiets und der zu erwartenden Auswirkungen auf die ortsplanerischen Belange wurde in Abstimmung mit der Stadt Moosburg a.d. Isar die Aufstellung eines Bebauungsplanes angestrebt. Ziel und Zweck der Bauleitplanung soll die rechtsverbindliche Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets WA im Sinne des Art. 4 BauNVO sein.

1.1.2 Planungsziel

Die Entwicklung der innerstädtischen Fläche zu einem Wohnquartier soll der hohen Nachfrage an Wohnraum in der Metropolregion München, dem Landkreis Freising und insbesondere der Stadt Moosburg a.d. Isar gerecht werden. Gleichzeitig soll gemäß Art. 1a Abs. 2 BauGB der allgemeinen Forderung und dem politischen Willen zur innerstädtischen Nachverdichtung in Verbindung mit flächensparenden Bauen Rechnung getragen werden. Dabei wird eine durchmischte Einwohnerstruktur angestrebt, welche durch unterschiedliche Wohnungs- und Gebäudetypen für Bewohner aller Alters- und Einkommensgruppen sowie Familienstrukturen realisiert werden soll.

Das gesamte Quartier soll des Weiteren weitestgehend nachhaltig und ressourcenschonend errichtet und betrieben werden. Dazu ist insbesondere ein hoher Energiestandard sowie eine Versorgung mit regenerativer Energie unter Nutzung und Ausbau bestehender Infrastruktur (z.B. Anbindung an das Nahwärmenetz) anzustreben. Die Freiräume zwischen den mehrgeschossigen Baukörpern sollen großzügig begrünt und durch eine qualitativ hochwertige Gestaltung zu einem lebendigen Ort der Begegnung für Bewohner und Anwohner werden.

1.1.3 Vorplanungen und Aufstellungsbeschluss

Nach einer intensiven Vorplanungsphase, vielen Abstimmungsgesprächen mit Stadtverwaltung, Stadtratsvertretern und Sachgebietsvertretern des Landratsamtes Freising und den daraus resultierenden Anpassungen der Vorplanung wurde dem Stadtrat der Stadt Moosburg in der Sitzung am 02.09.2019 nach Art. 30 BauGB der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans „Rockermaier-Areal“ gemäß Art. 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB zur Abstimmung vorgelegt und so beschlossen.

1.2 Geltungsbereich und städtebauliche Lage

Der Planungsumgriff für die Bauleitplanung umfasst die Flurnummern 673, 674, 675, 695/2 und 1955/4 im Eigentum der Rebl & Penzkofer Immobilien GmbH sowie die Flurnummer 691/2 (Teilfläche) und 694 (Teilfläche) im städtischen Eigentum. Gemarkung ist Moosburg a.d. Isar.

Das Planungsgebiet wird südlich von der Industriestraße inkl. eingleisiger, nicht elektrifizierter Industriebahntrasse, westlich von der Albinstraße bzw. Graf-Konrad-Straße mit kleinteiliger Wohnbebauung, nördlich von der Schlesierstraße mit Schul-, Kindergarten und Kirchenbauten und östlich von der Geibitzstraße ebenfalls mit kleinteiliger Wohnbebauung und dahinter beginnender Industrie- und Gewerbebebauung umschlossen. Im süd-östlichen Teil verläuft teilweise der Mühlbach als natürliche Begrenzung.

1.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Freistaat Bayern hat mittel- und langfristige Entwicklungsziele in einem Landesentwicklungsprogramm (LEP) formuliert und festgeschrieben. Dieses wird in regelmäßigen Abständen an aktuelle Situationen und Bedürfnisse der räumlichen Entwicklung angepasst.

Moosburg a.d. Isar ist in der als Anlage 2 zum LEP beigefügten Strukturkarte als Mittelzentrum zwischen den beiden Oberzentren Freising und Landshut in allgemeinem ländlichen Raum eingestuft.

Im aktuell vorliegenden LEP mit Stand 01.01.2020 werden für die räumliche Entwicklung unter anderem folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) formuliert:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

1.3.2 Regionalplanung (RP)

Moosburg a.d. Isar wird dem Regionalplanungsgebiet 14 „Region München“ zugeordnet. Gemäß dem Regionalplan Textteil B II G 2.1 i.V.m. Karte 2 „Siedlung u. Versorgung“ ist Moosburg a.d. Isar als Hauptsiedlungsbereich dokumentiert.

In Verbindung mit dem Ziel die Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen (B II Z 4.1), trägt das vorliegende Planungsgebiet zur Erfüllung dieser Ziele bei.

1.3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Moosburg a.d. Isar hat einen mit Datum vom 10.05.2006 vom Landratsamt Freising genehmigten und gültigen Flächennutzungsplan (FNP).

Bebauungspläne sind nach Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der FNP stellt das Planungsgebiet bereits weitestgehend als Wohnbaufläche gemäß Art. 4 BauNVO dar.

Weitere Inhalte sind die Darstellung eines geschützten Landschaftsbestandteils gem. Art.16 BayNatSch Gesetz und von durchgrüntem Privatflächen sowie die ökologisch wertvollen Flächen entlang des Mühlbaches.

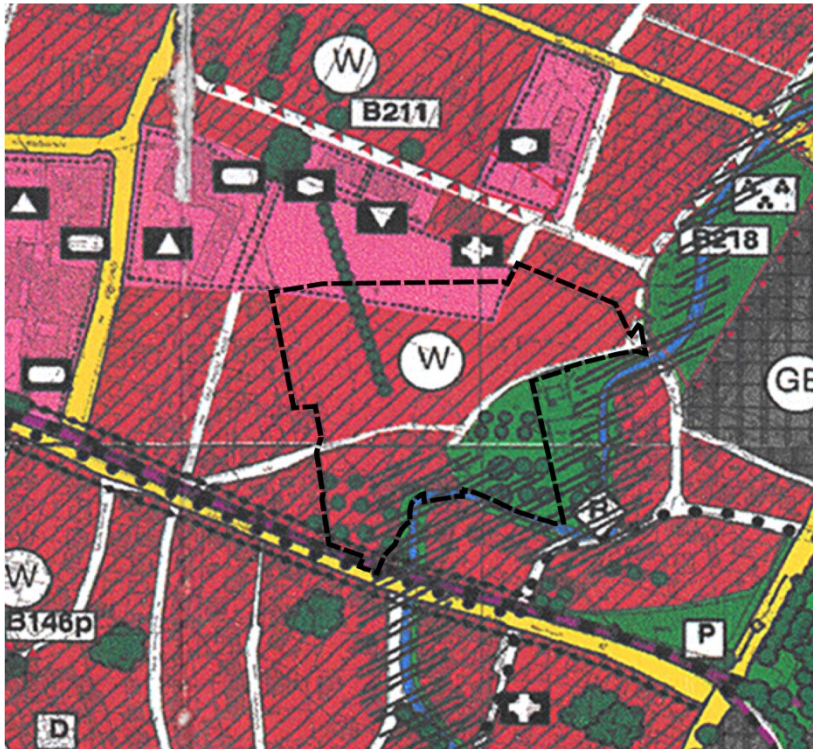


Abb. 1: Auszug FNP mit Planungsumgriff

1.4 Naturräumliche Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes

1.4.1 Naturräumliche Grundlagen

Das Planungsgebiet liegt im Moosburger Stadtgebiet und dort im Stadtteil „Neustadt“, ca. 500m nördlich des Stadtzentrums. Nordwestlich grenzt das Schulgebiet „Schulzentrum Nord“ mit der Georg-Hummel-Mittelschule an, nördlich das Gemeinbedarfsgebiet mit dem Kindergarten St. Pius und dem Evangelisch-Lutherischen Gemeindezentrum.

Naturräumlich liegt das Gelände im Übergang der Isar-Inn-Schotterplatte zum tertiären Hügelland.

Nach den geologischen Karten von Bayern ist im Untersuchungsgebiet mit quartären Flussablagerungen, Postglazialterrassenschottern vielfach mit Flussmergelaufgabe in Form von Kies und Sand unter Schluff, z. T. Sand, Niederterrassen- und Spätglazialterrassenschottern (sowie Äquivalenten in autochthonen Tälern und Vorstoßschotter) in Form von Kies und Sand sowie unterschiedlich mächtigen quartären Überlagerungen (Aueablagerungen) aus Schluff, Sand, Kies und Lehm zu rechnen.

Gemäß der historischen Karte von Bayern liegen im Untersuchungsgebiet keine Hinweise auf obertätigen Bergbau o. dgl., welche auf mächtigere Ver-/ Auffüllungen schließen lassen, vor. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist oberflächennah jedoch mit geringmächtigen anthropogenen Auffüllungen zu rechnen.

Nach der hydrogeologischen Karte von Bayern kann im Untersuchungsgebiet ein Grundwasserstand des quartären Grundwassers von 410 m ü. NN nach Stichtagsmessungen abgeschätzt werden.

Aufgrund der begrünten Fläche ist mit einer bis zu 30 cm mächtigen Mutterbodenauflage (Homogenbereich O) zu rechnen.

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

1.4.2 Planungsgebiet Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet ist heterogen besetzt, und besteht zu ca. 70 % aus Ackerflächen. Den Rest bildet eine alte Hofstelle mit Nebengebäuden, eine ehemalige Mühle am Mühlbach mit intensiv und extensiv genutzten Wiesen und Wirtschaftsflächen, teilweise mit Baumbestand. Die verlängerte Saliterstraße quert als gekiester Feldweg das Gebiet. Im Südosten grenzt zum Teil der Mühlbach an das Gebiet an. Diagonal unterbricht ein ca. 6 m breiter Gehölzstreifen die Ackerflächen.

Im südlichen Bereich befindet sich eine verlassene, in baulich schlechtem Zustand befindliche Hofstelle. Diese wird im Zuge der Überplanung abgebrochen. Denkmalschutzrechtliche Belange sind davon nicht berührt.

1.5 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.5.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Moosburg a.d. Isar besitzt einen vom 10.06.2006 genehmigten Flächennutzungsplan. Der Umgriff des Bebauungsplans ist hierin bereits überwiegend als Wohnbaufläche nach Art. 1 Abs. 1 Nr. BauNVO definiert.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der Behandlung im beschleunigten Verfahren nach Art. 13a BauGB zum Zeitpunkt der Aufstellung nicht notwendig und kann somit nachträglich angepasst werden.

1.5.2 Weitere rechtskräftige Bebauungspläne

Unmittelbar im Anschluss an das Planungsgebiet grenzt lediglich im Osten der bestehende Bebauungsplan „Neue Industriestraße“ vom 02.02.1967, zuletzt geändert am 17.02.1984, an. Eine unmittelbare Auswirkung oder Beeinflussung durch oder für die beabsichtigte Planung ist nicht zu erwarten.

1.5.3 Lärmschutz

Die zu erwartenden Lärmimmissionen wurden durch das Büro C. Hentschel Consult Ingenieurgesellschaft mbH untersucht. Es liegt ein Immissionsschutzgutachten vom 21.12.2022 vor welches Bestandteil des Bebauungsplans ist. Grundsätzlich ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

1.5.4 Schutzbereiche und Baubeschränkungen

Das Planungsgebiet liegt in keinem kartierten Überschwemmungsgebiet. Eine Überflutung des Mühlbachs ist aufgrund des regulierten Abflusses nicht zu erwarten, andere Restriktionen liegen nicht vor.

1.5.5 Baurecht

Das gesamte Planungsgebiet ist planungsrechtlich dem § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen.

2 Bestandsituation

2.1 Vorhandene Nutzung und baulicher Bestand

Das Planungsgebiet ist derzeit bis auf die Hofstelle und die Nebengebäude unbebaut. Die überwiegende Fläche wird als Acker genutzt.

2.2 Erholung/Landschaftsbild

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es keine für die Erholung relevanten Bereiche.

2.3 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet ist derzeit nur für Anlieger über den Kiesweg in Verlängerung der Saliterstraße per motorisierten Individualverkehr erreichbar. Zu Fuß oder mit dem Rad ist das Gelände bis auf die Hofflächen öffentlich zugänglich.

2.4 Naturraum

Isar- Inn- Schotterplatten der Münchener Ebene, zwischen Schotterzunge der Münchener Ebene und Tertiärem Hügelland, geprägt durch Isar- und Amperauen. Potenzielle natürliche Vegetation wäre ein Labkraut – Eichen - Hainbuchenwald.(Galio-Carpinetum-Typicum)

2.5 Reale Vegetation

- Überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen
- Wiesenflächen mit unterschiedlicher Ausprägung und einzelner Baumbestand
- als Landschaftsbestandteil geschützte Feldhecke mit 320m² (gem. Flurkarte) im Acker

2.6 Schutzgebiete und Biotop

Innerhalb des Planungsgebiets existieren keine kartierten Biotop. Östlich des Planungsgebietes befindet sich in einer Entfernung von 20 m das kartierte Biotop 223-001 „Gewässerbegleitgehölz des Mühlbachs im nördlichen Moosburger Stadtgebiet“. Eine Feldhecke innerhalb der

Ackerfläche ist als Landschaftsbestandteil gem. Art. 16 BayNatSchG geschützt.

2.7 Artenschutz

Innerhalb des Planungsgebietes ist mit Vorkommen von Säugetieren (Fledermäuse, Biber) und Vögeln zu rechnen. Zum Schutz der Tiere hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelschutzzeit 01.10. bis 29.02 zu erfolgen. Die Gebäude sind im Herbst Ende September/Anfang Oktober abzureißen. Unter Berücksichtigung der Vorgaben werden die Verbottatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt. (Siehe auch faunistische Kartierung 2021/2022 und Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).

2.8 Lage und Topographie

Das Gebiet liegt im Stadtgebiet von Moosburg, 500 m nördlich des Stadtzentrums.

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 413,95 m ü. NN im Westen und 413,10 m ü. NN im Norden

2.9 Boden und Wasserhaushalt

Grundlage der Bodenbildung sind sandige, schwach schluffige Kiesablagerungen, die einen gut durchlässigen Grundwasserleiter darstellen. Die Kiese werden von einer meist nur wenige Dezimeter mächtigen Braun-, Parabraunerdeschicht überdeckt.

Das Planungsgebiet ist bis auf die Gebäude und Hofflächen und die Verlängerung der Saliterstraße unversiegelt.

Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 3,2 m.

Der Mühlbach fließt entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Dabei handelt es sich um ein Gewässer 3. Ordnung. In diesem Bereich gab es früher eine Wassernutzung in Form einer Mühle. Das Gewässerbett ist deshalb als naturfern einzustufen und weist eine kastenförmige Ausbildung auf.

2.10 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

3 Konzeption der Planung

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Baugebietskategorie (Art der baulichen Nutzung)

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Moosburg überwiegend als Wohnbaufläche nach Art. 1 Abs. 1 Nr. BauNVO ausgewiesen und wird im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens als allgemeines Wohngebiet nach Art. 4 BauNVO festgesetzt.

3.1.2 Qualität des öffentlichen Raumes

Der öffentliche Raum wird geprägt durch die hierarchisierten Verkehrsräume. So bildet die Haupterschließungsstraße von der Industrie- zur Saliter-/Geibitzstraße die wichtigste öffentlichen Verkehrsverbindung. Im Zentrum des Planungsgebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einer zu erhaltenden Linde.

Von der Haupterschließung zweigt eine Straße mit Einbahnregelung zur Erschließung des nördlichen Bereichs ab.

Im westlichen Teil wird die bestehende Saliterstraße mit baulichen Sperren (z.B. Poller) zur Vermeidung von motorisiertem Durchgangsverkehr vom Quartier abgetrennt.

Die unterste Hierarchie bilden Fuß- und Radwege, welche die Querung des Quartiers und Erschließung der einzelnen Baukörper gewährleisten.

3.1.3 Baulinien, Baugrenzen, Bauräume

Um eine Fassung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten, wird an definierten Stellen die Stellung des Hauptbaukörpers durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen dürfen jedoch mit den in den Festsetzungen festgelegten untergeordneten Bauteilen überbaut werden.

Alle baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der Baufelder errichtet werden.

Die Abstandsflächen sind definiert durch die Festsetzung der Baugrenzen und der Höhenentwicklung der Außenwände. Ausreichende Belichtung und Belüftung ist bei der geplanten Gebäudestellung gegeben. Der bauliche Brandschutz ist im Zuge der Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.1.4 Bauweise / Hausformen

Im Baugebiet wird der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen in unterschiedlichen Größen und für unterschiedliche Nutzergruppen Rechnung getragen. So sollen Wohnungen mit ein bis vier Zimmern für Studenten, Singles, Paare, Familien und Senioren in Mehrfamilienhäusern von E+ I + D bis E + IV + D realisiert werden. Im Bereich der Baugrenzen Nr. 1 und 2 werden Reihenhäuser in E + I + D errichtet.

3.2 Gebäudetypologie – Gestaltung

3.2.1 Umfeld

Das Planungsgebiet liegt im Stadtgebiet und wird südlich von der Industriestraße inkl. eingleisiger, nicht elektrifizierter Industriebahntrasse, westlich von der Albinstraße bzw. Graf-Konrad-Straße mit kleinteiliger Wohnbebauung (überwiegend Ein- u. Zweifamilienhäuser), nördlich von der Schlesierstraße mit Schul-, Kindergarten und Kirchenbauten und östlich von der Geibitzstraße ebenfalls mit kleinteiliger Wohnbebauung und dahinter beginnender Industrie- und Gewerbebebauung umschlossen. Im süd-östlichen Teil verläuft teilweise der Mühlbach als natürliche Begrenzung. Am südlichen Ufer des Mühlbachs steht der 6-geschossige sog. „Scheidl-Block“.

3.2.2 Geschosse

Aus städtebaulichen Gründen wird mittels der Festlegung der Geschosse ein verträglicher und harmonischer Übergang von den niedrigen umgebenden Wohnbebauungen im Osten, Norden und Westen bis zum 6-geschossigen Wohnblock im Süden geschaffen. Dabei entwickeln sich die geplanten Mehrfamilienhäuser von E + I + D bis E + IV + D.

Die Dachgeschosse (D) werden als zurückversetzte Attikageschosse ausgebildet.

3.2.3 Firsthöhe

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

3.2.4 Dachform und Dachneigung

Um ein ruhiges Gesamtbild des Baugebiets zu erreichen, die Firsthöhe zu begrenzen und eine solare Energiegewinnung auf den Dächern der Hauptbaukörper zu gewährleisten sind die Dächer der Hauptbaukörper als Flach- oder flachgeneigte Pultdächer auszubilden.

Bei flach geneigten Pultdächern ist eine Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung, bei Flachdächern ausschließlich extensive Flachdachbegrünung zulässig.

3.2.5 Gauben und Zwerchgiebel

Gauben und Zwerchgiebel sind aufgrund der Art der Bebauung, aus gestalterischen Erwägungen und der geringen Dachneigung nicht zulässig.

3.2.6 Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Die Dachflächen können im Zuge der angestrebten energieeffizienten und nachhaltigen Baugestaltung vorwiegend Maßnahmen zur solaren Energiegewinnung dienen. Dies ist notwendig, um den Verzicht auf fossile Energieträger zu ermöglichen.

3.2.7 Baukörpertiefe

Die Tiefe der Baukörper wird unter Berücksichtigung der Ausrichtung, Bauweise und Nutzung bestimmt. Daher wird die maximale Baukörpertiefe bei den Mehrfamilienwohnhäusern auf 12,00m und bei den Reihenhäusern auf 12,50m festgesetzt. Dies ermöglicht eine größtmögliche Flexibilität in der Grundrissgestaltung bei gleichzeitig ausreichender Belichtung der Innenräume.

3.2.8 Gebäudeerschließung

Die Mehrfamilienhäuser können über Treppenhäuser und Laubengänge erschlossen werden. Die Laubengänge sind an den Ostseiten bzw. Nordseiten anzuordnen, dies ermöglicht eine optimale Grundrisorientierung der Wohnungen.

Die Gebäude können alternativ auch über Treppenräume ohne Laubengänge erschlossen werden.

3.2.9 Staffelung der Geschosse

Die festgesetzte Rückstaffelung der Dachgeschosse dient zum einen der Wahrung ausreichender Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse der einzelnen Baukörper untereinander sowie einer städtebaulich ansprechenden Baukörpergestaltung.

3.2.10 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind zulässig und zweckgebunden festgesetzt. Es handelt sich dabei um Flächen für bauliche Anlagen zur Herstellung eines zweiten Rettungsweges (Fluchttreppenanlagen) bei Gebäuden, bei denen der zweite Rettungsweg nicht oder nur schwer über Leitern oder ähnliche Rettungsgeräte der Feuerwehr bereitgestellt werden können. Fahrradabstellhäuser sind im dafür vorgesehenen Bereich im B-Plan zu errichten. Carports sind innerhalb der Baugrenzen für Nebenanlagen der Reihenhausbauung zulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Definition des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. Art. 16 Abs. 2 Nr.3, Art. 18 und Art. 23 BauNVO über die Baufelder und die damit maximal bebaubare Fläche (GR) in Verbindung mit Dachneigungen und der Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse festgesetzt.

3.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf eine Festsetzung wird verzichtet. Die Definition erfolgt über die Grundfläche, zulässige Geschossanzahl und zulässige Dachneigung.

3.4 Erschließungskonzept

3.4.1 Verkehrsflächen / fließender Verkehr

Haupterschließung

Die Haupterschließung des Planungsgebietes erfolgt über die im Süden des Planungsgebiets verlaufende Industriestraße. Diese neue Erschließungsstraße verläuft dann Richtung Osten bis zur Einmündung Saliter-/ Geibitzstraße.

Die notwendigen Sichtflächen, auch bei der Querung der wenig befahrenen Industriebahntrasse parallel zur Industriestraße, werden nachgewiesen.

Der Fahrbahnquerschnitt der neuen Erschließungsstraße beträgt 6,50 m.

Der motorisierte Individualverkehr wird an der westlichen Saliterstraße durch bauliche Maßnahmen (z.B. Poller) abgegrenzt, dies soll der Entstehung von Durchgangsverkehr entgegenwirken.

Nebenerschließung

Von der neuen Erschließungsstraße führt eine einbahngeregelte Anliegerstraße im Kreisschluss durch das nördliche Quartier.

Am süd-östlichen Rand wird durch eine Stichstraße zum einen die Zufahrt bzw. bislang fehlende Anbindung der bestehenden Flur-Nr. 676 (nicht im Planungsumgriff) sichergestellt, zum anderen die Tiefgaragenzufahrt für die Gebäude 13-16 gewährleistet.

Die Zufahrt für Rettungskräfte ist gewährleistet.

Fuß- und Radverkehr

Das gesamte Quartier ist mit Fuß- und Radwegen durchzogen. Diese Wege stellen zum einen die Erschließung der Wohngebäude sicher, zum anderen wird eine Durchquerung des Gebiets zur Erreichung anderer Stadtteile verbessert, u.a. die Anbindung zur Schlesierstraße mit den sozialen und kulturellen Einrichtungen.

3.4.2 Parkierung / ruhender Verkehr

Der erforderliche Stellplatznachweis ist grundsätzlich auf privaten Flächen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Stellplatzsatzung der Stadt Moosburg, zum Zeitpunkt der 1. Auslegung des Bebauungsplanes.

Der Nachweis der Stellplätze für die Wohnungen erfolgt in den jeweiligen Gemeinschaftstiefgaragen, der Nachweis der Stellplätze für die Besucher erfolgt oberirdisch.

Entlang der Erschließungsstraßen werden über das gesamte Quartier verteilt Besucherstellplätze angeordnet. Sie sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet und werden nicht öffentlich gewidmet. Ein Teil der Besucherstellplätze kann auch in den Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die oberirdischen Besucherstellplätze sind den Baufeldern zugeordnet.

3.5 Grünkonzzept

3.5.1 Grünordnung

Das Baugebiet erhält ein Grundgerüst an vertikalem Grün entlang der Erschließungsstraßen und Wege. Innerhalb des Gebiets wird entlang der Haupteerschließung ein Quartiersplatz mit öffentlicher Grünfläche zum Erhalt der bestehenden Linde festgesetzt. Innerhalb der nördlich des Quartiersplatzes liegenden Wohnbebauung wird eine private Grünfläche mit einem Spielplatz vorgesehen. Ebenso ist ein Spielplatz in den öffentlichen Straßenräumen am Mühlbach geplant. Für die Begrünung/Gestaltung der Baugrundstücke werden Festsetzungen bezüglich erforderlicher Baumpflanzungen erlassen und auch ein Grundgerüst an Bäumen durch Planzeichnung festgesetzt, die eine akzeptable Mindestdurchgrünung gewährleisten.

3.5.2 Gestalterische Leitbilder

Für die einzelnen Bereiche sind Baumarten unterschiedlicher Ausprägung geplant (vorgeschlagen):

Erschließungsstraße:	Carpinus betulus - Hainbuche
Umfahrung:	Celtis australis - Zürgelbaum
Platzbereich an der Linde:	Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘ –Wildbirne
Öffentliche Parkplätze:	Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Wendeplatz Saliterstraße u. Fußweg Schlesierstraße:	Acer platanoides ‚Faasens Black‘ – Blut-Ahorn

3.6. Konzept Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser von privaten Dächern und Flächen wird auf dem jeweiligen Grundstück versickert. Das Wasser der öffentlichen Verkehrsflächen und Privatwegen wird über Mulden und Rigolen versickert. Über Sekundärmaßnahmen (Stellplätze mit Fugenpflaster) wird die anfallende Wassermenge auf ein Minimum beschränkt.

Die genauere Projektierung erfolgt durch einen entsprechenden Fachplaner. Das Erschließungskonzzept liegt als Anlage 4 bei.

3.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet, das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, steht im Einflussbereich der Industriestraße, Saliterstraße, Geibitzstraße und Schlesierstraße, der Bahnstrecke 5500 München-Regensburg, der eingleisigen Industriebahnstrecke parallel zur Industriestraße, sowie der Gewerbe- und Industriegebiete im Osten des Plangebiets.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Im Bl.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte (ORW) für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (CHC 1899-2022 SU V03 vom 21.12.2022) durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie aus den Gewerbe- und Industriegebieten berechnet und beurteilt.

3.7.1 Einwirkender Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags mit Ausnahme der Bauräume 1 und 15 an allen Baugrenzen eingehalten wird. Auch nachts kann der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) im Endausbau an einer Vielzahl von Fassaden eingehalten werden. Mit Ausnahme des Bauraums 1 und der Westfassaden der Bauräume 3 und 15 kann an allen Bauräumen zumindest der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV – maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen – eingehalten werden. An Bauraum 1 wird zumindest an der nördlichen Ostfassade der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV eingehalten.

Ein Abrücken der Bebauung ist bei der gewünschten Baudichte nicht möglich. Ein wirksamer aktiver Schallschutz in Form einer Schallschutzwand oder eines -walls für eine III-geschossige Bebauung (E + I + D) entlang der Industriestraße ist ortsgestalterisch nicht verträglich. Da sämtliche Bauräume über ausreichend ruhige Außenbereiche verfügen und die zukünftigen Gebäude über eine straßenabgewandte Fassade belüftet werden können, werden zum Schutz der Aufenthaltsräume semiaktive Maßnahmen („architektonische Selbsthilfe“) festgesetzt.

3.7.2 Verkehrszunahme

Die Untersuchung zeigt auf, dass die Zunahme der Immissionsbelastung entlang der Industriestraße mit $< 0,6 \text{ dB(A)}$ unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt. Beurteilungspegel oberhalb von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht werden nicht erreicht.

3.7.3 Neubau Straße

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Emissionen aus dem Neubau der Erschließungsstraße des Plangebiets mit keinen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der nächstgelegenen bestehenden Bebauung zu rechnen ist.

3.7.4 Gewerbe

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass in Verbindung mit der bereits vorhandenen Wohnbebauung durch die Emissionen aus den östlich des Plangebiets gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm zu rechnen ist.

3.7.5 Bestehende Wasserkraftanlage

Für die bestehende Wasserkraftanlage liegt keine Genehmigung zur Energiegewinnung vor.

Es gab in der Vergangenheit ein Recht zur Nutzung der Wasserkraft für einen Sägebetrieb.

Eine wirtschaftliche Nutzung nach Umbau der bestehenden Anlage zu einer durchgängigen Wasserkraftanlage lässt sich wahrscheinlich nicht darstellen, deshalb wird auf eine weitere Nutzung der Wasserkraft an dieser Stelle verzichtet.

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt daher so weit wie möglich die Anlage zurückzubauen.

Zurzeit besteht an der Stelle der, oberirdisch bereits abgebrochenen, Wasserkraftanlage noch eine Regulierungsanlage für den Mühlbach, welche genutzt wird, um die Ausleitungsmenge in den Schleiferbach für die Fa. Clariant bachoberseitig zu regulieren. Die Stadt Moosburg möchte die Anlage weiterhin zur Regulierung des Wasserstandes des Mühlbaches nutzen.

Das Wasserwirtschaftsamt hält die Nutzung der Regulierungsanlage für den Wasserstand an dieser Stelle nicht erforderlich.

Gemäß § 34 WHG muss bei einer wesentlichen Änderung einer Stauanlage die Durchgängigkeit des Gewässers erhalten oder wiederhergestellt werden, somit muss eine Fischtreppe oder eine gleichwertige Anlage neu erstellt werden.

Losgelöst vom Bebauungsplanverfahren muss ein Wasserrechtsverfahren für den Rückbau und den Umbau der bestehenden Wasserkraftanlage durchgeführt werden. Bei diesem Verfahren müssen die oben aufgeführten

Fragen bezüglich der Wasserstandsregulierung, Durchgängigkeit usw. mit den Beteiligten abgestimmt und bewertet werden. Deshalb werden im Wasserrechtsverfahren mindestens zwei Varianten untersucht.

Variante a) Wehr mit aktiver Wasserstandsregulierung

Variante b) Wehr ohne aktiver Wasserstandsregulierung

4 Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen

4.1 Flächen

4.1.1 Geltungsbereich

Der Planungsumgriff für die Bauleitplanung umfasst die Flurnummern 673, 674, 675, 695/2 und 1955/4 im Eigentum der Rebl & Penzkofer Immobilien GmbH sowie die Flurnummer 691/2(Teilfläche) und 694 (Teilfläche) im städtischen Eigentum. Gemarkung ist Moosburg a.d. Isar.

Der Umgriff hat eine Fläche von ca. 25.595m²

5 Auswirkungen und Sicherung der Planung

5.1 Auswirkungen der Planung

5.1.1 Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde

Die Infrastruktureinrichtungen sind nach aktuellem Stand in ausreichender Zahl und Kapazität vorhanden. Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten liegen in erreichbarer Nähe.

Zur mittelfristigen Sicherung und zum Ausbau der Schulkapazitäten stehen im unmittelbaren Umfeld zum Planungsgebiet Flächen zur Verfügung bzw. wurden von der Stadt Moosburg zu diesem Zweck erworben.

5.1.2 Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt

Die Versiegelung des Geländes wird durch Baumpflanzungen ausgeglichen. Dadurch können die geringen Phytomassenverluste kompensiert werden.

Die Lärmemissionen steigen unerheblich; bei der Durchführung der Planung geht Agrarland verloren. Durch die Planungsmaßnahmen kann das bereits bestehende Defizit durch Eingrünung der Straßenzüge sowie der Anlage von öffentlichen Grünflächen ausgeglichen werden. Auch die privaten Freiflächen gilt es gärtnerisch zu gestalten; reine Kiesgärten sind nicht zulässig. Der Verlust des nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Landschaftsbestandteils „Feldhecke“ mit 320 m² wird durch die Anlage einer Feldhecke auf Fl. Nr. 1135, Gem. Bonau, mit einem Faktor von 1:2 kompensiert. Ein separater Ausnahmeantrag gem. Art. 16 Abs. 3 i.V.m. Art 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG erfolgt durch die Stadt Moosburg. Dennoch und zusätzlich wird die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren mit dargestellt.

5.1.3 Nachfolgelasten

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes und der zu erwartenden abschnittswisen Errichtung der geplanten Wohngebäude mit einem geschätzten organischen Wachstum von ca. 550 Einwohnern in den nächsten 3-5 Jahren ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Bevölkerung.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als unkritisch betrachtet.

5.1.4 Umsetzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen. Die Realisierung der Gebäude soll durch einen Bauträger in voraussichtlich 5 Bauabschnitten erfolgen.

5.1.5 Zusammenfassung

Mit dem neuen Siedlungsgebiet wird dem Mehrbedarf an Wohnflächen der Stadt Moosburg und der Region im Gesamten entsprochen. Es werden neue öffentliche als auch private Grünflächen geschaffen.

Der sparsame Umgang mit Bodenversiegelung, die mögliche dezentrale Versickerung des Niederschlagwassers sowie die vielfältige Durchgrünung wirken sich positiv auf Boden und Wasser wie auch auf Klima und Luft aus.

Deshalb lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander zu bewältigen sind.

5.2 Sicherung der Planung

Die Planung wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Moosburg und dem Grundstückseigentümer gesichert.

6. Verweise – Quellen

- **Bayerisches Geologisches Landesamt** 1996:
„Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. 1: 500.000“. München.
- **Bayerisches Geologisches Landesamt** 1996:
„Geologische Karte von Bayern. 1 : 500.000“. München.
- **Bayerisches Landesamt für Umweltschutz / Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft** 2004:
„Natura 2000 Bayern. Kartieranleitung für die Lebensraumtypen nach Anhang I der
Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Bayern“. 5. Entwurf.
- **Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003:
„Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“.
- **Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid** 2005:
„Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung“.
- **Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern** (Hrsg.) 2005:
„Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“

7 Anlagen

7.1 Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung

7.2 Anlage 2: Umweltprüfung

7.2.1 Anlage 2a: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

7.2.2 Anlage 2b: Ausgleich für Verlust Feldhecke Landschaftsbestandteil gem. Art. 16 BayNatSchGesetz

7.2.3 Anlage 2c: Faunistische Kartierung 2021/22

7.3 Anlage 3: Verkehrsgutachten

7.4 Anlage 4: Erschließungskonzept Entwässerung