

BEGRÜNDUNG
MIT
UMWELTBERICHT
ZUR
14. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
DER STADT MOOSBURG A. D. ISAR
LANDKREIS FREISING



Überblick:

Einwohnerzahl zum 30.06.2020: 18.730

Fläche: 43,85 km²

Genehmigungsbehörde für Flächennutzungspläne: Landratsamt Freising

1. Vorbemerkung

- a) Als vorbereitender Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan die Aufgabe, die bauliche und sonstige Entwicklung einer Kommune vorzubereiten und die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Kommune darzustellen. Er bündelt die gemeindlichen Zielvorstellungen, die sich in Ansprüchen an die Nutzung von Grund und Boden niederschlagen und hat damit eine weit über die bloße Steuerung der Bebauung hinausgehende Bedeutung.

Die Stadt Moosburg a.d. Isar besitzt einen vom Landratsamt Freising mit Bescheid vom 10.05.2006 (AZ.: 51-610-100/17) genehmigten Flächennutzungsplan, der in einer 14. Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „SO Amperauen“ sowie im Nachgang zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 52 „WA Amperauen“ geändert wird. Der Bereich des Planungsgebietes ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche, das restliche Gebiet im Geltungsbereich der Änderung umfasst die Ausweisungen aus dem Bebauungsplan „WA Amperauen“ und somit analog der Bezeichnung die Darstellung als allgemeines Wohngebiet einschließlich einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte. Die verbleibenden unbeplanten Restflächen im Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Moosburg a.d. Isar werden ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt.

- b) Anlass und Ziel zur Änderung der Planung

Durch den Siedlungsdruck im großen Verdichtungsraum München hat der ländliche Raum München als Wohn- und Gewerbestandort kontinuierlich an Bedeutung gewonnen. Aus regionalplanerischer Sicht liegt die Stadt Moosburg a. d. Isar an der Entwicklungsachse München - Landshut von überregionaler Bedeutung und wird als allgemein ländlicher Raum eingestuft.

Gerade im ländlichen Raum sollen neben der Entwicklung von Wohnbauflächen auch ausreichende, gewerbliche Siedlungsflächen für ansiedlungswillige Gewerbetreibende dafür Rechnung tragen, dass mit der Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze eine nachhaltige Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der Raumentwicklung erreicht wird.

Die Stadt Moosburg a.d. Isar hat mit der Ausweisung von Wohnbauflächen und deren baurechtliche Legitimation durch den Bebauungsplan Nr. 52 „WA Amperauen“ ihren planerischen Willen zur baulichen Entwicklung in einem Großteil des Geltungsbereichs der 14. Flächennutzungsplanänderung bereits realisiert. Der restliche Bereich im Nordwesten angrenzend zur Umgehungsstraße soll

nun die Nahversorgung sichern und durch ein zusätzliches Angebot an gewerblichen Flächen ergänzt werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innenstadtnahe Fläche, die verkehrsmäßig sehr gut angebunden ist. Der Geltungsbereich der Sondergebiets- und Gewerbeflächen befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich. Im Westen ist wie im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine breite Grünfläche zur Gliederung vorgesehen, deren Lage im Vergleich zur ursprünglichen Darstellung etwas weiter westlich liegt. Auch im Norden soll eine Ortsrandeingrünung als Abgrenzung entstehen. Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine verbindliche Bauleitplanung ist daher die Durchführung der 14. Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Zur dringenden Bedarfsdeckung von Wohnraum wurden im Rahmen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 52 „WA Amperauen“ Wohnbauflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindertagesstätte ausgewiesen werden. Ein breiter Grünzug im Westen soll als Element mit gliedernder Funktion das Plangebiet zur Landschaft hin abgrenzen. Nun soll eine sonstige Sondergebietsfläche für den Einzelhandel und eine gewerbliche Fläche hinzukommen. Noch verbleibenden Flächen im Umgriff der 14. Flächennutzungsplanänderung sind ebenfalls zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum vorgesehen und eine Entwicklung dahingehend vorbereiten.

Des Weiteren ist die Stadt Moosburg a. d. Isar sehr bestrebt, die Lebens- und Arbeitsbedingungen u. a. durch die Schaffung bzw. Sicherung gewerblicher Arbeitsplätze langfristig strukturell zu verbessern. Es soll Betrieben die Möglichkeit geboten werden, sich anzusiedeln bzw. sich zu erweitern und somit Arbeitsplätze zu sichern und neue Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen. Mit diesem Bestreben möchte die Stadt Moosburg a. d. Isar zugleich den verbindlich festgesetzten Zielen der Raum- und Landesplanung zur Sicherung einer nachhaltigen gewerblichen Wirtschaft und Dienstleistung Rechnung tragen.

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht der Stadt Moosburg a.d. Isar den bereits vorhandenen und bebauten Bereich des „WA Amperauen“ in nordwestlicher Richtung auf den Flächen der Gemarkung Moosburg a.d. Isar mit den Flurnummern 817/6, 814/1, 812/11, 813/3, 813, 850/6 sowie Teilflächen der Flurnummern 850/4 und 850 zu erweitern und die Erschließung des Änderungsbereiches über eine weitere Zufahrt der „Thalbacher Straße“ (bis 2020 Staatsstraße St 2085, jetzt Ortsstraße) herzustellen.

Ziel ist die Stärkung der örtlichen Entwicklung und der Nahversorgung sowie die Vorbereitung zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen in diesem Bereich von Moosburg a.d. Isar. Deshalb haben sich die verantwortlichen Gremien entschlossen, am nordwestlichen Stadtrand eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO EZ) zu entwickeln, um in einem weiteren Schritt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bzw. Discounters sowie eines

Drogeriemarktes zu ermöglichen. Zusätzliche Gewerbeflächen sollen die positive Ortsentwicklung verstärken.

Gemäß den Zielen der Regionalplanung soll „bei der Einzelhandelsplanung auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen“ geachtet und „eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs in allen Gemeinden angestrebt werden“.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 formuliert, zu Einzelhandelsgroßprojekten, dass Flächen für derartige Nutzungen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden dürfen. Abweichend davon sind Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden und Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, sind nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe zulässig (LEP Bayern 2013 (Z) 5.3.1). Ergänzend hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP Bayern 2013 (Z) 5.3.2). Damit soll eine verbrauchernahe Versorgung erreicht und einem Funktionsverlust der Innenstädte und Ortskerne vorgebeugt werden. Durch die Einstufung als Mittelzentrum (LEP Bayern 2013 Anhang 1 – Strukturkarte) sowie durch die Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs mit angrenzender Wohnbebauung und fußläufiger Verbindung kann die geplante Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe als städtebaulich integriert eingeordnet werden. Ein Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere mit den Zielen LEP 5.3 ist nicht erkennbar.

Konkret schafft diese Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür. Eine Entwicklung im Bereich der bestehenden Baugebiete ist aufgrund der fehlenden Flächen nicht mehr möglich. Einer Zersiedlung und zusätzlichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch eine Entwicklung von gewerblichen und Einzelhandelsnutzungen auf bisher isolierten Flächen wird dadurch entgegengewirkt.

Die Stadt Moosburg a. d. Isar erhofft sich, mit der vorliegenden Planung eine sinnvolle Neuordnung der vorhandenen Strukturen durchzuführen, die vorhandene Nachfrage nach stadtnahen Entwicklungsflächen zu befriedigen und für Anlieger zukunftsorientierte Entwicklungsräume zu schaffen.

Der Umgriff der im Parallelverfahren durchgeführten 14. Flächennutzungsplanänderung umgibt im Nordwesten das bereits vorhandene Baugebietes „WA Amperauen“. Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet u.a. als Fläche für die Landwirtschaft dar. Bei den weiteren Flächen im Geltungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung handelt es sich weitestgehend um zu berichtigende Ausweisungen im Zuge des Bebauungsplans

Nr. 52 „WA Amperauen“. Mit den derzeitigen Darstellungen steht der Flächennutzungsplan den im Bebauungsplan Nr. 63 „SO Amperauen“ beabsichtigten Ausweisungen entgegen.

Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln zu können, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Für den hier erfolgenden Eingriff ist ein Ausgleich zu leisten. Die notwendigen Maßnahmen werden im Umweltbericht behandelt. Zur besseren Ortsrandeingrünung wird im Nordwesten eine Grünzone geschaffen. Noch erforderliche zusätzliche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden an anderer Stelle ausgeglichen. Durch die Eingrünung entsteht zudem eine Randausbildung zwischen Bebauung und freier Landschaft.

Die 14. Flächennutzungsplanänderung wurde notwendig, um dieses Gebiet den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

c) Lage und Größe des Plangebiets

Die Stadt Moosburg a. d. Isar liegt im Nordosten des oberbayerischen Landkreises Freising. Sie befindet sich ca. 45 Kilometer nordöstlich von München auf halber Strecke zwischen der Großen Kreisstadt Freising und der niederbayerischen Bezirkshauptstadt Landshut in einer Art Insellage zwischen der Isar und deren Nebenfluss Amper. Heute ist sie ein Mittelzentrum in der Region München.

Naturräumlich betrachtet liegt Moosburg am nordöstlichsten Ende der Münchner Schotterebene am Übergang zum Donau-Isar-Hügelland sowie zum Isar-Inn-Hügelland. Während das alte Stadtzentrum sowie weitere Teile der Stadt auf einem tertiären Höhenzug zwischen der Isar und der nördlich der Stadt einmündenden Amper liegen, wird das restliche Stadtgebiet durch die Auwälder der beiden Flüsse begrenzt.

So gibt es im Süden des Stadtgebietes das Naturschutzgebiet Isarauen zwischen Hangenham und Moosburg und im Norden bzw. Westen das Landschaftsschutzgebiet „Ampertal im Landkreis Freising“ sowie das FFH-Gebiet „Ampertal“ (Nr. 7635-301). Beide Gebiete (LSG „Ampertal im Landkreis Freising“ und FFH-Gebiet Ampertal) liegen westlich bzw. nördlich der Umfahrung von Moosburg, die die Grenze der möglichen Bebauung bildet und auch das geplante Sondergebiet zur Natur hin abgrenzt. Sie werden von der Planung nicht berührt.

Das Planungsgebiet selbst liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Moosburg, das über die Thalbacher Straße eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz hat.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Nordwesten begrenzt die Umgehungsstraße (seit 2020 Staatsstraße St 2085) den Geltungsbereich, während im Nordosten die „Thalbacher Straße“ die anschließenden Wohnbaugebiete vom Änderungsgebiet trennt. Im Südosten befinden sich weitere Siedlungsflächen.

Der Bereich der 14. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Moosburg a. d. Isar umfasst die Grundstücke des Baugebiets Amperauen sowie die Grundstücke mit den Flurnummern 813, 813/3, 812/11, 814/1, 850 TF, 850/4 TF, Gemarkung Moosburg a.d. Isar. Die im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen bzw. Teilflächen werden hier nicht aufgeführt.

Der Änderungsbereich ist ca. 12 ha groß.

Das Planungsgebiet verfügt hinsichtlich seiner Anbindung an die „Thalbacher Straße“ und Lage neben der Staatsstraße St 2385 über eine verkehrstechnisch sehr günstige Anbindung.

d) Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst sowie die nördlich und nordwestlich angrenzenden Bereiche sind im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung als Acker oder Grünland.

Die 14. Flächennutzungsplanänderung stellt zukünftig im Änderungsbereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO EZ) gemäß § 11 BauNVO und ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO dar, so dass der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 63 „SO Amperauen“ gemäß dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Des Weiteren werden Wohnbauflächen (W) im allgemeinen und Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) im besonderen Sinn dargestellt. Hinzu kommt eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kita) sowie Grünflächen zum Zwecke der Gliederung und Eingrünung.

2. Aufbau der Änderung

Die Flächen sind im Einzelnen:

- Nr. 1: Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SO EZ).
- Nr. 2: Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein Gewerbegebiet (GE)
- Nr. 3: Erhalt und teilweise Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche (W)
- Nr. 4: Erhalt eines allgemeinen Wohngebietes (WA) (aus B-Plan Nr. 52 „WA Amperauen“)
- Nr. 5: Erhalt einer Gemeinbedarfsfläche (aus B-Plan Nr. 52 „WA Amperauen“)
- Nr. 6: Geänderte Ausweisung von Grün- und Freiflächen
- Nr. 7: Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine Fläche für den Verkehr
- Nr. 8: Erhalt von Flächen für den Verkehr (aus B-Plan Nr. 52 „WA Amperauen“)

Flächenzusammenstellung der Flächennutzungsplanänderung:

Nr. 1:	Sonstiges Sondergebiet (SO EZ)	1,42 ha
Nr. 2:	Gewerbegebiet (GE)	0,31 ha
Nr. 3:	Wohnbaufläche (W)	2,68 ha
Nr. 4:	Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,99 ha
Nr. 5:	Gemeinbedarfsfläche (Kita)	0,20 ha
Nr. 6:	Grün- und Freiflächen	2,01 ha
Nr. 7:	Fläche für den Verkehr (neu zu planen)	0,36 ha
Nr. 8:	Fläche für den Verkehr	1,03 ha

Gesamter Bereich der Änderung,
Gegenstand des Verfahrens 12,00 ha

3. Öffentliche Belange

a) Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region sind im Regionalplan München (14) formuliert und im

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP Bayern 2013), geändert 2018, konkretisiert.

Die für die Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung maßgeblichen raumwirksamen öffentlichen Investitionen sind im entsprechenden Teil des Landesentwicklungsprogramms regionsweise dargestellt. Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

Die künftige Entwicklung der Region München soll unter dem Grundsatz der Nachhaltigkeit erfolgen, d.h. dass die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten und auch für nachfolgende Generationen gesichert werden.

b) Verkehrslage

Die verkehrstechnische Anbindung des Sonder- und Gewerbegebietes Amperauen erfolgt über die „Thalbacher Straße“ (ehemalige Staatsstraße St 2085, die 2020 zur Ortsstraße heruntergestuft wurde). Etwa 130 m nordwestlich der neu gebauten Zufahrt zum Wohngebiet „Amperauen“ ist eine weitere Anbindung geplant, die das Gewerbe- und Sondergebiet erschließen soll.

Zur Errichtung der zusätzlichen Einmündung wird ein Umbau der Thalbacher Straße erforderlich. Die Erschließungsstraße mit einer Breite von ca. 10 m, aufgeteilt in einen 3 m breiten Fußweg und einer Fahrbahnbreite von 7 m, führt ab der künftigen Einmündung an der „Thalbacher Straße“ in südwestlicher Richtung entlang der Baugebietsgrenze zum „WA Amperauen“ und endet mit einer Wendeschleife. Eine weitergehende interne Erschließung des Bereichs ist nicht erforderlich, da die Parzellen im Baugebiet über die Haupterschließung angebunden werden können.

c) Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung ist durch öffentliche Wasserversorgungsanlagen sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung wird über die öffentliche Entwässerungsanlage sichergestellt.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im bayerischen Denkmalatlas ist im (nord-)westlichen Teil des Planungsgebietes das Bodendenkmal Nr. 1-7537-0162 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ nachrichtlich verzeichnet.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf ein Mindestmaß beschränken.

Da nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit besteht, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind durch die Planung nicht betroffen.

5. Schallimmissionsschutz

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 „WA Amperauen“ durch das Büro BL-Consult Piening GmbH, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 16-011-07 vom 11.07.2017 erstellt. Diese kam für einen Teilbereich im Geltungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung (vgl. Umgriff B-Plan Nr. 52) zu folgenden Ergebnissen:

An den geplanten U-förmigen Gebäudekomplexen entlang der St 2085 werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die Bauleitplanung überschritten. Die Geräuschbelastung überschreitet hier auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete, die regelmäßig die Grenze des Abwägungsspielraums darstellen. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete werden an den straßennahen Ostfassaden nur noch geringfügig überschritten.

Die Stadt hat beschlossen, dass der Belang Schallschutz in die Abwägung eingestellt werden und gegenüber anderen Belangen zurücktreten kann. Deshalb kann auf die Ausführung einer Schallschutzwand an der St 2085 ("aktive Schallschutzmaßnahme") verzichtet werden.

Zum Ausgleich sind die an der St 2085 geplanten Wohnhäuser durch "passive", bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel in den Aufenthaltsräumen zu schützen. Die betroffenen Außenbauteile müssen eine der Höhe der Lärmpegelbereiche entsprechende Mindestschalldämmung aufweisen,

diese wurde festgesetzt. Die Einhaltung kann mit einem Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach DIN 4109 nachgewiesen werden.

Im Rahmen der nördlichen Erweiterungsabsichten und Aufstellung des Bebauungsplans „SO Amperauen“ mit einer Sondergebietsfläche für den Einzelhandel und einer Gewerbefläche mit separater Zufahrtsstraße wurde zu dem Belang Schallschutz eine weitere schalltechnische Untersuchung bezüglich der Einwirkung durch Gewerbelärm, ebenfalls vom Büro BL-Consult Piening GmbH, mit Datum vom 19.11.2019 angefertigt.

Für die noch unbeplanten Bereiche auf der Flurnummer 813 sowie der Teilflächen der Flurnummern 850/4 und 850/6 sind weitere Wohnbauflächen vorgesehen. Zu deren Betrachtung wurde im Zusammenhang mit der 14. Flächennutzungsplanänderung eine zusätzliche schalltechnische Untersuchung vom Büro BL-Consult Piening GmbH, Bericht-Nr.: 16-012-10 vom 17.11.2020, ausgearbeitet.

6. Natur- und Landschaft

a) Lage und natürliche Gegebenheiten

Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten von Moosburg. Östlich verläuft die ST 2085, von der aus die Erschließung beginnt. Die Westumfahrung (ST 2054) von Moosburg verläuft nördlich des Gebiets und endet in einem Kreisels an der ST 2085. Die Amper ist im Norden ca. 190 m entfernt. Das Gelände liegt bei 413 bis 414 m ü. NN und ist relativ eben.

Naturräumliche Grundlagen

Das Gebiet liegt in der Nähe der Amperauen. Naturräumlich gesehen liegt das Gelände im Übergang der Isar-Inn-Schotterplatten zum Tertiären Hügelland, die naturräumliche Haupteinheit ist das Donau-Isar-Hügelland.

Boden und Geologie

Als Bodenart ist lehmiger Sand und sandig bis schluffiger Lehm vorherrschend. Bodentyp ist Pararendzina, Braunerde, Parabraunerde mit hohem bis mittlerem Basengehalt. Das Ausgangsgestein sind fluvioglaziale Schotter und Sande sowie Löß.

Nach der geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1 : 500.000 liegen am Untersuchungsstandort Schotter des Alt- bis Mittelholozän sowie Ablagerungen im Auenbereich des Jungholozän vor. Die Böden können in Form von Lehmen, Sanden, Kiesen und zum Teil organischen Böden wie Torfen vorliegen.

Nach dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befindet sich westlich ein Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-1-7537-0162. Dabei handelt es sich um eine Siedlung von vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere, bisher noch unbekannte Bodendenkmäler vorhanden sind.

Klima

Bei der Planungsfläche handelt es sich aufgrund der Ortsrandlage um einen Kaltluft-sammelbereich. Die Hauptwindrichtung ist West-Ost, der Niederschlag beträgt etwa 780 mm/Jahr.

Potentiell natürliche Vegetation

Die Potentielle natürliche Vegetation wäre ein Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald.

Derzeitige Nutzung und Vegetation

Die noch nicht bebauten Flächen, stellen derzeit eine reine, stark intensiv genutzte Ackerfläche dar. Es befinden sich keinerlei Gehölzbestände. Lediglich entlang der ST 2085 stocken Straßenbäume und Heckenbestände. Diese sind in der Bayerischen Biotopkartierung aufgeführt, Hier befindet sich auch ein Feldweg entlang der Staatsstraße.

Die angrenzenden Nutzungen sind im Westen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen, im Norden die Westumfahrung, im Osten die St 2085 und im Süden das Baugebiet „Feldkirchner Au“.

b) Vorgaben übergeordneter Planungen:

Regionalplan München

Im Regionalplan München gehört das Gebiet zu den Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen.

Regionale Grünzüge sowie regionale und überörtliche Biotopverbundsysteme beginnen erst westlich der Umgehungsstraße, also außerhalb des Planungsgebietes.

Schutzgebiet:

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Ampertal im Landkreis Freising“ verläuft in ca. 25 m Entfernung an der nördlichen Seite der Umgehungsstraße entlang.

FFH-Gebiet:

Das FFH-Gebiet Ampertal (Nr. 7635-301) ist 170 m entfernt.

Bayerische Biotopkartierung:

Die Baumreihe und die Hecke entlang der ST 2085 sind mit der Nr. 7537-224.01 als Biotop eingetragen.

Artenschutzkartierung

ASK-Funde der Roten Liste gefährdeter Tierarten – Vorwarnliste
östlich der Amperwehrstraße:
Papestra biren – Moorwald-Blättereule
Phtheochora sodaliana

Landschaftsplan:

Als Ziele und Maßnahmen sind die Schaffung von innerstädtischen Grünverbindungen zur Landschaft und Ortsrandeingrünungen genannt, sowie Bepflanzungsmaßnahmen entlang des Feldweges.

Flächennutzungsplan:

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind auf dem Plangebiet Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen, außerdem Flächen für die Landwirtschaft. Zur Durchgrünung sind Grün- und Freiflächen zur Gliederung sowie Ortsrandeingrünung, Eingrünung von Versorgungseinrichtungen, Trenngrün entlang der St 2085 vorgeschlagen.

c) Geplante Änderungen

Die Flächen sind im Einzelnen:

Nr. 1: Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SO EZ).

Hier wird eine landwirtschaftliche Fläche versiegelt. Damit verbunden ist der Verlust einer Fläche für die Produktion von Lebensmitteln

Nr. 2: Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein Gewerbegebiet (GE)
Durch die Versiegelung Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche für die Produktion von Lebensmitteln

Nr. 3: Erhalt und teilweise Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche (W)

Auf dieser Fläche befindet sich derzeit eine Ackerfläche. Sie ist jedoch im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, somit hat diese Änderung keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Nr. 4: Erhalt eines allgemeinen Wohngebietes (WA) (aus B-Plan Nr. 52 „WA Amperauen“)

Diese Flächen sind bereits bebaut, somit hat diese Änderung keine Auswirkung auf Natur und Landschaft

- Nr. 5: Erhalt einer Gemeinbedarfsfläche (aus B-Plan Nr. 52 „WA Amperauen“)

Diese Fläche ist bereits als Baufläche ausgewiesen, somit hat die Änderung keine Auswirkung auf Natur und Landschaft

- Nr. 6: Geänderte Ausweisung von Grün- und Freiflächen

Hier werden die Standorte von Grün- und Freiflächen abgeändert. Dies hat keine größeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- Nr. 7: Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine Fläche für den Verkehr

Hier wird eine Fläche versiegelt. Damit verbunden ist der Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche für die Produktion von Lebensmitteln

- Nr. 8: Erhalt von Flächen für den Verkehr (aus B-Plan Nr. 52 „WA Amperauen“)

Keine Änderung für Natur und Landschaft

d) Artenschutz

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP):

Folgt:.....

e) Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft

Die Ausweisung von Sonder-, Gewerbe- und Wohnbauflächen bringt einen Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche von insgesamt ca. 12 ha mit sich. Auf der Fläche, auf der bisher Ackernutzung betrieben wurde, sind auch die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt aufgrund der Größe der Fläche als durchaus erheblich einzustufen.

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

- Verhinderung der Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser,

damit

- Verminderung von Grundwasserneubildung,
- Zerstörung von belebter Bodenschicht mit temporären und dauerhaften Lebensräumen für Bodenorganismen.

Die Planung von Zufahrtsstraßen tangiert eine Hecke mit Bäumen und Sträuchern. Durch die teilweise Beseitigung der Hecke gehen Lebensräume für Vögel, Insekten und sonstige Kleinlebewesen verloren.

f) Veränderung des Landschaftsbildes

Es gehen bisher weitere freie Landschaftsbereiche verloren und der Blick in die freie Landschaft wird durch die Bebauung stark beeinträchtigt.

g) Alternative Planungsmöglichkeiten

Es stehen keine anderen Flächen in dieser Größe zur Verfügung.

7. Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes

Ziel der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist es, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch bauliche Entwicklungen zu kompensieren. Sie wird auf Grundlage der Planungshilfe für die Landschaftsplanung vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz durchgeführt.

geplante Nutzung:	Wohngebiet, Sondergebiet, Gewerbegebiet
Flurnummern:	850/2, 851, 812, 811/4, 811/2, 846/2 TF, 814 TF, 814/5 TF, 819/1, TF 811/24, 812/11, 813/3, 814/1 und 817/6, 812/82 TF und 817/2 TF; 813, 813/3, 812/11, 814/1, 850 TF, 850/4 TF, Gemarkung Moosburg
Größe:	Ca. 9 ha
erwartete Grundflächenzahl:	Wohngebiet, Gewerbegebiet, Sondergebiet Überwiegend Typ A hoher Versiegelungsgrad
Empfindlichkeit des Naturhaushaltes und	Ackerfläche = Kategorie I, geringe Bedeutung, oberer Wert

des Landschaftsbil- des:	Hecke = Kategorie II, mittlere Bedeutung, oberer Wert
Begründung:	<p>Die Planungsflächen stellen intensiv genutzte Ackerflächen dar, am östlichen Rand befindet sich eine Hecke.</p> <p>Die Schutzgüter Boden, Wasser und Kleinklima sind durch die massive großflächige Versiegelung betroffen. Das Landschaftsbild wird durch die massive Bebauung stark verändert, da ein bisher freier Landschaftsbereich verloren geht.</p>
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,4 bis 0,6
Erwarteter Kompensationsbedarf:	Ca. 4 ha
Empfohlenes Kompensationsmodell:	<p>Ausgleich auf externen Ausgleichsflächen, westlich von Moosburg auf Flurnummern</p> <p>Bebauungsplan Nr. 52 „Amperauen“: 286, Gemarkung Niederambach 303, Gemarkung Niederambach 177, Gemarkung Thonstetten = 1,95</p> <p>Bebauungsplan Nr. 63 „Sondergebiet Amperauen“ 1062, Gemarkung Moosburg Au 1062/4 Gemarkung Moosburg Au 157, Gemarkung Thonstetten 156/2 Gemarkung Thonstetten = 1,53 ha</p> <p>Sonstige Flächen: 334, Gemarkung Niederambach 334/2, Gemarkung Niederambach = ca. 0,9 ha</p>
Empfehlung für die Kompensation:	Extensivierung von Wiesenflächen zu mageren Feuchtwiesenflächen im Ampertal

8. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Ziele und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Moosburg. Der räumliche Geltungsbereich wird im Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Nordwesten begrenzt die Umgehungsstraße (seit 2020 Staatsstraße St 2085) den Geltungsbereich, während im Nordosten die „Thalbacher Straße“ die anschließenden Wohnbaugebiete vom Änderungsgebiet trennt. Im Südosten befinden sich weitere Siedlungsflächen.

Der Bereich der 14. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Moosburg a. d. Isar umfasst die Grundstücke des Baugebiets Amperauen sowie die Grundstücke mit den Flurnummern 813, 813/3, 812/11, 814/1, 850 TF, 850/4 TF, Gemarkung Moosburg a.d. Isar. Die im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen bzw. Teilflächen werden hier nicht aufgeführt. Der Änderungsbereich ist ca. 12 ha groß.

Das Planungsgebiet verfügt hinsichtlich seiner Anbindung an die „Thalbacher Straße“ und Lage neben der Staatsstraße St 2385 über eine verkehrstechnisch sehr günstige Anbindung. Der Bereich des Planungsgebietes ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche, das restliche Gebiet im Geltungsbereich der Änderung umfasst die Ausweisungen aus dem Bebauungsplan „WA Amperauen“ und somit analog der Bezeichnung die Darstellung als allgemeines Wohngebiet einschließlich einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte. Die verbleibenden unbeplanten Restflächen im Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Moosburg a.d. Isar werden ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt.

Die noch nicht bebauten Flächen, stellen derzeit eine reine, stark intensiv genutzte Ackerfläche dar. Es befinden sich keinerlei Gehölzbestände. Lediglich entlang der ST 2085 stocken Straßenbäume und Heckenbestände. Diese sind in der Bayerischen Biotopkartierung aufgeführt, Hier befindet sich auch ein Feldweg entlang der Staatsstraße.

Die angrenzenden Nutzungen sind im Westen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen, im Norden die Westumfahrung, im Osten die St 2085 und im Süden das Baugebiet „Feldkirchner Au“.

Art und Umfang des Vorhabens und Festsetzungen

Nr. 1:	Sonstiges Sondergebiet (SO EZ)	1,42 ha
Nr. 2:	Gewerbegebiet (GE)	0,31 ha
Nr. 3:	Wohnbaufläche (W)	2,68 ha
Nr. 4:	Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,99 ha

Nr. 5:	Gemeinbedarfsfläche (Kita)	0,20 ha
Nr. 6:	Grün- und Freiflächen	2,01 ha
Nr. 7:	Fläche für den Verkehr (neu zu planen)	0,36 ha
Nr. 8:	Fläche für den Verkehr	1,03 ha

Gesamter Bereich der Änderung,
Gegenstand des Verfahrens 12,00 ha

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

Für das anstehende Änderungsverfahren ist neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. v. 24.06.2004) i.V.m. § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes v. 01.03.2010 anzuwenden.

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

Im Regionalplan München gehört das Gebiet zu den Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Regionale Grünzüge sowie regionale und überörtliche Biotopverbundsysteme beginnen erst westlich der Umgehungsstraße, also außerhalb des Planungsgebietes.

Im Landschaftsplan sind als Ziele und Maßnahmen die Schaffung von innerstädtischen Grünverbindungen zur Landschaft und Ortsrandeingrünungen genannt, sowie Bepflanzungsmaßnahmen entlang des Feldweges.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Ampertal im Landkreis Freising“ verläuft in ca. 25 m Entfernung an der nördlichen Seite der Umgehungsstraße entlang.

Das FFH-Gebiet Ampertal (Nr. 7635-301) ist 170 m entfernt.

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

2.1 Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen:

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für die in den angrenzenden Wohnbereichen (Alte Thalbacher Straße I und Feldkirchner Au) lebenden Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) zu erwarten.

Dauerhaft zunehmender Lärm ist aufgrund Zuzuges und damit erhöhtem Verkehrsaufkommen anzunehmen. Die Immissionswerte durch Abgase steigen ebenfalls.

Eine Lärmbelästigung ist durch die Umgehungsstraße (seit 2020 Staatsstraße St 2085) und die „Thalbacher Straße“ bereits gegeben und wird durch die Neubebauung weiter steigen. Auch ist während der Bauphase mit mehr Lärm zu rechnen. Bei Ansiedlung eines neuen Discounters ist anlage- und betriebsbedingt von mehr Kfz-Verkehr und dadurch ebenfalls mehr Lärmbelastung auszugehen.

Erholungswert:

Aufgrund der naheliegenden Straßen sowie der derzeitigen intensiven Nutzung als Acker ist der Erholungswert der Planungsfläche für die Wohnbevölkerung nicht von Bedeutung. Es sind hier nur wenig reizvolle landschaftliche Eindrücke gegeben, so dass diese Flächen selbst über keine größere Erholungseignung verfügen. Lediglich der zu den Amperauen führende Feldweg spielt für die Naherholung eine Rolle und ist betroffen, da er z.T. zunächst als Straße ausgebaut wird und erst im Anschluß an das Planungsgebiet wieder als reiner Fußweg weiterverläuft.

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

Die Auswirkungen für den Menschen in den angrenzenden Wohngebieten werden durch die Bebauung und zunehmenden Verkehr von mittlerer Erheblichkeit sein.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Zu berücksichtigen sind zudem die Nähe des Landschaftsschutzgebietes „Ampertal“, das FFH-Gebiet Nr. 7635-301 und das vorhandene, zum Teil von Rodung betroffene Biotop Nr. 7537-224.

ASK-Funde der Roten Liste gefährdeter Tierarten – Vorwarnliste östlich der Amperwehrstraße:
Papestra biren – Moorwald-Blättereule, Phtheochora sodaliana

Auf den zu überplanenden Grundstücken ist das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht in sehr hohem Maße betroffen, da auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung die Tier- und Pflanzenwelt hier nur begrenzt vorkommt. Die noch nicht überbauten Flächen des Planungsgebietes werden als Acker genutzt. Stark eingeschränkt ist die Tierwelt auch auf Grund der nahe befindlichen stark befahrenen Straßen und dem vorhandenen Wohngebiet.

Für Vögel der Agrarlandschaft wie die gefährdete Feldlerche sind Ackerflächen grundsätzlich jedoch ein notwendiger Lebensraum. Außerdem gehen bisher vorhandene Freiräume für die Tierwelt verloren.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden überbaut.
- Lärmimmissionen und Erschütterungen: Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Erschütterungen und Lärmimmissionen, die auch das nähere Umfeld in Mitleidenschaft ziehen.
- Der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört.
- Es besteht ein Kollisionsrisiko von Tieren mit Baustellenfahrzeugen.

Anlagen- und betriebsbedingte Wirkprozesse

- Es entstehen Verluste von Brutplätzen und Nahrungshabitaten von Vögeln der offenen Agrarlandschaft.

Die Flächen werden als Acker genutzt. Auf der zu bebauenden Fläche weist sie wenig erkennbaren Lebensraum für die Tierwelt auf. Die West-Umfahrung mit Lärmschutzwand stellt zudem einen Isolationsfaktor dar.

Entlang der St 2085 stocken Bäume, von denen etliche für die Zufahrten gefällt werden müssen, ebenso Heckenstücke (Biotop Nr. 7537-224). Hier gehen kleinflächig Lebensräume für Kleintiere verloren. Auch die Bodenversiegelung durch Überbauung ist bereits als Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. v. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu werten, da den Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen wird. Störungseffekte können auch an den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Licht- und Lärmeffekte der neu entstehenden Bebauung entstehen.

Eine geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist in jedem Falle zu erwarten.

2.1 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Der Boden im Bereich des geplanten Wohngebietes ist als Auenboden einzustufen.

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge, dass die Oberflächenwasserversickerung erheblich eingeschränkt wird. Altlasten sind keine bekannt.

Ergebnis:

Es erfolgt durch die Überbauung und damit dauerhafter Versiegelung ein Eingriff dahingehend, dass hier jegliches Bodengefüge zerstört wird. Der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften werden beeinträchtigt.

Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktionen und die Regelungsfunktionen im Wasser- und Stoffhaushalt werden gestört.

Somit leiten sich negative Umweltauswirkungen ab mit einem Kompensationserfordernis. Während der Baumaßnahmen können zusätzliche Bodenverdichtungen und Störungen des natürlichen Bodengefüges entstehen.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist in jedem Fall mit hoher Erheblichkeit zu bewerten.

2.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Im geplanten Baugebiet ist aufgrund der Nähe zur Amper ein erhöhter Grundwasserstand gegeben. Er liegt bei 2 bis 3 m (MHGW 410,47 üNN) unter Geländeoberfläche (412,6 bis 413,50 üNN). Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Es ist grundsätzlich mit Grund- und Schichtwasser zu rechnen

Durch die Versiegelung wird die Oberflächenwasserversickerung weiter dezimiert.

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes kann von einer hohen Erheblichkeit von Umweltauswirkungen auf das Grundwasser gesprochen werden.

2.3 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle von Bebauung von freien Landschaftsräumen sind geringfügige Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung auf Grund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Hier tragen insbesondere die größeren Gebäudekomplexe zu einer Barrierewirkung des Luftaustausches bei. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am nordwestlichen Ortsrand. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung. Dadurch hat die Fläche Bedeutung als Kaltluftammelgebiet.

Ergebnis:

Auf Grund der Randlage (Kaltluftammelgebiet) und Größe und Höhe der geplanten Baufläche sind geringfügig Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche stellt derzeit eine reine Ackerfläche mit einem durchlaufenden Feldweg dar. Im Osten stockt eine Baumreihe entlang der Staatsstraße, welche das Landschaftsbild etwas auflockert. Der Blick in die freie Landschaft ist in Richtung Amperauen bereits durch die West-Umfahrung mit 2 m hohen Schallschutz-Holzwänden getrübt. Jedoch hat eine bisher freie Fläche mit einem in Richtung Amper führenden Feldweg durchaus Bedeutung als Übergang in die freie Landschaft.

Ergebnis:

Die großflächige und in Teilen massive Bebauung führt zu einem weiteren Verlust angrenzender Freiräume am Ortsrand von Moosburg und einer weiteren Einschränkung der Sichtbeziehung in die freie Landschaft. Es kann von einer mittleren Beeinträchtigung gesprochen werden.

2.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen.

Nach dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befindet sich im westlichen Teil ein Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-1-7537-0162. Dabei handelt es sich um eine Siedlung von vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Vorhandene Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDschG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Folgende Nebenbestimmungen gelten bei einer zulässigen Überplanung der Bodendenkmäler im Einzelvorhaben:

Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDschG bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen.

Ergebnis:

Wenn durch die Baugebietsausweisung ein archäologisches Bodendenkmal betroffen ist, ist für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter eine geringe negative Auswirkung zu verzeichnen.

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

Ohne die Wohn-, Gewerbe- und Sondergebietsausweisung würde das Gebiet voraussichtlich weiterhin als Acker bewirtschaftet. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für

entsprechende Tier- und Pflanzenarten, der Schutz des Wassers sowie das Kleinklima würden in seinem jetzigen Zustand erhalten bleiben. Beeinträchtigungen für die Vielfalt der Bodenstruktur, die auch derzeit aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung entstehen, bleiben erhalten. Die Hecke entlang der Straße könnte vollumfänglich bestehen bleiben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Mensch

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

4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Eingrünung des Gebietes und Schaffung von Pufferstreifen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- Ausweisung von externen Ausgleichsflächen

4.1.3 Schutzgut Boden

- Vorgaben im weiteren Bauleitplanverfahren wie z.B. Verwendung wasser-durchlässiger Beläge bei den Stellplätzen

4.1.4 Schutzgut Wasser

- Vorgaben im weiteren Bauleitplanverfahren wie z.B. Verwendung wasser-durchlässiger Beläge bei den Stellplätzen

4.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung durch Grünflächen, vor allem im Westen
- Festsetzungen für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche im weiteren Bauleitplanverfahren

4.1.6 Schutzgut Klima/Luft

- Begrünungsmaßnahmen, dadurch etwas Verminderung der Aufheizung der Flächen

4.2. Ausgleichsmaßnahmen

Die Thematik „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen“ wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung behandelt. Die Ermittlung des Kompensationsfaktors erfolgt auf Grundlage Matrix Abb. 7 des Leitfadens.

Es ist von einem Kompensationsfaktor in Teilbereichen von 0,4 bis 0,6 auszugehen.

Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt ca. 4 - 5 ha.

Sie werden auf den Flurnummern, 286, Gemarkung Niederambach, 303, Gemarkung Niederambach, 177, Gemarkung Thonstetten, 1062 Gemarkung Moosburg Au, 1062/4 Gemarkung Moosburg Au, 157 Gemarkung Thonstetten, 156/2 Gemarkung Thonstetten ausgewiesen.

Es handelt sich überwiegend um Wiesenflächen im Ampertal, die durch Extensivierung zu mageren Feuchtwiesen zu entwickeln sind.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort

Es stehen derzeit keine anderen Planungsstandorte und Möglichkeiten in dieser Größenordnung zur Verfügung. Eine Erweiterung der Wohngebiete und Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebiet ist naheliegend.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

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

7. Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut Mensch

Die Ansiedelung von Wohn- Gewerbe- und Sondergebiet für Einkäufen bringt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit auch ansteigenden Lärm und Luftschadstoffe für die angrenzenden Bereiche mit sich. Ein von Spaziergängern genutzter Feldweg wird in Bereichen verbaut und damit verringert sich hier die Erholungseignung. Die Auswirkungen sind als mittlere Beeinträchtigung zu sehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bereich der geplanten Bebauung ist die Tier- und Pflanzenwelt nicht übermäßig betroffen, da auch derzeit nur begrenzte Lebensräume vorhanden sind. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Schutzgut Boden

Der Bau von Wohngebäuden, Verkehrsflächen und Gewerbebauten führt zur massiven Versiegelung von Boden und damit zu einem Verlust der Funktion dieser Böden. Für das Schutzgut Boden ist aufgrund der Versiegelung eine hohe Erheblichkeit zu verzeichnen.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung und Überbauung unterbindet die Versickerung von Niederschlagswasser, dadurch erhöht sich der Oberflächenabfluss. Demzufolge geht auch die Speicherung von Niederschlagswasser verloren. Die Grundwasserneubildung verringert sich dadurch. Aufgrund der massiven Bebauung ist der Eingriff als hoch zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Der in diesem Bereich bisher freie Blick wird durch die Bebauung weiter beeinträchtigt. Die Auswirkungen sind aufgrund der Vorbelastung durch vorhandene Bebauung als mittel einzustufen.

Schutzgut Klima / Luft

Die Luftschadstoffe werden aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens zunehmen. Ein Kaltluft-sammelgebiet ist betroffen und künftig durch weitere Bebauung eingeschränkt. Die Auswirkungen sind als mittlere Beeinträchtigung zu sehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen.

Es befindet sich ein Bodendenkmal auf der Fläche.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) Priorität. Die Maßnahmen sind mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass trotz Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Schaffung eines Ausgleiches, nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung nochmals zusammen:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	mittel
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	hoch
Wasser	hoch
Klima/Luft	mittel
Landschaft	mittel
Kultur- u. Sach- güter	gering

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Stadt Moosburg a.d. Isar

Nandlstadt, den

Josef Dollinger, Erster Bürgermeister
Moosburg a. d. Isar, den

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans in 85368 Moosburg a.d. Isar (Bericht-Nr.: 16-012-10) der BL-Consult Piening GmbH, Ing.-Büro für Bauphysik, Lärm-, Immissionsschutz, Weißlinger Str. 3a, 85238 Petershausen vom 17.11.2020
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 02.05.2021, erstellt vom Büro für Landschaftsökologie - Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid, Prüllstr. 56, 93093 Donaustauf