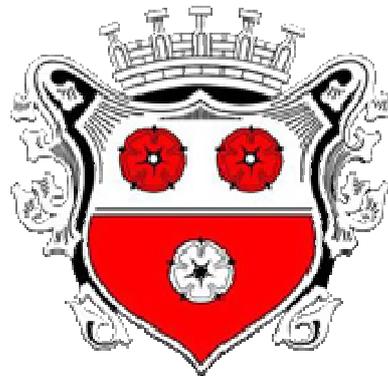


**BEGRÜNDUNG**  
**MIT**  
**UMWELTBERICHT**  
**ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**NR. 63**  
**„SONDERGEBIET AMPERAUEN“**  
**DER STADT MOOSBURG A. D. ISAR**



in der Fassung vom 12.04.2021,

umfassend

die Flurnummern: 812/11, 813/3, 814/1 und 817/6 sowie Teilflächen der Flurnummern 812/82  
und 817/2

alle Gemarkung Moosburg a. d. Isar

## **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Kommunen in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO, sowie eine Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sind die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und dessen örtliche Bauvorschriften notwendig.

Um die genannte Nutzung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB zu gewährleisten, wird die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Der Stadtrat von Moosburg a. d. Isar hat daher am 14.03.2016 beschlossen, im Westen der Stadt Moosburg a. d. Isar gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für ein Teilgebiet, welches sich nördlich des bestehenden Baugebiets „Amperauen“ erstreckt, im Sinne des §30 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 63.

### **„SONDERGEBIET AMPERAUEN“**

aufzustellen.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen des Plangebietes werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

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 gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Amperauen“ geändert wird. Der Bereich des Planungsgebietes ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Planungsgebiet nun von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufen“ (SO Eink), ein Gewerbegebiet und einer Randeingrünung im Westen hin dargestellt. Auch im Norden und Osten soll ein Grünstreifen das Vorhaben eingrünen und landschaftlich aufwerten.

Im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufen“ (SO Eink) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, sowie ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO geschaffen werden. Das Planungsgebiet wird im Süden mit einer öffentlichen Grünfläche zum bestehenden Wohngebiet Amperauen, sowie im Westen mittels einer Ortsrandeingrünung zur Landschaft hin abgerundet.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Amperauen“ und die 14. Flächennutzungsplanänderung gehen parallel ins Verfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Die Strukturkarte im Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramm Bayern weist die Stadt Moosburg a. d. Isar der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zu, die Stadt selber ist als Mittelzentrum eingestuft. Moosburg a. d. Isar liegt etwa mittig zwischen den beiden Oberzentren Freising und Landshut.

Es werden im folgenden Ziele und Grundsätze formuliert:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten (LEP 1.1.1 (Z)). 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 (LEP 1.1.1 (G)).
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP 7.1.1 (G))

Zum Thema Wirtschaftsstruktur (Kapitel 5.1) wird u.a. der folgende Grundsatz aufgeführt:

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Hinsichtlich Einzelhandelsgroßprojekten werden in Kapitel 5.3 folgende Ziele aufgeführt:

- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.  
Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2, für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mitbestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe. (LEP 5.3.1. (Z))
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.  
Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen. (LEP 5.3.2. (Z))
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich

beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandels-großprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. (LEP 5.3.3. (Z))

Mit dem Bebauungsplan wird den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern entsprochen.

## **2.2 Regionalplan der Region München (14)**

Regionalplanerisch ist Moosburg a. d. Isar der Region München (14) zuzuordnen. Zusätzlich zur Einstufung als Mittelzentrum im „Allgemeinen ländlichen Raum“ ist hier noch die Lage an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung dargestellt.

Die Stadt Moosburg a. d. Isar gehört gemäß Ziel B II 2.3 zu den Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Nach dem Leitbild der Regionalplanung soll eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung erreicht werden (RP B II. 1.5). In diesem Zusammenhang ist es geboten die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen (RP B II. 1.4).

Gemäß des Regionalplanes der Region München (14) sind in allen Teilräumen der Region wohnortnahe Arbeitsplätze zu ermöglichen (RP B IV 2.1). Es ist allen Gemeinden im ländlichen Raum eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen (RP B IV 2.3)

Im Sinne der Einzelhandelsplanung soll dabei auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen geachtet werden (RP B IV 3.1). Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben (RP B IV 3.2).

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Amperauen“ steht den Zielsetzungen und Grundsätzen der übergeordneten Planungen nicht entgegen.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Moosburg a. d. Isar stellt den Bereich des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Änderungsverfahren Nr. 14 des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs.3 BauGB parallel betrieben.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Sondergebiet Amperauen“. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 63 „Sondergebiet Amperauen“ nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

### **3. Erfordernis der Planung und Planungsziel**

Der ländliche Raum im Umland von München hat als Wohn- und Gewerbestandort in den vergangenen Jahren durch den Siedlungsdruck im großen Verdichtungsraum München stetig an Bedeutung gewonnen. So soll gerade im ländlichen Raum nicht nur ein Angebot an ausreichenden, gewerblichen 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, sondern auch die Standortsicherung und die Möglichkeit zur Betriebserweiterung für bestehende ortsansässige Unternehmen gewährleistet werden.

Die Stadt Moosburg a. d. Isar ist 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. Hierfür sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Ziel der Bebauungsplanung ist demnach die Schaffung von Baurecht in Form eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufen“ (SO Eink) gemäß §11 Abs.3 Satz 1 Nr. 2. BauNVO. Damit soll die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner des Stadtbereichs westlich der Bahnstrecke München- Regensburg verbessert werden. Zu diesem Zweck sollen im geplanten Sondergebiet die als zulässige Arten der Nutzung nur Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter und ein Drogeriemarkt zulässig sein. Auf diese Weise wird auch sichergestellt, dass die Flächen ausschließlich der Versorgung der Bevölkerung dienen.

Durch das neuentstandene Wohngebiet „Amperauen“, unmittelbar südlich des Plangebiets, hat sich der Bedarf nach Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in diesem Stadtbereich noch weiter erhöht. Der östlich der ST2085 gelegene EDEKA-Supermarkt ist derzeit der einzige Nahversorgungsbetrieb im gesamten westlichen Stadtgebiet. Alle weiteren Supermärkte im Stadtgebiet liegen jenseits der Bahntrasse München-Regensburg und somit zu weit vom Planungsgebiet entfernt.

Durch die Stärkung der verbrauchernahen Versorgung im westlichen, fast ausschließlich durch Wohnen geprägten Stadtgebiet, soll somit auch das allgemeine Verkehrsaufkommen im Stadtbereich reduziert werden und eine bessere fußläufige Versorgung der Bevölkerung ermöglicht werden.

Gerade der westliche Stadtbereich von Moosburg an der Isar bietet in der Zukunft weiteres städtebauliches Entwicklungspotential. Langfristig könnte hier eine mögliche Entwicklung der Wohnnutzung erfolgen und somit den Nahversorgungsbedarf im westlichen Stadtgebiet noch weiter erhöhen.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind Strukturen des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig. Da die Stadt Moosburg a.d. Isar gemäß LEP als Mittelzentrum geführt wird, stellt sie einen geeigneten Makrostandort für Einzelhandelsgroßprojekte dar. Durch die Beschränkung der Verkaufsflächen können die

Vorgaben aus dem LEP (5.3.3 Z) eingehalten werden. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist bereits durch die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs Moosburg gegeben.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets innerhalb der Westumfahrung um das Stadtgebiet und dem unmittelbaren räumlichen Bezug im Anschluss an das Wohngebiet „Amperauen“ kann das Sondergebiet als städtebaulich integriert betrachtet werden.

Wie bereits erläutert sind die geplanten, zulässigen Nutzungen im Plangebiet auf die Versorgung der anwohnenden Bevölkerung der Stadt Moosburg ausgelegt.

Diesem Grundsatz folgend, dient auch das im Plangebiet enthaltene Gewerbegebiet der Aufnahme betrieblicher Nutzungen, die keinen störenden Einfluss auf die naheliegenden Wohngebiete haben. Unter Abwägung der Interessen der lokalen Einzelhandelsstrukturen sollen im geplanten Gewerbegebiet keine Einzelhandelsflächen mit Zentren- oder Innenstadtrelevanten Einzelhandel zugelassen werden. Dem Leitgedanken der Bevölkerungsversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs folgend, soll es jedoch möglich sein, Einzelhandelsbetriebe für verschreibungspflichtige Arzneimittel oder für Sanitäts- bzw. Orthopädiebedarf ausnahmsweise zuzulassen.

Durch die zuvor aufgeführten Einschränkungen der Nutzung, soll ein Abfließen von Kaufkraft ausgeschlossen werden.

Eine umlaufende Eingrünung, die vor allem im Süden zum Wohngebiet hin großzügig ausgestaltet ist, wird das Plangebiet zu den umliegenden Flächen hin abgerundet.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden.

Alternative Standorte kommen aufgrund der oben aufgeführten Punkte und in Ermangelung der erforderlichen Flächen nicht in Betracht.

#### **4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes**

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 und werden von der Planung nicht berührt.

Das Planungsgebiet selbst liegt im Nord-Westen des Stadtgebietes von Moosburg a.d. Isar. Hier situiert es sich zwischen der nördlichen Umgehungsstraße FS15 und dem neu geschaffenen Wohngebiet „Amperauen“. Durch den Anschluss an die östlich des Plangebiets gelegene Staatsstraße ST2085 und die Nähe zur Umgehungsstraße FS15 ist eine gute verkehrstechnische Erschließung gegeben. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen Feldweg der als Zubringer zu den anliegenden landwirtschaftlichen Flächen dient.

Vom Bebauungsplan „Sondergebiet Amperauen“ der Stadt Moosburg werden folgende Flurstücke ganz oder teilweise erfasst:

- Fläche der Flurnummern 812/11, 813/3,814/1 und 817/6 sowie Teilflächen der Flurnummern 812/82 und 817/2, alle Gemarkung Moosburg

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 2,63 ha.

Eine detaillierte Flächenbilanz ist unter Punkt 13 aufgeführt.

## **5. Topographische Verhältnisse**

Topographisch handelt es sich um eine weitgehend ebene Fläche, die im Mittel auf einer Höhe von ca. 413,00 Meter über NN liegt. Die westlich und nördlich gelegene Westumfahrung sowie die Staatstraße St 2085, die das Baugebiet im Osten begrenzt, liegen höher und sind entsprechend angebösch. Die Bauflächen werden sich insgesamt im Osten am Bestand der Staatsstraße St 2085 orientieren. Diese liegt gegenüber der Einmündung der Erschließungsstraße auf einer Kote von ca. 414,25 m ü. NN. Das Baugebiet bewegt sich von rund 413,00 nahe der St 2085 bis 414,00 am westlichen Rand des Bebauungsplangebiets. Auch aufgrund des verhältnismäßig hohen Grundwasserstandes ist eine Anhebung der Bauflächen mit einer entsprechenden Aufschüttung des Geländes notwendig. Die tatsächliche Erhöhung ergibt sich aus der Erschließungsplanung.

## **6. Geplante Art der baulichen Nutzung**

Die im Plangebiet vorgesehenen Arten der baulichen Nutzungen sind:

- a) sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufen“ (SO Eink) gemäß §11 Abs.3 Satz 1 Nr. 2. BauNVO
- b) Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO

## **7. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mittels Planeintrag bestimmt.

Es werden Festsetzungen zum Maß der maximal zulässigen Wandhöhe im Bezug zur Erschließungsstraße und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) getroffen.

Die GRZ wird sowohl für das Sondergebiet Einkaufen, als auch für das Gewerbegebiet, mit 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe wird für das Gewerbegebiet mit maximal 11,0m vorgesehen. Als Dachformen werden dort extensiv oder intensiv begrünte Flachdächer zugelassen. Im Bereich des Sondergebiets beträgt die maximale Wandhöhe 10m. Hinsichtlich der Dachform sind dort Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10 Grad, sowie extensiv oder intensiv begrünte Flachdächer zulässig.

## **8. Erschließung und Verkehr**

Die verkehrstechnische Anbindung des Baugebietes „Sondergebiet Amperauen“ erfolgt über die Thalbacher Straße. Ein Stück südlich des bestehenden Kreisverkehrs am nördlichen Ortseingang, wird eine neue Anbindung in das Planungsgebiet errichtet.

Die Erschließungsstraße mit einer Breite von 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 Richtung Südwesten durch das Plangebiet und endet in einem Wendehammer.

Die einzelnen Parzellen werden über die jeweiligen Zufahrten von der Erschließungsstraße erschlossen. Eine direkte Zufahrt zu den Parzellen von der Staatsstraße 2085 ist nicht erlaubt.

Das gesamte Gebiet soll in einem Zug erschlossen werden.

## **9. Versorgung und Entsorgung**

### **9.1. Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie Abwasserbeseitigung angeschlossen sein.

Die Grundstücksentwässerung und Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem. Das Oberflächenwasser soll deshalb im Planungsgebiet selbst versickert werden.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff und anderen) entsprechen.

Entwässerung Verkehrsflächen:

Versiegelte Flächen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen und Verkehrsflächen ist nach den gültigen technischen Richtlinien der TRENGW, der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, der ATV A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und dem Merkblatt DWA M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu reinigen und in den Untergrund zu versickern. Der geforderte Mindestabstand von 1,0 Metern von Versickerungsanlagen zum mittleren höchsten Grundwasserspiegel ist zu beachten und einzuhalten. Grünflächen dürfen auch

muldenförmig ausgebildet werden, um gegebenenfalls als Sickersmulde zu dienen. Grundstückszufahrten müssen auf Privatgrund entwässert werden.

Entwässerung Dachflächen:

Das Niederschlagswasser ist vorrangig oberirdisch über die sogenannte belebte Bodenzone (Begrünte Flächen, Mulden, Mulden-Rigolenelemente) zu versickern. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten und einzuhalten. Das nicht verunreinigte Regenwasser (ausgenommen unbeschichtete Metalldächer) kann in Rohrigolen versickert werden. Dabei ist der geforderte Mindestabstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Den Rigolen sind entsprechende Absetzschächte oder Sedimentationsschächte oder andere geeignete Reinigungsvorrichtungen vorzuschalten. Die gewählte Reinigungsvorrichtung ist nach dem Merkblatt DWA M 153 rechnerisch zu bemessen und nach Erforderlichkeit der Reinigungsleistung zu wählen. Nicht sickerfähige Böden unter den Mulden oder Rigolen sind bis zum anstehenden Kiesboden durch sickerfähiges Material zu ersetzen. Schicht- und Grundwasser Es ist grundsätzlich mit Schicht- und vor allem Grundwasser zu rechnen. Es ist unbedingt erforderlich, Keller und die damit verbundenen Bauteile (z.B. Lichtschächte, Kellerfenster, Kellerabgänge, etc.) gegen drückendes Wasser und Auftrieb zu sichern, d.h. wasserundurchlässig auszuführen und ggf. zusätzliche Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Gewerbegebieten die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) nicht grundsätzlich von der Anwendung ausgeschlossen ist. Bei Einhalten bestimmter Voraussetzungen kann auch in Gewerbegebieten Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden. Ist die Beseitigung des Niederschlagswassers nicht erlaubnisfrei, sind rechtzeitig entsprechende Wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen. Schicht- und Grundwasser Es ist grundsätzlich mit Schicht- und vor allem mit Grundwasser zu rechnen. Es ist unbedingt erforderlich, Keller und die damit verbundenen Bauteile (z.B. Lichtschächte, Kellerfenster, Kellerabgänge, etc.) gegen drückendes Wasser und Auftrieb zu sichern, d.h. wasserundurchlässig auszuführen und ggf. zusätzliche Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

## **9.2. Elektroversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke München.

## **9.3. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

## **9.4. Altlasten**

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt. Sollten dennoch Altlasten und Bodenverunreinigungen aufgefunden werden, muss das LRA Freising, SG 41 Altlasten, unverzüglich verständigt werden.

Da das Grundstück künftig höherwertig genutzt wird als bisher, sind die Maßnahme- und Prüfwerte des Wirkungspfades Boden- Mensch, des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung einzuhalten.

## **9.5. Verwendung des anfallenden Oberbodens**

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG sowie §§ 1, 202 BauGB sind bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu beachten.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub soll deshalb möglichst im Plangebiet verwertet werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden und fachgerechten Umgangs mit dem Boden kann in der Regel mit einem Bodenmanagementkonzept erfolgen. Es dient der zweckmäßigen Wiederverwertung von Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub sowie zur Schonung nicht beanspruchten Bodens.

## **10. Schallimmissionsschutz**

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 16-012-12 vom 06.02.2021 erstellt (Bestandteil der Begründung). Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für die Parzellen 1 und 2 des "Sondergebiets Amperauen" der Stadt Moosburg werden Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 in Höhe von  $L_{EK} = 60/45$  dB tags/nachts festgesetzt. Diese sind für Gewerbegebiete allgemein üblich bzw. sie entsprechen für die Tageszeit dem Vorschlagswert der DIN 18005. Sie sind typischerweise für die Art von Betrieben, deren Ansiedlung im Plangebiet zu erwarten ist, ausreichend. In der Nachtzeit müssen Tätigkeiten, die mit einer Geräuschentwicklung verbunden sind, stark eingeschränkt werden, bzw. es sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen; dies könnte z.B. Nachtanlieferungen im Sondergebiet betreffen.

Eine Festsetzung ungleich hoher Zahlenwerte für  $L_{EK}$  zur Gliederung des Gebiets wurde nach Abwägung aller Belange verworfen. Näheres wird in der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt.

Die Belastung von Gebäudefassaden durch Gewerbegeräusche (plangegeben) bis zur Höhe der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete (sowie zusätzlich durch Verkehrsgeräusche der St 2085 und der Erschließungsstraße liegt jeweils im Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7. Dementsprechend beträgt das resultierende Gesamt-Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Büroräume und ähnlich genutzte Räume  $R'_{w,ges} = 35$  dB. Diese Werte können bei üblichen Bauweisen eingehalten werden; sie mussten nicht gesondert festgesetzt werden. Der Nachweis der Einhaltung kann mit dem Verfahren der DIN 4109-1/-2 erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese baulichen Lärmschutzmaßnahmen durch den Bauträger selbst zu veranlassen sind. Diesbezüglich können keine Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der BRD, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

## **11. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im bayerischen Denkmalatlas ist im unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden südwestlichen Bereich, das Bodendenkmal Nr. 1-7537-0162 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung" nachrichtlich verzeichnet. Ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere, bisher noch unbekannte Bodendenkmäler vorhanden sind.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG 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.

## 12. Bauliche Vorkehrungen

Im Baugebiet „Sondergebiet Amperauen“ ist mit erhöhtem Grundwasser zu rechnen. Aus diesem Grund sind entsprechende bauliche Vorkehrungen bei der Errichtung der Gebäude zu treffen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen ist es deshalb erforderlich evtl. vorhandene Keller in wasserundurchlässigem Beton auszuführen. Ebenfalls zu sichern sind Lichtschächte gegen Eindringen von Wasser in die zuvor bezeichneten Kellerräume.

## 13. Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,63 ha, davon sind im Einzelnen:

Sonstiges Sondergebiet „Einkaufen“ (SO Eink)	1,39 ha
Gewerbegebiet	0,29 ha
Private Grünflächen	0,32 ha
Flächen für den Verkehr (Davon neu zu planende Straßenverkehrsfläche einschließlich Gehweg)	0,49 ha (0,35 ha)
Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün	0,14 ha
<b>Gesamte Fläche des Geltungsbereiches</b>	<b>2,63 ha</b>

## 14. Grünordnung

### 14.1 Beschreibung des Planungsgebietes:

#### Lage

Das geplante Sonder- und Gewerbegebiet befindet sich im Nordwesten von Moosburg und schließt nördlich an das neue Baugebiet „Amperauen“ an. Östlich verläuft die ST 2085, von

der aus die Erschließung zum Baugebiet 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 angrenzend 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 Kaltluftsammlbereich. 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 überplante Fläche, welche bebaut werden soll, stellt derzeit eine reine, stark intensiv genutzte Ackerfläche dar. Auf den zu bebauenden Flächen befinden sich keinerlei Gehölzbestände. Lediglich entlang der ST 2085 stocken Straßenbäume und Heckenbestände. Diese sind in der Bayerischen Biotopkartierung aufgeführt und werden - mit Ausnahme an der neu geplanten Zufahrtsstraße - erhalten. 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 „Amperauen“.

### **14.2 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.

## **14.3 Artenschutzrechtliche Belange**

### 14.3.1 Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms Freising (ABSP)

Für den Großteil der Fläche gibt es keine Aussagen des ABSP.

Für Teil- und Randbereiche (nordwestlicher Bereich, Ampernähe) bestehen folgende Aussagen:

#### Gräben und Kleingewässer:

- Wiederausdehnung der Reliktvorkommen überregional bedeutsamer Arten
- Verbesserung der Gräben als Teillebensräume des Niedermoorkomplexes, Herstellung eines breiten Grabenspektrums
- Erhöhung des Grundwasserspiegels auf das machbare Maximum, Schaffung eines Netzes an feuchten wasserführenden Wiesenmulden

### Optimierung des Ampertales als eine der großen, naturraumübergreifenden Verbundachsen in Bayern und als Lebensraum selten gewordener Fluss- und Auebiozöten

- Wiederherstellung stark grundwasserbeeinflusster Auewiesen- und Niedermoorgebiete sowie der typischen Überschwemmungsaue – Biozöten im Ampertal, Reaktivierung einer naturnahen Aue- und Hochwasserdynamik, zumindest in Teilbereichen
- Zulassen natürlicher Entwicklungen in den Altwasser-Auenkomplexen
- Erarbeitung eines landkreisübergreifenden Altwasserkonzeptes
- Entwicklung naturnaher Auwälder

#### 14.3.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (saP):

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

Durch die Bebauung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche können Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden, die nach nationalen und europäischen Vorgaben gesetzlich geschützt sind.

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

##### Fazit:

Aufgrund der Habitatausstattung können keine prüfungsrelevanten Pflanzenarten im Wirkraum des Vorhabens vorkommen.

Für die allermeisten Tiergruppen sind auf der Fläche keine Lebensräume vorhanden.

Fledermäuse: Für Fledermäuse sind keine geeigneten Quartiere in oder an Gebäuden oder in Baumhöhlen oder Nistkästen vorhanden. Die vorhandenen Freiflächen – vor allem die Brache - können von einigen Fledermausarten als Jagdrevier genutzt werden. Auch die Gehölzbestände und Siedlungsbereiche im Umfeld können von einigen Fledermausarten als Jagdrevier genutzt werden.

Somit verbleiben lediglich die Vögel als prüfungsrelevante Tiergruppe.

##### Übersicht über das Vorkommen der betroffenen europäischen Vogelarten:

Auf der zu bebauenden Fläche konnten keine Brutvogelarten nachgewiesen werden. Als Nahrungsgäste wurden Bachstelze, Goldammer, Grünfink, Hausrotschwanzchen, Haustaube, Rabenkrähe, Star, Turmfalke festgestellt.

##### Betroffenheit der Vogelarten:

Bei den meisten nachgewiesenen Arten ist davon auszugehen, dass deren Wirkungsempfindlichkeit projektspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die Maßnahme sich nicht negativ auf den Erhaltungszustand der Vogelarten auswirkt. Lediglich die Goldammer ist als Brutvogel in der

am Ostrand des Eingriffsraumes gelegenen Baumhecke stark von der geplanten Bebauung betroffen.

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können:

#### Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

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

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

#### Anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse

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

- Durch die geplante Bebauung werden Flächen dauerhaft versiegelt. Hierdurch geht dauerhaft Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren

#### Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

##### Maßnahmen zur Vermeidung

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

V1 Vermeidung von Streulicht: auf eine nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes ist möglichst zu verzichten bzw. diese ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Maß zu beschränken. Der Lichtkegel der Beleuchtung muss möglichst seitlich und nach oben abgeschirmt werden. Es wird empfohlen, die Lichtmenge allgemein durch den Einsatz von Bewegungsmeldern zu reduzieren.

V2 Für eine möglicherweise geplante Beleuchtung des Parkplatzes werden ausschließlich Lichtquellen verwendet, die keine Lockwirkung auf Insekten haben, z.B. UV-arme, warmweiße LED- oder Natriumniederdruck-Lampen mit gelbem Licht (vgl. STONE 2013, EISENBEIS & EICK, 2011).

V3 Eventuell nötige Rodungen von Gehölzen müssen im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

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

Es sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich:

CEF1 In der offenen Feldflur im Stadtgebiet von Moosburg ist eine Gehölzgruppe von 100 m<sup>2</sup> Größe als Brutplatz für die Goldammer zu pflanzen. Zusätzlich sind 250 m<sup>2</sup> Brachfläche, Blühfläche oder extensiv genutztes Grünland als Nahrungsfläche für die Goldammer anzulegen.

Die CEF-Maßnahme wird im Stadtgebiet auf Flurnummer 1062 Gemarkung Moosburg Au durchgeführt. Hier wird eine Gehölzgruppe von 100 m<sup>2</sup> Größe angelegt. Da auf dem gesamten Grundstück ein extensives Grünland als Ausgleichsfläche geplant ist, ist der Maßnahme hiermit ebenso Rechnung getragen.

#### **14.4 Planungskonzept im Baugebiet**

Das verfasste Grünordnungskonzept soll das Sonder- und Gewerbegebiet eingrünen, und so die negativen Auswirkungen für Naturhaushalt und das Landschaftsbild etwas abmildern, für eine aufgelockerte Struktur sorgen und auch neue Kleinlebensräume für die Tier und Pflanzenwelt schaffen.

##### Grünflächen

Es sind Grünflächen zur Begrünung ausgewiesen. Jede Grünfläche wird mit zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen versehen, um eine ökologische Aufwertung, eine Verbesserung des Kleinklimas und eine Verbesserung des Landschaftsbildes (Eingrünung) zu erzielen.

#### **14.5 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild**

##### 14.5.1 Verlust an landwirtschaftlicher Fläche (ca. 2,4 ha) und Beeinträchtigung von Funktionen für den Naturhaushalt durch Versiegelung

Es gehen landwirtschaftliche Anbauflächen mit guten Erzeugungsbedingungen zur Produktion von Lebensmitteln verloren.

Funktionen für den Naturhaushalt werden durch Versiegelung und Überbauung beeinträchtigt:

- Verminderung der Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser und damit
- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Verlust von belebter Bodenschicht
- Verlust von temporären und dauerhaften Habitatsfunktionen

##### 14.5.2 Verlust an Gehölzbeständen

Vier Straßenbäume und ein ca. 50 m langes Heckenstück müssen aufgrund der neugebauten Zufahrtsstraße entfernt werden.

#### 14.5.3 Veränderung des Landschaftsbildes

Der in diesem Bereich bisher freie Raum geht durch die Bebauung verloren. Damit verändert sich das Landschaftsbild hier weiter negativ.

Jedoch ist durch die Umgehungsstraße mit Schallschutzwänden bereits eine sehr große Beeinträchtigung bzgl. des freien Blicks in die Landschaft in Richtung Amperauen gegeben. Ebenso die dichte Bebauung des Baugebiets „Amperauen“ hat hier bereits stark negative Auswirkungen mit sich gebracht.

#### **14.6 Möglichkeiten der Verminderung von Eingriffen**

Die optische Veränderung des Landschaftsbildes wird einerseits von den geplanten Gebäuden und andererseits von den grünordnerischen Maßnahmen geprägt. Die geplanten Pflanzgebote innerhalb des Baugebietes tragen zur Verminderung dieser Auswirkungen bei.

#### **14.7 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

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

##### 14.7.1 Flächenbewertung

Der aktuelle Zustand des Gebietes weist im Bereich des geplanten Sonder- und Gewerbegebietes eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Kategorie I, oberer Wert), da es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche ohne jegliche Gehölz- oder Ackerrandstreifen handelt.

Der Feldweg wird ebenfalls als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet (= Kategorie I, unterer Wert). Der Gehölzbestand entlang der St 2085 wird allerdings als Fläche mit mittlerer Bedeutung (Kategorie II) bewertet, da es sich um ältere Straßenbäume (Biotop der Biotopkartierung Nr. 7537-224.01) handelt. Hierbei muß auf einer Länge von ca. 50 m der Bestand für eine Zufahrt gerodet werden.

##### 14.7.2 Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung des Sonder- und Gewerbegebietes und der hierfür festgesetzten Grundfläche der Baugrundstücke sind hohe Versiegelungsgrade (GRZ > 0,35 = Typ A) zu erwarten (Flächengröße hier 25 114 qm).

##### 14.7.3 Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Pflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern im Baugebiet

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Boden

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen siehe Festsetzungen des Bebauungsplanes)

Schutzgut Landschaftsbild

- Bepflanzung der Grünflächen

14.7.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Der Bereich, auf dem ein Eingriff stattfindet, hat insgesamt eine Fläche von 25 114 qm.

Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes sind Flächen mit geringer und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, d. h. Flächen, die der Kategorie I und II zugeordnet sind.

Die geplante Eingriffsschwere wurde dem Typ A (hoher Versiegelungsgrad aufgrund GRZ > 0,35) zugeordnet.

Flächenbewertung	Eingriffsbewertung mit Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche	Ausleichsbedarf
Kategorie I Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Acker), oberer Wert	Typ A Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Gewerbliche Bebauung und Verkehrsflächen) = Kompensationsfaktor 0,6	24 350 qm	14 610 qm
Kategorie I Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Feldweg), unterer Wert	Typ A Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Verkehrsfläche) = Kompensationsfaktor 0,3	132 qm	40 qm
Kategorie II Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Straßenbäume und Hecke), oberer Wert	Typ A Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Verkehrsflächen) = Kompensationsfaktor 1	632qm	632 qm
<b>= erforderliche Ausgleichsfläche</b>		<b>= 15 282 qm</b>	

14.7.5 Ausgleichsflächen der Stadt Moosburg a.d.Isar

Die externen Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan der Stadt Moosburg a.d.Isar liegen in den Amperauen im Westen von Moosburg und nördlich Thonstetten im LSG „Ampertal im Landkreis Freising“.

Fl.Nr. 1062, Gemarkung Moosburg Au	Größe: 7 614 qm
Fl.Nr. 1062/4, Gemarkung Moosburg Au	Größe: 5 110 qm
Fl.Nr. 157 TF, Gemarkung Thonstetten	Größe: 2 310 qm
Fl.Nr. 156/2 TF, Gemarkung Thonstetten	Größe: 1 950 qm (wird nicht komplett ange- rechnet, da hier keine Aufwertung möglich ist, sondern nur Erhaltung des Bestandes)

**Summe der zur Verfügung gestellten Ausgleichsflächen: 15 282 qm**

Für die Ausgleichsmaßnahmen stellt die Stadt Moosburg Flächen im Bereich der Amperauen westlich Moosburg und nördlich Thonstetten zur Verfügung. Es handelt sich dabei um Grundstücke, die sich im Besitz der Stadt Moosburg befinden und im Landschaftsschutzgebiet „Ampertal im Landkreis Freising“ liegen. Die Flächen der Flurnummern 1062, 1062/4 Gemarkung Moosburg Au und 157 Gemarkung Thonstetten sind Wirtschaftswiesen, welche qualitativ aufgewertet werden können. Sie können durch regelmäßige Mahd gepflegt und zur extensiven mageren Feuchtwiese hin entwickelt werden. Eine Düngung ist verboten und das Mähgut abzutransportieren.

Die Fläche auf Flurnummer 156/2 ist eine hochwertige Fläche und beinhaltet das Biotop Nr. 7537-1090. Hier befindet sich ein Fischteich, wertvolle Gehölzbestände, die sich am Rande der Fläche befinden. Innerhalb liegt eine Freifläche mit Altgrasbestand

Flurnummern 1062; 1062/4; Gemarkung Moosburg Au

An die ursprünglich intensiv bewirtschafteten Wiesen grenzt im Westen ein Graben und anschließend der Damm der Amper an. Hier befindet sich auch eine Schilffläche mit einem Weidengebüsch. Im Südwesten liegt eine brachgefallene Wiesenfläche und weiter südlich ein Hundeübungsplatz. Im Norden grenzt ein Auen-Feldgehölz an und im Osten liegen weitere Wiesen- bzw. Ackerflächen (Erdbeerfeld).

Die Wiese ist als magere Feuchtwiese zu entwickeln durch Aushagerung mit zunächst zweimaliger Mahd und Biomasseentzug. Außerdem ist entlang des Grabens und der nördlich liegenden Gehölzfläche ein 5 m breiter Pufferstreifen zu belassen. Auf ihn können sich Schilf und Hochstaudenfluren entwickeln.

Zusätzlich wird als CEF-Maßnahme für die Goldammer eine Gehölzgruppe von 100 m<sup>2</sup> im nordwestlichen Bereich angepflanzt.

Ausgangssituation:

- Nährstoffreiche Wiese (Futterwiese)
- Bewirtschaftung bis an den Graben

Maßnahmen, Nutzung, Pflege:

- Entwicklung zu einer mageren, artenreichen Feuchtwiese im Auenbereich
- Entwicklung eines Pufferstreifens mit Schilf und Hochstaudenfluren entlang des Grabens
- Aushagerung (zwei- bis dreimalige Mahd, je nach Aufwuchs, auf fünf Jahre, keine Düngung, Entfernen des Mähguts)
- Anreicherung der Wiese mit Heudresch (Linear Aufreißen, Einbringen von Heudresch umgebender extensiver Wiesen)

- Danach zweimalige Mahd im Juni und September/Okttober
- Belassen eines Pufferstreifens entlang Graben zur Entwicklung von Schilf und Hochstaudenfluren, Mahd hier nur alle 2 Jahre

Auf Flurnummer 1062 wird zusätzlich die CEF-Maßnahme zur Förderung der Goldammer (siehe saP) durchgeführt. Es werden im nordwestlichen Bereich 100 qm Gehölzfläche angepflanzt.

#### Flurnummer 157; Gemarkung Thonstetten

Die intensiv bewirtschafteten Wiesen grenzen zum einen im Norden an den Damm der Amper, zum anderen an Auwaldreste und Gehölzbestände an Altwasserarmen der Amper (ausgewiesene Biotope). Die Wiese ist als magere Feuchtwiese zu entwickeln, an den Rändern zum Gehölz- und Auwaldbestand ist ein circa 5 - 10m breiter Streifen für Altgras- und Hochstaudenfluren zu belassen. Die Fläche kann daher optimal aufgewertet werden und kann schon nach geringer Entwicklungszeit ein wertvolles Habitat insbesondere für Avifauna und Insekten darstellen.

Ausgangssituation:

- Nährstoffreiche Wiese (Futterwiese)
- Nicht ausgeprägte Gehölzsäume
- Angrenzender Halbtrockenstandort Damm

Maßnahmen, Nutzung, Pflege:

- Entwicklung zu einer nährstoffarmen, artenreichen Feuchtwiese im Auenbereich
- Anreicherung der Wiese mit Heudresch (Linear Aufreißen, Einbringen von Heudresch umgebender extensiver Wiesen)
- Danach zweimalige Mahd im Juni und September/Okttober
- Saumbestand abschnittsweise (ca. 50m) mähen, beziehungsweise auf Stock setzen.

#### Fl.Nr. 156/2 TF, Gemarkung Thonstetten

Die Fläche beinhaltet ein Biotop der Biotopkartierung (Nr. 7537-1090). Darin enthalten ist ein Fischteich mit Unterwasser- und Schwimmblattvegetation. Außerdem Auengehölzbestände, einige Fichten, sowie eine Freifläche mit Altgrasbestand. Westlich verläuft ein Graben. Diese Fläche ist in erster Linie im Bestand zu sichern, bei Bedarf sind umgestürzte oder befallene Fichten zu entnehmen und die Freifläche mit Altgrasbestand alle zwei Jahre zu mähen. Da die Fläche nur der Bestandserhaltung dient, kann sie flächenmäßig nicht vollständig als Ausgleichsfläche angerechnet werden.

## 15 Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Moosburg an der Isar plant, am nordwestlichen Ortsrand auf derzeit intensiv genutzten Ackerflächen ein Sonder- und Gewerbegebiet auszuweisen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohngebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, außerdem für Flächen für die Landwirtschaft.

Die Erschließung erfolgt über die St 2085. Die notwendigen Flächen für Straßen und Wege mit Stellplätzen werden ebenfalls dargestellt.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,63 ha, davon sind im Einzelnen:

Sonstiges Sondergebiet „Einkaufen“ (SO Eink)	1,39 ha
Gewerbegebiet	0,29 ha
Private Grünflächen	0,32 ha
Flächen für den Verkehr (Davon neu zu planende Straßenverkehrsfläche einschließlich Gehweg)	0,49 ha (0,35 ha)
Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün	0,14 ha
<hr/>	
Gesamte Fläche des Geltungsbereiches	2,63 ha

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind auf Grundlage des Baugesetzbuches und dem Naturschutzgesetz, hier 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 und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen dargestellt. Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Abfall- und Wassergesetz wird mit den entsprechenden Verordnungen berücksichtigt. Der Wasser- und Bodenschutz ist durch gutachterliche Untersuchungen und entsprechende Festsetzungen gewährleistet.

Im Vorfeld wurden relevante Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Scoping-Termins in die Planung mit einbezogen.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden die landwirtschaftlichen Flächen reduziert. Der Regionalplan macht zu den Flächen keine Aussagen. Der Flächennutzungsplan beinhaltet in dem Bereich bereits Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen. Im Landschaftsplan sind Begrünungsmaßnahmen auf der Fläche vorgesehen.

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

### 2.1 Schutzgut Mensch

Anlagebedingte Auswirkungen:

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

Dauerhaft zunehmender Lärm ist aufgrund der gewerblichen Nutzung, durch An- und Ablieferungsverkehr und damit erhöhtem Verkehrsaufkommen anzunehmen. Die Immissionswerte durch Abgase steigen dadurch ebenfalls.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit erhöhtem Baulärm für Anwohner zu rechnen. Baustellenfahrzeuge innerhalb des Baugebietes sowie An- und Abfahrten werden für eine Zunahme des Verkehrslärmes sorgen.

Erholungsfunktion:

Der Erholungswert der Planungsfläche ist für die ansässige Wohnbevölkerung fast überwiegend nicht von großer Bedeutung, da es sich nur um eine Ackerfläche handelt. Lediglich der Feldweg, der am Rande der Lärmschutzwand vorbeiführt, wird durch die Bebauung beeinträchtigt.

Schallimmissionen für das geplante Baugebiet:

Der Verkehrslärm der St 2085 ist bereits jetzt von Bedeutung.

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

### 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Die Fläche im Bereich des geplanten Sonder- und Gewerbegebietes wird 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. Ebenso die dichte Bebauung im Süden (Baugebiet Amperauen)

---

Entlang der St 2085 stocken Eschen, von denen vier für die Zufahrt gefällt werden müssen, ebenso ein ca. 50 m langes Heckenstück (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 Lärmefekte der neu entstehenden Bebauung entstehen.

#### Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

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

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

#### Anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse

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

- Durch die geplante Bebauung werden Flächen dauerhaft versiegelt. Hierdurch geht dauerhaft Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren

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

### 2.3 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. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Bebauung und Versiegelung in einem Umfang von ca. 80 % der Gesamtfläche bei maximaler Ausnutzung der GRZ zu. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren. Während der Baumaßnahmen können zusätzliche Bodenverdichtungen und Störungen des natürlichen Bodengefüges entstehen.

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

#### 2.4 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. Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen wird über Rigolen in den Untergrund eingeleitet.

Aufgrund der Größe des Baugebietes kann von einer mittleren Erheblichkeit von Umweltauswirkungen auf das Grundwasser gesprochen werden.

#### 2.5 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 größere 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 Kaltluftsammlgebiet.

Ergebnis:

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

#### 2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche des geplanten Wohngebiets stellt derzeit eine reine Ackerfläche 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.

Ergebnis:

Die gewerbliche 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.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen.

Nach dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befindet sich westlich angrenzend 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 Baugebietsausweisung würde das Gebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche mit guten Erzeugungsbedingungen genutzt werden. Damit würde auch die Durchlässigkeit des Bodens und seine Wasseraufnahmefähigkeit erhalten bleiben. Der optische Freiraum wäre weiterhin vorhanden und bisher vorkommende Tierarten könnten diesen Lebensraum weiterhin besiedeln.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut Mensch

- Als optische Verbesserung wird der Bereich mit Grünflächen und zahlreichen Baumpflanzungen versehen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Eingrünung des Baugebietes mit heimischen Baum- und Strauchpflanzungen
- Schaffung von externen Ausgleichsflächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, CEF-Maßnahmen, siehe saP

Schutzgut Boden

- Festsetzungen im Bebauungsplan, dass Stellplätze so zu befestigen sind, dass eine gewisse Wasserdurchlässigkeit gewährleistet werden kann. Die Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden

Schutzgut Wasser

- Reduzierung der Oberflächenversiegelung auf das absolut notwendige Maß und Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei den Stellplätzen.
- Versickerung der Niederschläge auf den jeweiligen Grundstücken

#### Schutzgut Klima und Luft

- Pflanzung von Bäumen zur Verbesserung des Kleinklimas

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Anlage und Bepflanzung von mehreren Grünflächen am Rande des Sonder- und Gewerbegebietes

#### Schutzgut Kulturgut

- Voruntersuchungen zur Feststellung von vorhandenen Bodendenkmälern
- Beantragen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzgl. des vorhandenen Bodendenkmals

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

#### Standort

Es stehen keine anderen Planungsstandorte in der Stadt Moosburg zur Verfügung. Eine Nahversorgung mit Lebensmittel ist aufgrund der Zunahme der Bevölkerung in diesem Bereich von Moosburg zu gewährleisten und zu verbessern. Die Erschließung des Gebietes ist als optimal zu bezeichnen.

#### Planinhalt

Auf Grund der Vorgaben wie z. B. Erschließung, Gebäudegrößen, Zufahrten ist eine Planung entstanden, die die Versiegelung so weit wie möglich verringert. Eine Eingrünung des Baugebietes ist durch zahlreiche Baumpflanzungen gewährleistet.

### 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.

Zum Vollzug des Denkmalschutzes werden Untersuchungen des Archäologischen Vereins durchgeführt. Die Untersuchung des Bodens und des Grundwassers ist mit Gutachten belegt. Für den Schallschutz wurden ebenfalls Untersuchungen angestellt. Artenschutzrechtliche Belange wurden durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) dargelegt.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, die Abgrenzung des FFH-Gebietes Natura 2000 vom Bayerischen Staatsministerium herangezogen.

Die Beschreibung lokalklimatischer Verhältnisse beziehen sich auf grundsätzliche und allgemeine Angaben. Genaue Auswirkungen hierzu können heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Meßmethoden fehlen.

## 7. Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen durch die Gemeinde erfolgt ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Nach drei Jahren soll diese durch Ortsbesichtigung überprüft werden.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

### Schutzgut Mensch

Die Ansiedelung eines Sondergebietes für Einkaufen und ein Gewerbegebiet 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 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 mittelschwer 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

Es sind keine größeren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima /Luft zu befürchten. Eine Vorbelastung ist bereits gegeben.

Die Luftschadstoffe werden aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens zunehmen. Ein Kaltluftammelgebiet 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 westlich 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.

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

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:

<b>Schutzgut</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit</b>
Mensch (Lärm, Erholung)	mittel	mittel	mittel	mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit
Boden	hoch	hoch	gering	hohe Erheblichkeit
Wasser	mittel	mittel	gering	mittlere Erheblichkeit
Klima / Luft	mittel	gering	mittel	mittlere Erheblichkeit
Landschaftsbild	mittel	mittel	mittel	mittlere Erheblichkeit
Kultur- u. Sachgüter	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Stadt Moosburg a. d. Isar

---

Nandlstadt, den 12.04.2021

---

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

Anlage:

- Schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr. : 16-012-12) der BL-Consult Piening GmbH, Ing.-Büro für Bauphysik, Lärm-, Immissionsschutz, Weißlinger Str. 3a, 85238 Petershausen vom 06.02.2021
- Verkehrsuntersuchung Sondergebiet Amperauen, Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak, Gabelsbergerstr. 53, 80333 München, vom 23.04.2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ vom 02.05.2021, erstellt vom Büro für Landschaftsökologie - Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid, Prüllstr. 56, 93093 Donaustauf