



## Bebauungsplan der Innenentwicklung „Feuerwehr und Rathaus“

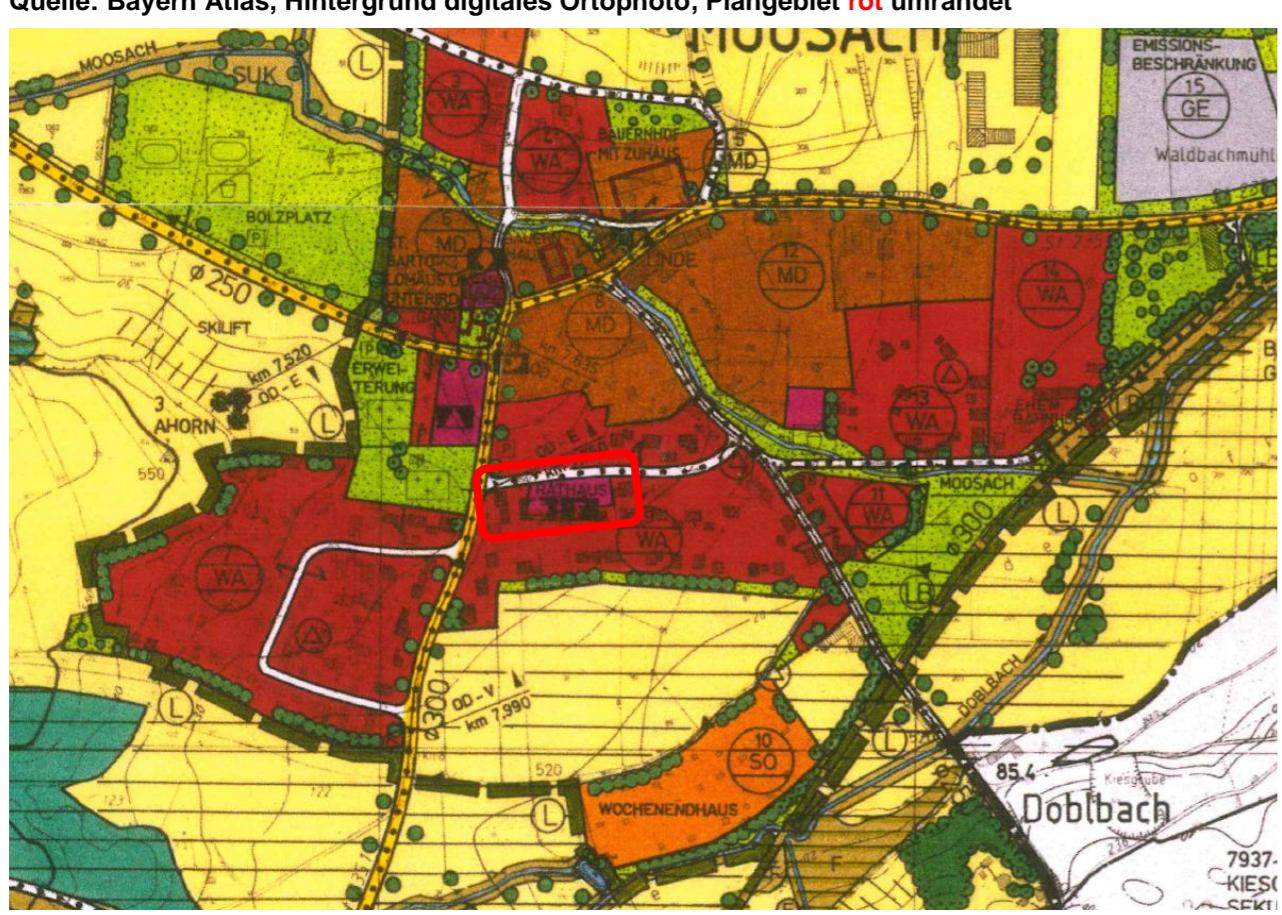
Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke, Fl. Nr. 85/10, 40/9, alle Gemarkung Moosach.

Die Gemeinde Moosach erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 und 13a i.V.m. 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 1 - 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

### Satzung

Quelle: Bayern Atlas, Hintergrund digitales Orthophoto, Plangebiet rot umrandet



Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

### A Festsetzungen zum Bebauungsplan

- Geltungsbereich**
- Fläche für den Gemeinbedarf**
- Maß der baulichen Nutzung**
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
- Nebengebäude, Garagen und Stellplätze**

- Garagen mit Flachdach sind in den Bereichen ohne Dachterrassen extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss min. 10 cm betragen. Eine Unterkellerung der Garagen ist zulässig.
- Stellplätze ohne Überdachung und Nebenanlagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
- Grünordnung**
  - Einzelbäume zu erhalten: Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang durch Arten der Pflanzliste (Laubbäume Wuchsklasse 1 oder 2) zu ersetzen.
  - Einzelbaum zu pflanzen: Die Gehölze sind nach Pflanzliste (Laubbäume Wuchsklasse 1 oder 2) zu pflanzen. Die dargestellte Lage ist nicht verbindlich – die Anzahl ist verbindlich. Die Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen.
  - Strauch (laut Artenliste) zu pflanzen: Die dargestellte Lage ist nicht verbindlich – die Anzahl ist verbindlich. Die Sträucher sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen.
  - Für die Ein- und Durchgrünung der bebauten Flächen sind einheimische Gehölze autochthoner Herkunft zu verwenden. Die Herkunft ist mittels Zertifikat nachzuweisen.
- Artenliste:**
  - Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten aus der nachfolgenden Liste zu verwenden.
- Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 1**
  - Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, 16 – 1 zudem zulässig: Soltär, 3 x verschult, mit Drahtballen, 250 – 300
  - Acer platanoides Spitzahorn
  - Acer pseudoplatanus Bergahorn
  - Fagus sylvatica Buche
  - Quercus robur Stieleiche
  - Tilia cordata Winterlinde
  - Tilia platyphyllos Sommerlinde
- Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 2**
  - Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, 16 – 18 zudem zulässig: Soltär, 3 x verschult, mit Drahtballen, 200 – 250
  - Acer campestre Feldahorn
  - Alnus incana Weißeliefe
  - Carpinus betulus Hainbuche
  - Prunus avium Vogelkirche
  - Prunus padus Traubeneiche
  - Sorbus aria Mehlebene
  - Sorbus aucuparia Eberesche
  - Sträucher 2 x v. 100-150 cm

- Cornus sanguinea**
- Roter Hartriegel**
- Garrya elliptica**
- Haselnuss**
- Crataegus monogyna**
- Weißdorn**
- Euonymus europaeus**
- Pfaffenbüchsen**
- Ligustrum vulgare**
- Liguster**
- Prunus spinosa**
- Schlehe**
- Rosa spec.**
- Wildrose**
- Salix caprea**
- Öhrchenweide**
- Sambucus nigra**
- Schwarzer Holunder**
- Lonicera xylosteum**
- Hesperenkirche**
- Salix spec.**
- Weide**
- Viburnum lantana**
- Wolliger Schneeball**
- Viburnum opulus**
- Gemeiner Schneeball**

### 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Vermeidungsmaßnahmen)

- Zeitliche Einschränkung: Eingriffe in Gehölzstrukturen:** Gehölzränder und –ruckschnitte sind grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit, durchzuführen. Totholz- oder Höhlenreiche Bäume, die potenziell Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel bieten (Stammdurchmesser ≥ 25 cm, Löcher sichtbar), sind im Oktober zu fällen. Damit sind Beeinträchtigungen sowohl während der Brutzeit von Vögeln als auch während der Jungenaufzucht (Wochenstuben) und des Winterschlafs von Fledermäusen hinreichend ausgeschlossen.

- Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern**
- Die Anschnitte der Nachbargrundstücke sind bei Stützmauern zu berücksichtigen, d. h. die Fußpunkte bzw. Kronen von Böschungen oder Stützmauern sind höherbündig mit dem natürlichen Gelände der Nachbargrundstücke auszuführen.

- Einfriedungen**
- Einfriedungen sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberfläche auszuführen. (Durchlässig für Kleintiere)

### B Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Flurstücknummer (z. B. 40/9)
  - Bestehende Gebäude
  - Überschwemmungsgebiet
  - Wasserwirtschaft
- Sämtliche versorgungsrelevante Gebäude des Bauvorhabens sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die

Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Auf die Broschüre der BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ wird verwiesen.  
Wassersensible Siedlungsentwicklung  
Insbesondere bei Neuplanungen bieten sich gestalterische Möglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen). Der Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsorientiertes und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ zeigt Lösungsansätze auf, wie eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels möglich ist:  
[https://www.struv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung/index.htm](https://www.struv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm)

### Baugrund

Die Baugrunderkundung des Büros für Baugrubenberatung GmbH, Baugrund- und Gründungsgutachten vom 24. 08. 2022 ist in der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn und in der Gemeinde Moosach, Rathausstraße 4, 85665 Oberpfraßmern, zu den üblichen Öffnungszeiten einzuholen.

### Altlasten

Altlasten sind meldepflichtig nach Art. 1 BayBodSchG. Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Arbeiten durch einen Gutachter zu begleiten. Anfallendes Aushubmaterial ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Hinweisen auf eine Grundwassergefährdung sind das LRA und das WVA zu benachrichtigen. In diesem Fall muss die Niederschlagswasserbeseitigung außerhalb solcher Verdachtsflächen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.

### Denkmalschutz

Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine Baudenkmäler bekannt.

### Grünordnung

Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Rodungzeiten für Gehölze sind zwischen 01. Oktober und 29. Februar.

Der Einsatz regenerativer Energien wird empfohlen und auf die Ziele des Landkreises Ebersberg zur Energiewende ausdrücklich hingewiesen.

Technische Nachweise wie z.B. die Energiebedarfsberechnung müssen nach Art. 68 Abs. 6 BayBO an der Baustelle vorliegen und sollten bereits während der Planungsphase erstellt und fortgeschrieben werden.

Der Einsatz ökologischer Baustoffe sowie lokaler Ressourcen und Dienstleistungen und die Erstellung unabhängiger Energiekonzepte werden ausdrücklich empfohlen.

### C Verfahren

#### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Moosach hat in der Sitzung vom 23.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 1a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 2. Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2024 beschlossen.

#### 3. Behördenbeteiligung:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 23.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2024 bis 23.09.2024 beteiligt.

#### 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 23.07.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2024 bis 19.09.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht und daraufhin Anmerkungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

#### 5. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 25.03.2025 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. vom 25.03.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Moosach, den ..... (Siegel) Michael Eisenschmid, Erster Bürgermeister

#### 6. Ausgefertigt:

Moosach, den ..... (Siegel) Michael Eisenschmid, Erster Bürgermeister

#### 7. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am ..... Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermann's Einsicht bereitgehalten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Moosach, den ..... (Siegel) Michael Eisenschmid, Erster Bürgermeister

## Bebauungsplan der Innenentwicklung „Feuerwehr und Rathaus“

Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg

Fertigstellungsdaten:

Entwurfsverfasser:

23.07.2024

25.03.2025

Moosach, den.....

Falkenberg, den.....

bumann&freunde:

architekten

Michael Eisenschmid, Erster Bürgermeister  
Gemeinde Moosach  
Rathausstraße 4, 85665 Moosach  
[www.moosach.info](http://www.moosach.info)

Hans Baumann, Architekt  
baumann&freunde architekten  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
T 08091/56 980, F 08091/56 98 19  
[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)

# Bebauungsplan der Innenentwicklung „Feuerwehr und Rathaus“

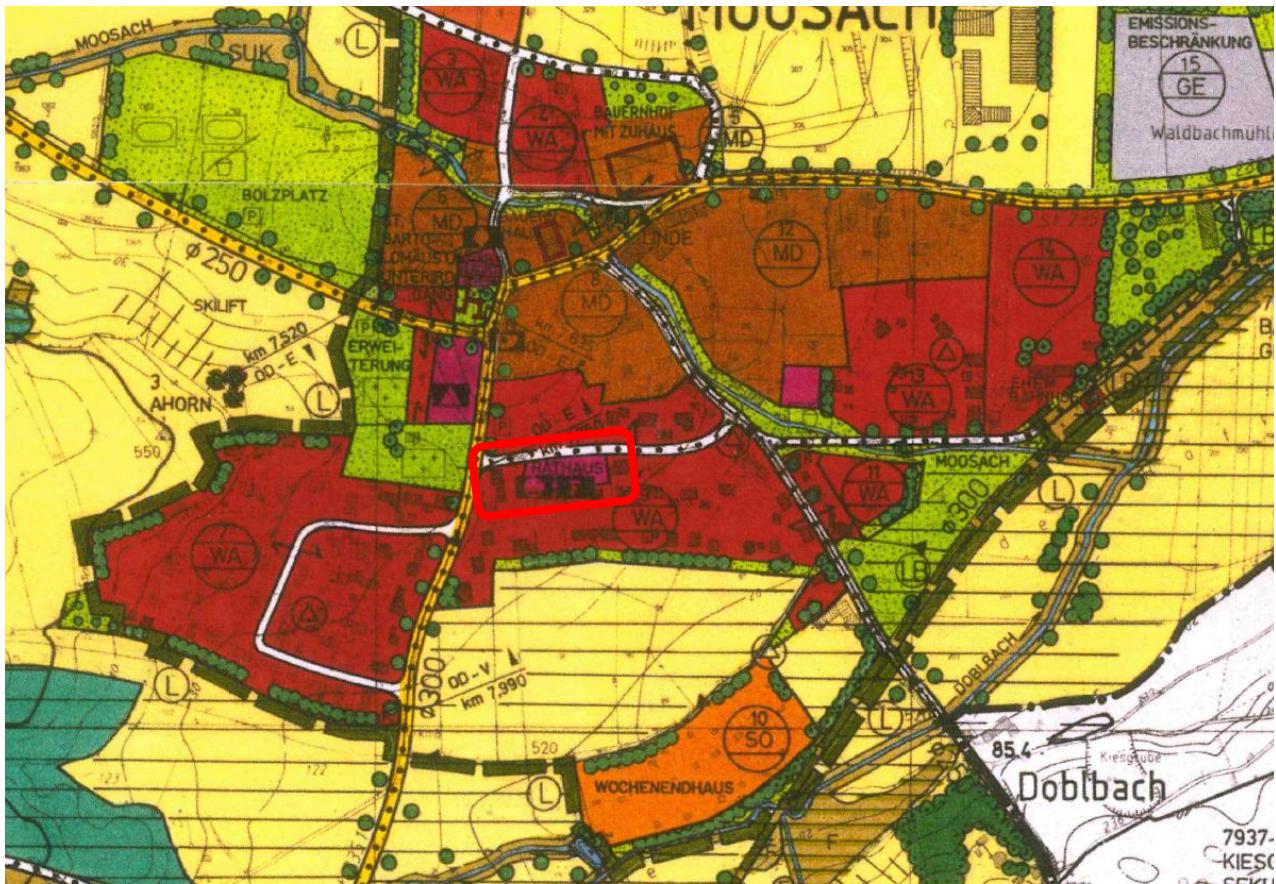
Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke, Fl. Nr. 85/10, 40/9, alle Gemarkung Moosach.

Die Gemeinde Moosach erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 und 13a i.V.m. 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 1 - 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

## Satzung

Quelle: Bayern Atlas, Hintergrund digitales Orthophoto, Plangebiet rot umrandet



(Nicht zur Maßentnahme geeignet)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

## A Festsetzungen zum Bebauungsplan

---

### 1. Geltungsbereich

---

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. Fläche für den Gemeinbedarf

---

- 2.1  Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr (inkl. Lager-, Betriebs- und Übungsflächen), Verwaltung, soziales Wohnen für bedürftige Personengruppen, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

---

- 3.1 **0,6** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO beschriebenen Anlagen bis auf maximal **0,8** überschritten werden.

- 3.2 GBHmax  
ü. NN Maximale Gebäudehöhe siehe Nutzungsschablone:  
Der höchste Punkt der baulichen Anlage darf die im Plan angegebene Höhe über NN nicht überschreiten (Gebäude: Oberkante Gebäude, Oberkante First)  
Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen die der Gebietsnutzung (z.B. Anlagen für Übungszwecke der Feuerwehr) dienen.  
Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen, Signalanlagen, Übungstürme, Schlauchtürme etc. bleiben von der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ebenfalls unberücksichtigt.

### 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

---

- 4.1  Baugrenze

- 4.2 Terrassen, Balkone, Treppenanlagen und untergeordnete Vorbauten nach Artikel 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 4.3 **a** Abweichende Bauweise: Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand – Maximale Gebäudelänge 60 m

### 5. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze

---

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche, im direkten Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig. Zwischen Garage und Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen Carport (überdachtem Stellplatz) und Verkehrsfläche sind mindestens 3,0 m Stauraum einzuhalten.

Garagen mit Flachdach sind in den Bereichen ohne Dachterrassen extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss min. 10 cm betragen. Eine Unterkellerung der Garagen ist zulässig.

- 5.2 Stellplätze ohne Überdachung und Nebenanlagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

## 6. **Grünordnung**

---

- 6.1  Einzelbäume zu erhalten: Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang durch Arten der Pflanzliste (Laubbäume Wuchsklasse 1 oder 2) zu ersetzen.
- 6.2  Einzelbaum zu pflanzen: Die Gehölze sind nach Pflanzliste (Laubbäume Wuchsklasse 1 oder 2) zu pflanzen. Die dargestellte Lage ist nicht verbindlich – die Anzahl ist verbindlich. Die Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen.
- 6.3  Strauch (laut Artenliste) zu pflanzen: Die dargestellte Lage ist nicht verbindlich – die Anzahl ist verbindlich. Die Sträucher sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen.  
Für die Ein- und Durchgrünung der bebauten Flächen sind einheimische Gehölze autochthoner Herkunft zu verwenden. Die Herkunft ist mittels Zertifikat nachzuweisen.
- 6.4 Artenliste:  
Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten aus der nachfolgenden Liste zu verwenden.
- 6.4.1 Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 1  
Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, 16 – 1  
zudem zulässig: Solitär, 3 x verschult, mit Drahtballen, 250 – 300
- |                     |             |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn  |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn   |
| Fagus sylvatica     | Buche       |
| Quercus robur       | Stieleiche  |
| Tilia cordata       | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde |
- 6.4.2 Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 2  
Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, 16 – 18  
zudem zulässig: Solitär, 3 x verschult, mit Drahtballen, 200 – 250
- |                  |              |
|------------------|--------------|
| Acer campestre   | Feldahorn    |
| Alnus incana     | Weißeiche    |
| Carpinus betulus | Hainbuche    |
| Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Prunus padus     | Traubkirsche |
| Sorbus aria      | Mehlbeere    |
| Sorbus aucuparia | Eberesche    |
- 6.4.3 Sträucher  
2 x v. 100-150 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weiβdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrose
Salix caprea	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix spec.	Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Vermeidungsmaßnahmen)

---

- 7.1 **Zeitliche Einschränkung: Eingriffe in Gehölzstrukturen:**  
Gehölzrodungen und –rückschnitte sind grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit, durchzuführen. Totholz- oder Höhlenreiche Bäume, die potenziell Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel bieten (Stammdurchmesser  $\geq 25$  cm, Löcher sichtbar), sind im Oktober zu fällen. Damit sind Beeinträchtigungen sowohl während der Brutzeit von Vögeln als auch während der Jungenaufzucht (Wochenstuben) und des Winterschlafs von Fledermäusen hinreichend ausgeschlossen.

## 8. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

---

- 8.1 Die Anschnitte der Nachbargrundstücke sind bei Stützmauern zu berücksichtigen d. h die Fußpunkte bzw. Kronen von Böschungen oder Stützmauern sind höhenbündig mit dem natürlichen Gelände der Nachbargrundstücke auszuführen.

## 9. Einfriedungen

---

- 9.1 Einfriedungen sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberfläche auszuführen. (Durchlässig für Kleintiere)

## B Hinweise

---

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2. 40/9 Flurstücksnummer (z. B. 40/9)
3.  Bestehende Gebäude
4.  Überschwemmungsgebiet
5. Wasserwirtschaft  
Sämtliche versorgungsrelevante Gebäude des Bauvorhabens sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die

Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Auf die Broschüre der BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ wird verwiesen.

#### Wassersensible Siedlungsentwicklung

Insbesondere bei Neuplanungen bieten sich gestalterische Möglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen). Der Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ zeigt Lösungsansätze auf, wie eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels möglich ist:

[https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung/index.htm](https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm)

#### 6. Baugrund

Die Baugrunderkundung des Büros für Baugrundberatung GmbH, Baugrund- und Gründungsgutachten vom 24. 08. 2022 ist in der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn und in der Gemeinde Moosach, Rathausstraße 4, 85665 Oberpfammern, zu den üblichen Öffnungszeiten einzusehen.

#### 7. Altlasten

Altlasten sind meldepflichtig nach Art.1 BayBodSchG. Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Arbeiten durch einen Gutachter zu begleiten. Anfallendes Aushubmaterial ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Hinweisen auf eine Grundwassergefährdung sind das LRA und das WWA zu benachrichtigen. In diesem Fall muss die Niederschlagswasserbeseitigung außerhalb solcher Verdachtsflächen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.

#### 8. Denkmalschutz

Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine Baudenkmäler bekannt.

#### 9. Grünordnung

Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Rodungszeiten für Gehölze sind zwischen 01. Oktober und 29. Februar.

#### 10. Der Einsatz regenerativer Energien wird empfohlen und auf die Ziele des Landkreises Ebersberg zur Energiewende ausdrücklich hingewiesen.

#### 11. Technische Nachweise wie z.B. die Energiebedarfsberechnung müssen nach Art. 68 Abs. 6 BayBO an der Baustelle vorliegen und sollten bereits während der Planungsphase erstellt und fortgeschrieben werden.

#### 12. Der Einsatz ökologischer Baustoffe sowie lokaler Ressourcen und Dienstleistungen und die Erstellung unabhängiger Energiekonzepte werden ausdrücklich empfohlen.

## C Verfahren

---

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Moosach hat in der Sitzung vom 23.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2024 beschlossen.

### 3. Behördenbeteiligung:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 23.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2024 bis 23.09.2024 beteiligt.

### 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 23.07.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2024 bis 19.09.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### 5. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 25.03.2025 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. vom 25.03.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Moosach, den ..... (Siegel) .....  
Michael Eisenschmid, Erster Bürgermeister

### 6. Ausgefertigt:

Moosach, den ..... (Siegel) .....  
Michael Eisenschmid, Erster Bürgermeister

### 7. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am ..... Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Moosach, den ..... (Siegel) .....  
Michael Eisenschmid, Erster Bürgermeister

# **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Feuerwehr und Rathaus“**

**Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg**

Fertigungsdaten:

23.07.2024

25.03.2025

Entwurfsverfasser:

Moosach, den.....



Falkenberg, den.....

**baumann&freunde:**  
architekten

---

Michael Eisenschmid, Erster Bürgermeister  
Gemeinde Moosach  
Rathausstraße 4, 85665 Moosach  
[www.moosach.info](http://www.moosach.info)

---

Hans Baumann, Architekt  
baumann&freunde:architekten  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
T 08091/56 980, F 08091/56 98 19  
[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)



## Begründung

(nach § 9 Abs. 8 BauGB)

**zum Bebauungsplan**

**„Feuerwehr und Rathaus“**

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 85/10, und 40/9, alle Gemarkung Moosach.



Plangebiet rot umrandet

Quelle: GEODATENONLINE digitales Orthophoto

**Entwurfsverfasser:** baumann&freunde:architekten, Falkenberg 24, 85665 Moosach

**INHALT:**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	3
2.2	Regionalplan der Region 14 – München (RP) .....	5
2.3	Flächennutzungsplan .....	5
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
2.5	Rechtsverfahren .....	6
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>7</b>
3.1	Lage und Erschließung .....	7
<b>4.</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>7</b>
4.1	Städtebauliche Zielsetzung und Flächenausweisung .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Gebäude- und Grundstücksgestaltung .....	7
4.3	Stellplätze und Nebenanlagen .....	8
<b>5.</b>	<b>Erschließung, Grünordnung und Umweltbelange .....</b>	<b>8</b>
5.1	Wasser .....	8
5.2	Baugrund:.....	9
5.3	Grünordnung .....	9
5.4	Umweltbezogene Belange im Verfahren .....	10
5.5	Artenschutz .....	11
5.6	Ausgleich.....	11
5.7	Immissionen .....	11
<b>6.</b>	<b>Altlasten und Denkmalschutz .....</b>	<b>12</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Das Feuerwehrhaus in Moosach ist an seine Kapazitätsgrenze gelangt. Sowohl die Fahrzeughalle, als auch die weiteren Räumlichkeiten entsprechen nicht mehr den heutigen Erfordernissen, vor allem im Hinblick auf das Platzangebot und die Unfallverhütung.

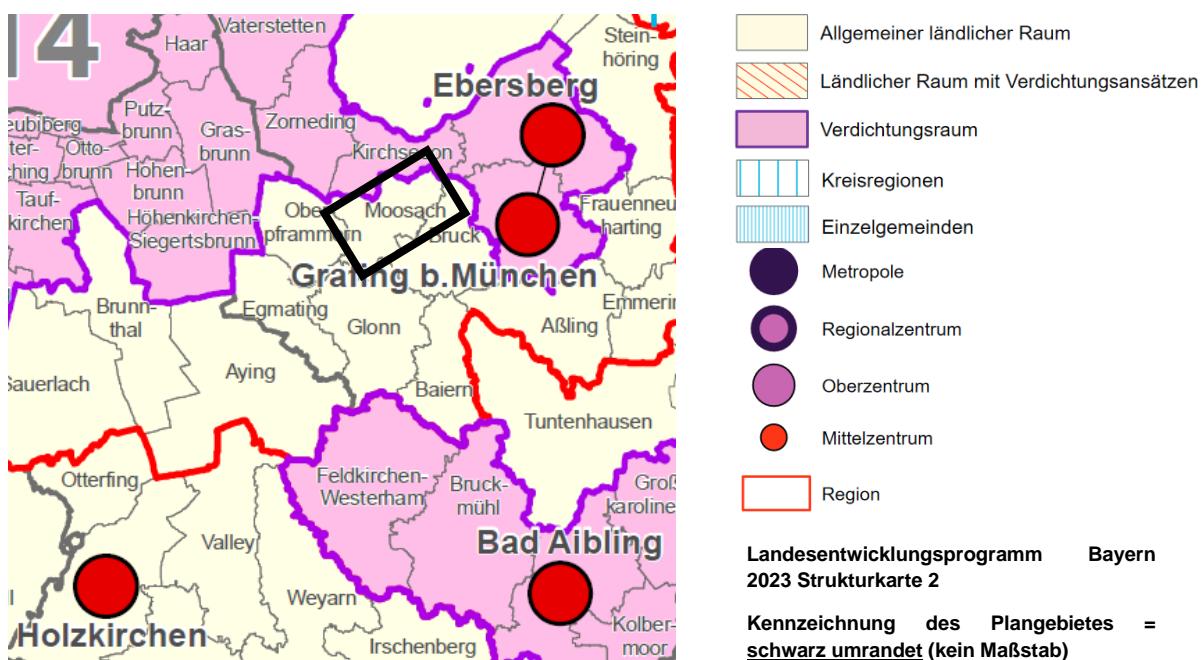
Eine sinnvolle Erweiterung am bisherigen Standort ist möglich und soll entsprechend realisiert werden. Deshalb soll durch den Neubau des Feuerwehrhauses mit 3 Stellplätzen für Feuerwehrfahrzeuge eine zukunftsorientierte Lösung geschaffen werden.

Das derzeit geltende Baurecht des Bebauungsplans von 1965 bietet keine ausreichende Möglichkeit zur Realisierung dieses Vorhabens. Ausgewiesen wurde ursprünglich ein reines Wohngebiet. Die Aktualisierung des Bebauungsplans ist sowohl zur Korrektur der tatsächlich vorhandenen und genehmigten Nutzungen erforderlich, als auch zur zukünftigen Sicherung der Freiwilligen Feuerwehr in Moosach.

Zusätzlich erstreckt sich der Geltungsbereich über das bestehende Rathaus im Anschluss an die Feuerwehr mit Wohnungen und Arztpraxis. Durch die Bauleitplanung werden die Nutzungen gesichert, und eine Entwicklung soll ermöglicht werden.

## 2. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Die Gemeinde Moosach liegt lt. LEP Anhang 2 Strukturkarte, Stand 2023, im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gebiete dieser Bestimmung weisen gegenüber dem Landesdurchschnitt eine unterdurchschnittliche Verdichtung bei Einwohnern oder Beschäftigten bzw. beim Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil an der Gemeindefläche auf.

In allen Teilräumen Bayerns sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten und die Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln (LEP (Z) 1.1.1). Hierfür soll eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum

sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen geschaffen oder erhalten werden (LEP (G) 1.1.1). Dies beinhaltet insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie Bildungseinrichtungen, Krankenhäuser etc. (LEP (B) 1.1.1).

Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP (G) 1.1.3).

Gebiete des allgemeinen ländlichen Raumes sollen ihre Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln, ihre eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität sichern und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickeln sowie ihre landschaftliche Vielfalt sichern. Die Bewohner sollen mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sein. (LEP (G) 2.2.5)

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden. (LEP (B) 2.2.5)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP (Z) 3.3). Dadurch wird Zersiedelung vermieden und ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Infrastruktur erreicht werden (LEP (B) 3.3).

Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen, um die Funktionsfähigkeit des Gesamtnetzes zu erhalten und weitere Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. (LEP (G) 4.2 und (B) 4.2).

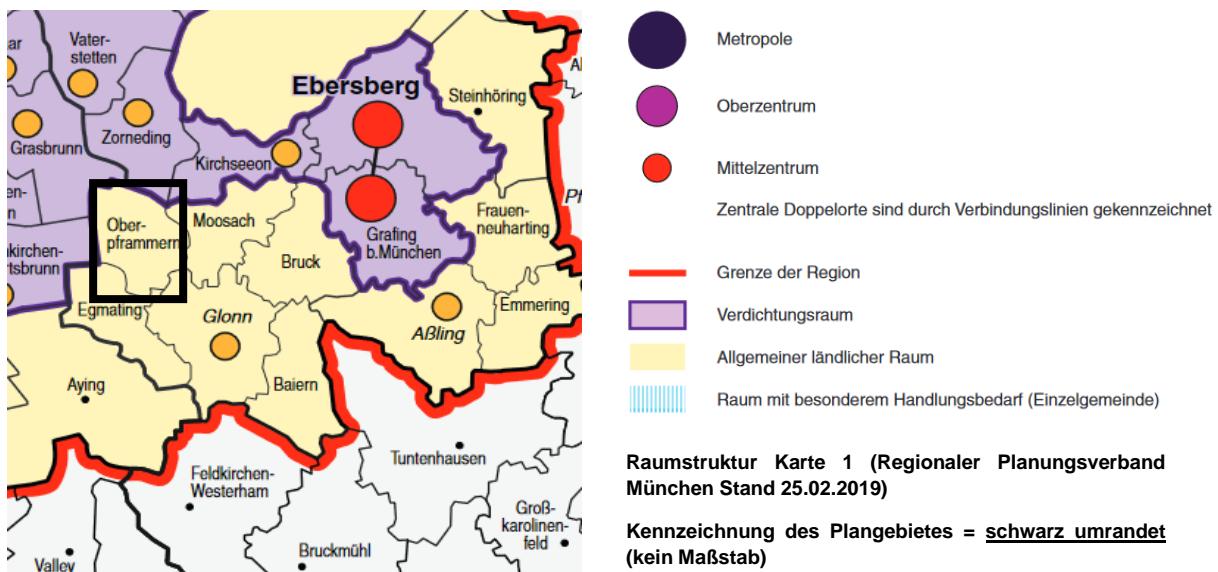
### **Fazit und Auswirkungen auf die Planung**

Bei der Planung handelt es sich um die Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Feuerwehr am bestehenden und innerörtlichen Standort von Moosach. Zur Erweiterung wird lediglich ein kleines Nachbargrundstück mit einbezogen. Die Feuerwehr soll zur Sicherheit und somit zur Daseinsvorsorge der Bevölkerung erhalten und modernisiert werden, um den ländlichen Raum im Sinne des LEP zu stärken. Auch die Festigung des Rathausstandortes und der Arztpraxis dient diesem LEP-Ziel.

Die Verkehrsanbindung sowie alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der angrenzenden Verkehrsfläche mit den erforderlichen Kapazitäten vorhanden.

Ökologisch wertvolle Landschaftsteile oder klimarelevante Freiflächen werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt und Flächen für Forstwirtschaft oder Böden mit kulturhistorischer Bedeutung nicht in Anspruch genommen.

## 2.2 Regionalplan der Region 14 – München (RP)

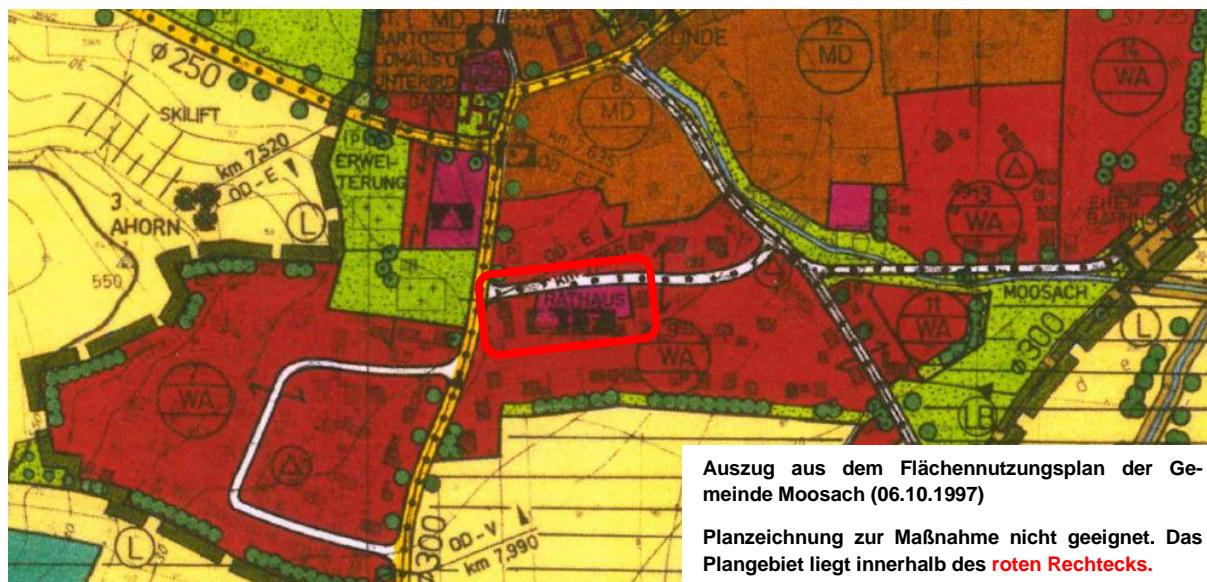


Die Gemeinde Moosach liegt gemäß Regionalplan München, Raumstrukturkarte im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gem. Regionalplan sollen nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge entwickelt und die Vernetzung und Zusammenarbeit der Kommunen durch gemeinsame regionale Zielsetzungen intensiviert werden.

### Fazit:

Die Feuerwehr soll, wie oben bereits erwähnt, zur Sicherheit und somit zur Entwicklung der Daseinsvorsorge der Bevölkerung erhalten und modernisiert werden.

## 2.3 Flächennutzungsplan



Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltungen und Feuerwehr) dargestellt.

## Fazit und Auswirkungen:

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht bereits der geplanten Darstellung des Bebauungsplanes. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht notwendig.

### 2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich besteht derzeit noch der verbindliche Bauleitplan für Fl.-Nr. 84, Teilfl. von 85, 86, 92, 29, 36/2 Gem. Moosach vom 15.04.1965. Der Bebauungsplan weist ein reines Wohngebiet mit Baufenstern für Einfamilienhäuser und Garagen aus. Auf dieser Grundlage ist eine Realisierung der Erweiterung der Feuerwehr nicht möglich.

### 2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Abgrenzung befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Zentrum von Moosach. Im direkten Anschluss befinden sich Wohnflächen und ein Parkplatz. Nordwestlich gelegen befinden sich der Friedhof, die Schule und das Pfarrheim.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 (6) 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Fortentwicklung vorhandener Ortsteile handelt. Somit wird der Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs beträgt die Fläche des Gemeinbedarfs (Nettobaufäche) ca. 1960 m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,6 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO ca. 1176 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde Moosach behandelt derzeit ebenfalls das Bebauungsplanverfahren „Grafinger Straße“, bei dem ein Wohngebiet entwickelt wird. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Festigung der öffentlichen Nutzung handelt und lediglich die 2 vorhandenen Wohnungen erhalten bleiben und nicht erweitert werden sollen, entstehen keine zusätzlichen Wohnflächen. Somit steht das geplante Wohngebiet weder räumlich noch sachlich mit dem Bebauungsplan „Feuerwehr und Rathaus“ in Zusammenhang und es wird nicht als kumulierendes Vorhaben mitbetrachtet.

Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO vom Bebauungsplan „Feuerwehr und Rathaus“ weit unter der nach § 13a (1) 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

### **3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation**

---

#### **3.1 Lage und Erschließung**

Die Moosacher Feuerwehr liegt zentral in der Gemeinde Moosach neben dem Rathaus und gegenüber des Friedhofs, der Mehrzweckhalle und der Schule. Nördlich, östlich und südwestlich grenzt Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich für das bestehende Rathaus und die neue Feuerwehr umfasst eine Fläche von knapp 2000 m<sup>2</sup>.

Die nördlich verlaufende Rathausstraße bindet das Gebiet bereits an das örtliche und überörtliche Straßennetz an.

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den Verkehrsflächen der Rathausstraße bestehend.

### **4. Planinhalt**

---

#### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung und Flächenausweisung**

Vor der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden verschiedene Planvarianten für die Moosacher Feuerwehr ausgearbeitet und detailliert mit der Gemeinde abgestimmt. Die Entwürfe dienen als Grundlage der Vorgaben des Rechtsplanes. Das für die Feuerwehr vorgesehene Gebäude soll sich, unter Berücksichtigung der Platzanforderungen für die Feuerwehr an das bestehende Rathaus angliedern und die vorhandene städtebauliche Struktur fortführen. Die Ausrichtung und Grundstruktur werden vom Bestand aufgegriffen.

Da das geplante Vorhaben und auch der Bestand im öffentlichen Aufgabenbereich liegen, wird diesbezüglich eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Zulässig sind somit Gebäude für die Feuerwehr (inkl. Lager-, Betriebs- und Übungsflächen), der Verwaltung dienende Gebäude sowie soziales Wohnen für bedürftige Personengruppen und Nutzung für soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke. Die Fläche für Gemeinbedarf im Geltungsbereich ist aufgrund der beiden Hauptnutzungen (Feuerwehr und Rathaus) entstanden. Im Gebäude des Rathauses ist derzeit lediglich eine Wohnung und eine Arztpraxis integriert, die der Nutzung „Rathaus und Feuerwehr“ deutlich untergeordnet sind. Die Wohnung wird von der Gemeinde, unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte, ausschließlich an bedürftige Personengruppen vergeben und hat somit einen Gemeinwohlbezug. Ebenso überwiegt aufgrund der niedrigen Mieteinnahmen kein privatwirtschaftlich gewinnorientierter Charakter.

Um eine Umnutzung der Flächen der Arztpraxis zu ermöglichen, sind zusätzlich Nutzungen für soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke zulässig.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Gebäude- und Grundstücksgestaltung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung des betriebs- und anlagebedingten Flächenbedarfs sowie des Bestandes im Verhältnis zum Grundstück bestimmt.

Da die BauNVO für Gemeinbedarfsflächen keine GRZ vorgibt, wird diese entsprechend des Bestandes und des Bedarfes mit 0.6 festgesetzt. Eine Überschreitung bis 0.8 wird für Stellplätze, Zufahrten, Vorplatz-, Nutz- und Übungsflächen der geplanten Feuerwehr zugelassen.

Zur Gestaltung der Höhenlage und um ein ansprechendes städtebauliches Gefüge, mit einer harmonischen Gebäudekubatur zu sichern, wird eine maximale Gebäudehöhe bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der Planung der neuen Feuerwehr, an bestehenden Gebäuden und an der HQ-100 Höhe.

Um den Übungsbetrieb mit seinen Anlagen, zu ermöglichen sind von der Festsetzung bauliche Anlagen die der Gebietsnutzung (z.B. Anlagen für Übungszwecke der Feuerwehr) dienen, ausgenommen. Dies gilt auch für technische Aufbauten wie Schlau- oder Übungstürme, Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen, Signalanlagen etc.. Somit werden die Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien gegeben und eine betriebsbedingte Gebäudeplanung ermöglicht.

Die Nutzungsschablone im Bebauungsplan gibt eine abweichende Bauweise vor, die sich durch die benötigte maximale Gebäudehöhe von höchstens 60 m ergibt.

Auf Vorgaben zur Gebäudegestaltung und detaillierte Festsetzungen zur Herstellung oder Einfriedung des Grundstücks wurde bewusst verzichtet, da sich die gesamte Fläche im Eigentum der Gemeinde befindet, das Rathaus bereits vorhanden ist und die Gemeinde eine ortsgestalterisch verträgliche Planung für die Feuerwehr anstrebt. Derzeit liegen verschiedene Planvarianten vor, die im Gemeinderat abgestimmt werden.

#### **4.3 Stellplätze und Nebenanlagen**

Um die Möglichkeiten zur Herstellung von Stellplätzen auf dem relativ schmal geschnittenen Grundstück flexibel zu halten und um den ruhenden Verkehr von der Straße fern zu halten, wurden eine spezielle Anordnung von Stellplätzen und Garagen nicht festgelegt. Sowohl Stellplätze als auch Garagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Lediglich Garagen und überdachte Stellplätze müssen sich (unter Berücksichtigung der Abstände zur Straße) im direkten Anschluss zur Verkehrsfläche befinden, um rückwärtige Garagen mit langen Zufahrten zu vermeiden.

### **5. Erschließung, Grünordnung und Umweltbelange**

Die Erschließung des Gebiets ist, wie oben erwähnt, bereits durch den Bestand gesichert.

#### **5.1 Wasser**

Das Planungsbüro Aquasys hat mit Datum vom 27.05.2024 einen Erläuterungsbericht zum Bauen im Überschwemmungsgebiet für den Neubau des Feuerwehrhauses in Moosach erstellt. Zusammenfassend trifft der Erläuterungsbericht folgende Aussagen:

##### **Überschwemmungsgebiet (HQ 100):**

Das bestehende Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet der Moosach. Das Überschwemmungsgebiet umfasst den östlichen Teil des Grundstückes. Der überschwemmte Bereich wird derzeit als Parkplatz und als Garten (Grünfläche) genutzt.

Das Retentionsvolumen des Überschwemmungsgebietes innerhalb des Geltungsbereichs steigt von 26,15 m<sup>3</sup> auf 33,62 m<sup>3</sup> an. Für die Schaffung des Retentionsraumes wird der östliche Teil des Geländes abgesenkt. (Parkplätze). Die Entleerung erfolgt über die geplante Oberflächenentwässerung. Durch die optimale Sickerfähigkeit des anstehenden Kiesbodens

(kf-Wert  $1 \cdot 10^{-4}$ ) ist eine schnelle Entleerung der Retentionsräume nach einer Überflutung gegeben.

Aufgrund der beschriebenen Maßnahmen kommt es zu keiner negativen Auswirkung der Hochwassersituation.

### **Schmutzwasser:**

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal. Die Rückstauebene wird nach DIN 1986/100 festgelegt. Schächte unterhalb des HQ100 werden mit rückstausicheren Schachtabdeckungen ausgestattet.

### **5.2 Baugrund:**

Von dem Büro für Baugrundberatung GmbH aus Ebersberg, wurde mit Datum vom 24.08.2022 ein Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt.

In dem Gutachten wird beschrieben, dass bei der vorgesehenen Gründungstiefe bei ca. 522,2 ü.N.N noch wenig tragfähige weiche Almböden zu erwarten sind und die tragfähigen mitteldicht bis dicht gelagerten Kiessande erst zwischen rund 1,5 und 2 m tiefer anstehen. Die Gründung des Anbaus der Feuerwehr sollte wenn möglich gleichwertig zur Bestandsgründung ausgeführt werden. Gründungsbeispiele sind im Gutachten enthalten.

Die Baugrubenböschungen können frei geböscht werden, wobei innerhalb der Deckschichten und Almböden in Anlehnung an die allgemeinen Angaben der DIN 4124 aufgrund der überwiegend weichen Konsistenz ein maximaler Böschungswinkel von 30 bis maximal 45° möglich ist. Ein ggf. erforderlicher Verbau kann im einfachsten Fall als Berliner Verbau (Trägerbohlenverbau) ausgeführt werden. Aufgrund der hohen Lagerungsdichte der Kiessande werden Vorbohrungen empfohlen, in die die Träger dann eingestellt werden. Weitere Details zur Bauausführung sind im Gutachten enthalten.

Die ab rund 4,5 m Tiefe angetroffenen überwiegend kiesig-sandigen Böden sind als gut durchlässig einzustufen und für die dauerhafte Versickerung von Oberflächenwasser grundsätzlich geeignet. Die bindigen-organogenen Deckschichten sind nicht zur Versickerung geeignet und müssen gegen versickerungsfähiges Material ausgetauscht werden.

Im Gutachten sind ebenfalls Hinweise für die Bauausführung, zur Reduzierung des Oberflächenwasseranfalls, zu Absetschächten, zu Abständen von Versickerungsanlagen und zu Bauwerken und Kontrollmaßnahmen enthalten.

Diese Kurzzusammenfassung kann keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Daher darf diese nur im Zusammenhang mit dem vollständigen Gutachten (einschließlich Anlagen) verwendet werden.

### **5.3 Grünordnung**

Bei der Neuordnung und Erweiterung der Feuerwehr wird die innerörtliche Grünfläche östlich der Feuerwehr entfallen, die sich zwischen der derzeitigen Feuerwehr und der anschließenden Wohnbebauung (Rathausstraße 10) befindet. Alle weiteren Grünstrukturen, wie die Einzelbäume nördlich und westlich des Rathauses sowie die südliche Grünfläche, bleiben bestehen. Ergänzt wird die vorhandene Begrünung durch einen weiteren Einzelbaum im Osten und Strauchpflanzungen im Süden.

## **5.4 Umweltbezogene Belange im Verfahren**

Wie oben, unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt.

Dennoch sind die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu berücksichtigen und Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu untersuchen:

### **Auswirkungen der Planung:**

- Das Baugebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs und umfasst ca. 0,2 ha, die klimatisch nur lokal relevant sind.
- Durch die geplante Nutzung der Feuerwehr wirken Lärmemissionen auf die Umgebung ein, die allerdings durch ein Gutachten geprüft wurden und als verträglich eingestuft wurden. Zusätzlich ist zu beachten, dass die Situation sich aus schalltechnischer Sicht kaum verändert. (Siehe Ziffer 5.7)
- Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt über die geplante Oberflächenentwässerung auf dem Grundstück.
- Die natürliche Bodenfunktion wird durch die partielle wasserundurchlässige Befestigung im Bereich der geplanten Gebäudeerweiterung geringfügig gestört.
- Die Naherholung wird nicht negativ beeinflusst.
- Landwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.
- Das Landschaftsbild wird durch geringfügige Erweiterung nicht einschneidend verändert.
- Kulturgüter sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen.
- Ökologisch wertvolle Landschaftsteile sind von der Planung nicht betroffen, negative Auswirkungen auf bestehende Bau- und Bevölkerungsstrukturen sind nicht zu erwarten.

### **Vermeidung und Minimierung:**

Die zu betrachtenden Schutzgüter sind von der geplanten Baugebietsausweisung nicht oder nur sehr gering betroffen. Die Versiegelung beschränkt sich auf eine minimale Fläche, die versiegelt wird, um das Wohl der Allgemeinheit zu schützen. Durch folgende Maßnahmen soll der Eingriff in den Naturhaushalt dennoch minimiert werden:

- Die Gemeinde entscheidet über eine Bebauung zur schonenden Einfügung des Baugebietes in die Umgebung sowie zu einer ortstypischen Bauweise. Dies wird im Gemeinderat beraten und beschlossen.
- Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung sowie der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzwert Arten und Lebensräume.
- Durch sockellose Zäune sollen Tierwanderungen ermöglicht und Wechselbeziehungen zur freien Landschaft hin erhalten werden.

## 5.5 Artenschutz

Die Gehölzstrukturen auf der kleinen Grünfläche zwischen der bestehenden Feuerwehr und dem Wohnhaus Rathausstraße 10 werden entfallen.

Durch das Einhalten der Rodungszeiten ist von einem Verbotstatbestand nach §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz daher nicht auszugehen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist für das vorliegende Plangebiet somit nicht vorgesehen.

## 5.6 Ausgleich

Durch das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB entsteht keine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht.

## 5.7 Immissionen

Von der C.Hentschel Consult Ing.-GmbH wurde im Februar 2024 eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet, die zu folgender Zusammenfassung kommt:

*Die Verwaltungsgemeinschaft Glonn plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehr und Rathaus“. Das Plangebiet umfasst die Fl.Nrn. 85/10 und 40/9 der Gmkg. Moosach und befindet sich zentral innerhalb der Ortschaft Moosach. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 85/10 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, der Gemeinde Moosach, der ein Reines Wohngebiet (WR) festsetzt. Mit der Änderung wird dieses Grundstück überplant und der gesamte Geltungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Mit dem Bebauungsplanverfahren ist eine schalltechnische Beurteilung der durch den Feuerwehrbetrieb und dem Rathaus zu erwartenden Immissionsbelastung in der Nachbarschaft durchzuführen. Die Beurteilung erfolgte gemäß TA Lärm [2].*

*Mit der vorgelegten Betriebsbeschreibung der Feuerwehr und den getroffenen Annahmen (siehe Abschnitt 5) kommt die Untersuchung in Abschnitt 7 zu folgendem Ergebnis:*

- *Tagsüber kann der IRWTA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten und im Falle einer Feuerwehrübung oder auch eines Feuerwehreinsatzes um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden. Der Immissionsbeitrag ist nach der TA Lärm schalltechnisch irrelevant. Findet beides innerhalb der Tageszeit statt, wird der IRW an IO 1 bis IO 5 und IO 9 um mindestens 6 dB(A) und an IO 6 bis IO 8 um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Da keine weiteren schalltechnisch relevanten Betriebe auf die Immissionsorte einwirken, sind auch an den Immissionsorten IO 6 bis IO 8 in der Gesamtbelastung keine Überschreitungen zu erwarten.*
- *Nachts wird bei einem Einsatz der IRW an IO 2 und IO 3 eingehalten und an den übrigen Immissionsorten um 2 bis 12 dB(A) überschritten. Da es sich bei einem Einsatz um eine Notsituation zur Abwehr von Gefahren oder zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit nach Kap. 7.1 der TA Lärm [2] handelt, dürfen die IRW überschritten werden.*
- *Aufgrund der vorhandenen Abstandsverhältnisse sowie der Gebietseinstufung ist beim Betrieb des Martinshorns tagsüber und nachts mit Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm [2] zu rechnen. Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft schlagen wir vor den Einsatzkräften mitzuteilen, dass das Martinshorn nur bei wirklicher Notwendigkeit im Wohnbereich in Betrieb genommen wird. Wobei die Sicherheit vor Gefahren überwiegt.*

- Durch den Neubau der Feuerwehr ist mit keiner Verkehrszunahme auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu rechnen die Maßnahmen nach TA Lärm benötigen, siehe hierzu Kapitel 8.

**Zusammenfassend** kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehr und Rathaus“ mit dem Betrieb des Rathauses und der Feuerwehr an dem Standort schalltechnisch verträglich ist.

Hinweis: Bei den Verweisen auf gewisse Textpassagen des Gutachtens ist das Gutachten direkt heranzuziehen.

## **6. Altlasten und Denkmalschutz**

Die im Rahmen des Baugrundgutachtens entnommene Mischprobe aus der Auffüllung wurde im Labor BVU GmbH auf seine Gehalt an umweltrelevanten Schadstoffen gemäß dem bayerischen Verfüllleitfaden (LVGBT) untersucht. Gemäß Prügericht Nr. 511/0369 vom 22.08.2022 kann die Probe der Verfüllkategorie Z0 zugeordnet werden, der erhöhte Bauschuttanteil dürfte eher eine Zuordnung in die Kategorie Z1.1 zur Folge haben. Beim Aushub ist daher auf Aufälligkeiten bezüglich des Aussehens, der Zusammensetzung und des Geruchs insbesondere im Bereich der bestehenden Gebäudehinterfüllung bzw. Gelände auffüllung zu achten und das Auffüllmaterial gegebenenfalls zu separieren sowie gemäß PN 98 bzw. Deponie-Info 3 des LfU Bayern zu beproben und zu deklarieren.

Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.

## **Quellenverzeichnis**

BAYERISCHES STAATSMINISTERUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

BAYERISCHES STAATSMINISTERUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND: Regionalplan der Region München 14 (25.02.2019)

GEMEINDE MOOSACH: Flächennutzungsplan (06.10.1997)

PLANUNGSBÜRO AQUASYS: Erläuterungsbericht zum Bauen im Überschwemmungsgebiet (27.05.2024)

C.HENTSCHEL CONSULT ING.-GMBH: Schalltechnische Untersuchung (Februar 2024)

BÜRO FÜR BAUGRUNDBERAUNG GMBH: Baugrund- und Gründungsgutachten mit Datum vom 24.08.2022

sowie einschlägige Gesetze und Verordnungen

# Begründung

**zum Bebauungsplan**

**„Feuerwehr und Rathaus“**

**Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg**

23.07.2024

25.03.2025

Moosach, den



Falkenberg, den

**baumann&freunde:**  
architekten

.....  
Michael Eisenschmid, Erster Bürgermeister  
Gemeinde Moosach  
Rathausstraße 4, 85665 Moosach  
[www.moosach.info](http://www.moosach.info)

.....  
Hans Baumann, Entwurfsverfasser  
baumann&freunde:architekten  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)