

- Teil C -



Gemeinde Moorenweis

Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan

„Erweiterung Eismerszell - Schwend“

- ENTWURF -

BEGRÜNDUNG

vom 13.10.2021

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Lage und Geltungsbereich.....	4
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet.....	5
2.4	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld.....	5
2.5	Topographie und Vegetation.....	5
2.6	Geologie, Hydrologie und Altlasten.....	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Regional- und Landesplanung.....	6
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	7
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne .	8
3.4	Beschleunigtes Verfahren.....	8
4.	Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	9
4.1	Ziele der Planung, Plankonzept	9
4.2	Art der baulichen Nutzung	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	11
4.5	Sonstige Festsetzungen	12
4.5.1	Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen	12
4.5.2	Erdgeschossrohfußbodenhöhe.....	12
4.5.3	Gestaltung, Werbeanlagen, Einfriedungen, Werbeanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen	12
4.6	Grünordnung	13
4.7	Verkehrliche Erschließung	13
5.	Ver- und Entsorgung	14
5.1	Wasserversorgung	14
5.2	Abwasserentsorgung.....	14
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	14
5.4	Stromversorgung	14
5.5	Fernmeldeanlagen.....	15
5.6	Abfallbeseitigung	15
6.	Umweltbelange	15
6.1	Allgemein	15
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz	16
6.3	Bodenschutz und Flächenverbrauch.....	16
6.4	Luft, Klima, Schallimmissionen	17
6.4.1	Luft	17

6.4.2	Klima	17
6.4.3	Lärm	17
6.5	Denkmalschutz	18
6.6	Bodenschutz, Grundwasserschutz.....	18
7.	Städtebauliche Statistik.....	18

Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Eismerszell - Schwend“ der Gemeinde Moorenweis in der Fassung vom 13.10.2021 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

Bereits vor einigen Jahren hat die Gemeinde Moorenweis im nordwestlichen Randbereich des Ortsteiles Eismerszell den Bebauungsplan „Eismerszell - Schwend“ mit dem Ziel aufgestellt Planungsrecht für eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich der Ortslage Eismerszell zu schaffen. Zwischenzeitlich sind die Flächen innerhalb des Umgriffs dieses Bebauungsplanes bereits zu Wohnzwecken baulich genutzt. Nach wie vor liegen der Gemeinde für die Ortslage aber Anfragen für eine wohnbauliche Nutzung vor. Demzufolge soll das Baugebiet „Schwend“ nun am westlichen Rand um die beiden Grundstücke Flur Nrn. 131/1, 131/2, 132/1, 132/4 (tlw.) und 135 (tlw.), jeweils Gemarkung Eismerszell, erweitert und angemessen arrondiert werden.

Für die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Wohnbebauung nördlich der St.-Michael-Straße, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Eismerszell - Schwend“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen sowie der zugehörigen Erschließungs- und Grünanlagen auf dem Areal am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Eismerszell geschaffen werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Eismerszell, nördlich der St.-Michael-Straße und westlich der Straße „Schwend“. Die Ortsmitte von Eismerszell liegt etwa 250 m südöstlich des Plangebietes.

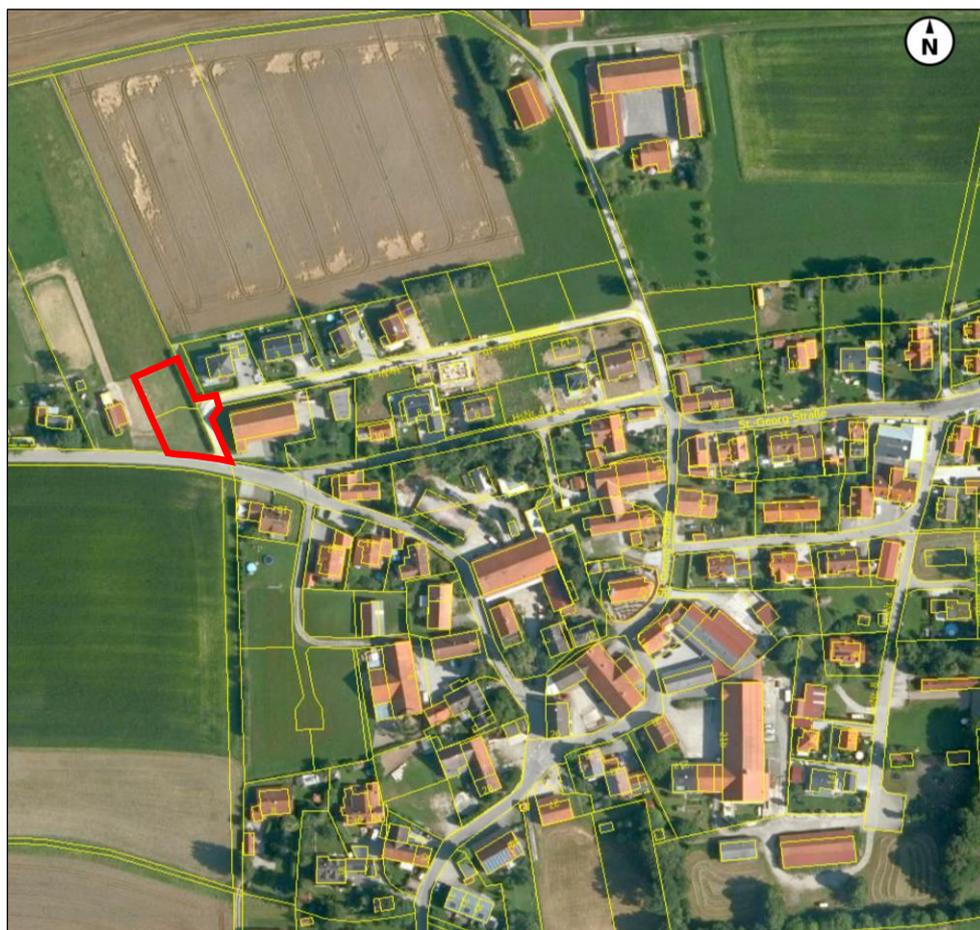


Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Eismerszell - Schwend“ umfasst die Grundstücke Flur Nr. 131/1, 131/2 und 132/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 132/4 und 135 (Straße „Schwend“). Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Gemarkung Eismerszell.

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Der für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Umgriff des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,12 ha. Davon entfallen ca. 0,10 ha auf die geplanten allgemeinen Wohnbauflächen („WA“) und ca. 0,02 ha auf bestehende öffentliche Verkehrsflächen (Schwend).

Die überplanten Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde, teilweise in privatem Eigentum. Bei den teilweise überplanten Grundstücksflächen Flur Nr. 132/4 und 135 handelt es sich um Bestandteile der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche „Schwend“, die im Eigentum der Gemeinde Moorenweis liegen.

2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird bislang größtenteils als Pferdekoppel genutzt und ist demzufolge vorwiegend als eingefriedete Wiesenfläche gekennzeichnet. Die teilweise überplanten Verkehrsflächen der Straße „Schwend“ sind aktuell noch als Schotterweg gestaltet.

Gebäudebestand oder sonstiger Baubestand ist im Bereich des Plangebietes bislang nicht vorhanden.

2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes weist sehr heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen auf. So finden sich in östlicher Nachbarschaft neben ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden (vorwiegend Einfamilienhäuser) auch noch teilweise großmaßstäbliche landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude oder landwirtschaftliche Hofstellen im Bereich der Ortslage Eismerszell. Die Flächen südlich, westlich und nördlich des Plangebietes werden vorwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen oder Weideflächen genutzt. Westlich finden sich in diesem Bereich auch noch einige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und ein Wohnhaus, teilweise umgeben von markanten Gehölzstrukturen.

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die St.-Michael-Straße, über die eine Verbindung zum Nachbarort Dünzelbach gewährleistet wird.

2.5 Topographie und Vegetation

Das überplante Gebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ und ist der Naturraumeinheit des „Fürstenfeldbrucker Hügellandes“ zuzuordnen. Das gesamte Plangebiet ist mit einem mittleren Höhengniveau von etwa 578 m ü. NN relativ eben.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des überplanten Areals als Pferdekoppel hat sich in der Vergangenheit im Bereich des Plangebietes kein nennenswerter Gehölzbestand entwickelt. Lediglich entlang der östlichen Begrenzung der beiden Grundstücke existiert eine lineare Heckenstruktur jüngeren Alters (Hainbuche) als Abgrenzung zu den benachbarten Wohn- und sonstigen Nutzungen. Biotopflächen sowie sonstige wertvolle Gehölzstrukturen oder Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.

2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine detaillierten Erkenntnisse zum Aufbau des natürlichen Untergrundes vor. Aufgrund der Erfahrungen aus den unmittelbar benachbarten baulichen Nutzungen (Wohngebiet „Eismerszell - Schwend“ etc.), kann auch im Plangebiet von einem geeigneten Baugrund ausgegangen werden.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Hierfür liegen auch keine Anhaltspunkte vor.

Zum Grundwasserstand im Plangebiet liegen bisher keine detaillierten Informationen vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Moorenweis liegt in der Planungsregion 14 (München) zwischen den Mittelzentren Fürstenfeldbruck und Landsberg am Lech und ist Bestandteil des Allgemeinen ländlichen Raumes.

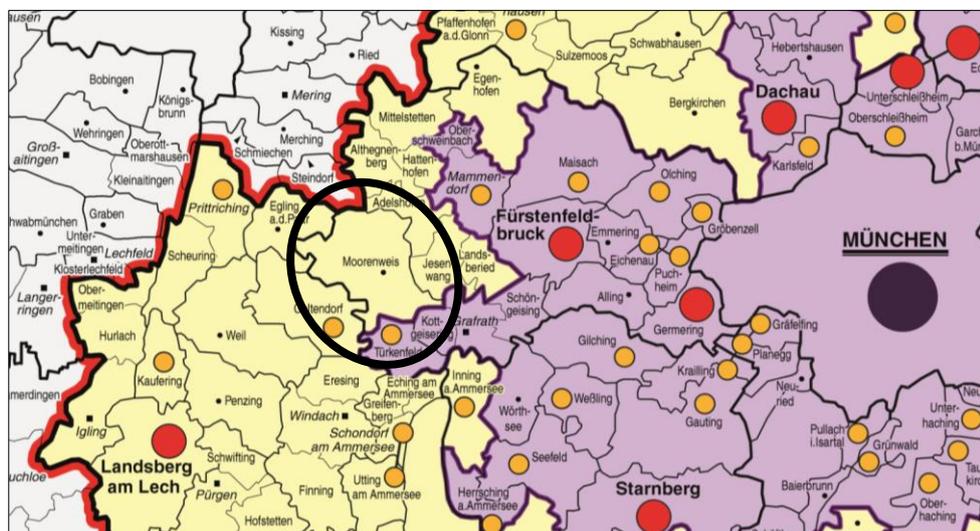


Abb. 2: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Planungsregion 14 (München), © Regionaler Planungsverband München

Gemäß Regionalplan (RP) der Region München soll die Siedlungsentwicklung generell flächensparend erfolgen [RP 14 B II G 1.2]. Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig [RP 14 B II Z 2.2].

Bei der aktuellen Planung handelt es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung bereits vorhandener Wohnbaustrukturen. In Verbindung mit den geplanten Eingrünungsmaßnahmen kann eine organische und ausgewogene Arrondierung des nordwestlichen Ortsrandes der Ortslage Eismerszell gesichert werden, die den landes- und regionalplanerischen Zielen nicht entgegensteht.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moorenweis sind die überplanten Straßenflächen („Schwend“) bereits als „Wohnbaufläche“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Der Großteil der wohnbaulich zu entwickelnden Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

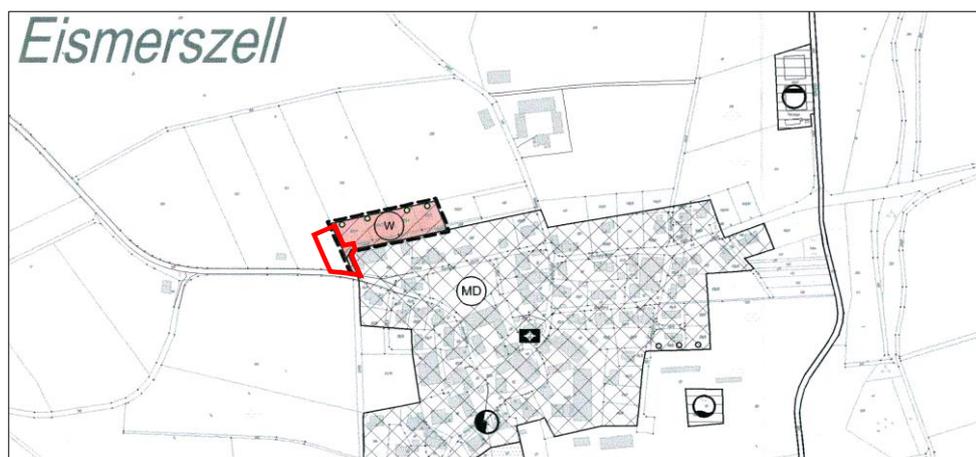


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Moorenweis (14. Änderung)

Die geplante wohnbauliche Arrondierung am nordwestlichen Ortsrand von Eismerszell kann somit derzeit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Nachdem die geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Eismerszell durch die ausgewogene wohnbauliche Ab- rundung, infolge von vergleichbaren Strukturen in unmittelbarem Umfeld (Wohngebiet „Eismerszell - Schwend“ etc.), aber nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan im Wege einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. In diesem Zusammenhang wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan zukünftig als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die überplanten Flächen sind im Bereich des Straßenraumes der Straße „Schwend“ bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Eismerszell - Schwend“ (einschließlich rechtsverbindlicher 1. Änderung) und in diesem als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eismerszell - Schwend“ ist in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan „Erweiterung Eismerszell - Schwend“ entsprechend nachrichtlich dargestellt.

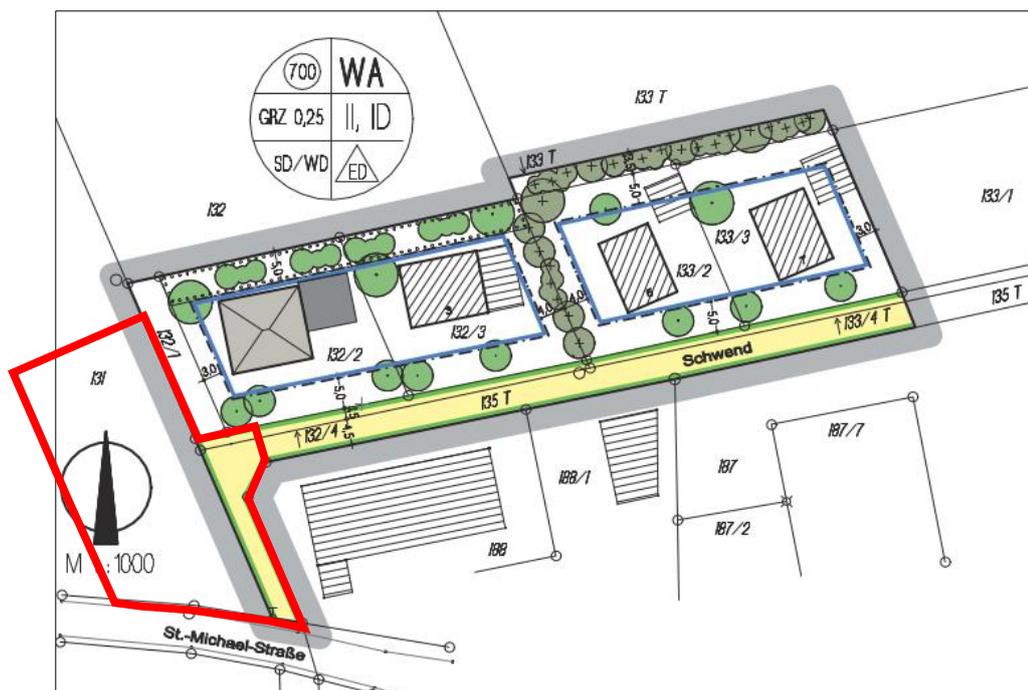


Abb. 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen BP „Eismerszell - Schwend“ der Gemeinde Moorenweis

Der Großteil des wohnbaulich zu entwickelnden Areals ist bislang aber noch nicht Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung nach BauGB. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Eismerszell müssen diese Flächen planungsrechtlich als sogenannter baulicher Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt werden. Nachdem für die geplante Wohnbebauung keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB abgeleitet werden kann, ist zur planungsrechtlichen Sicherung und Zulässigkeit einer Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3.4 Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Eismerszell - Schwend“ wird nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für die überplante Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Eismerszell im vorliegenden Fall gegeben:

- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 m².
- Durch den Bebauungsplan „Erweiterung Eismerszell - Schwend“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4. Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Ziele der Planung, Plankonzept

Mit der Planung von neuen Wohnbauflächen soll dem in der Gemeinde Moorenweis, speziell in der Ortslage Eismerszell, infolge von Auflockerungs- und Erweiterungsbestrebungen sowie dem natürlichen Bevölkerungswachstum vorhandenen Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen werden.

Die Planung greift den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moorenweis am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Eismerszell teilweise bereits als Wohnbaufläche dargestellten Bereich auf und rundet diesen in städtebaulich verträglicher und ausgewogener Art und Weise nach Westen hin ab. Eingebettet in die umliegenden Gehölz- und Grünstrukturen kann eine überschaubare, organische Arrondierung der Wohnbebauung in der Ortslage Eismerszell geschaffen werden.

Letztlich sollen westlich anliegend an den bereits vorhandenen Straßenraum der Straße „Schwend“ zwei neue, jeweils etwa 500 m² umfassende Wohnbaugrundstücke entstehen, die jeweils mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Um eine städtebaulich und gestalterisch verträgliche Integration der neuen Wohnbaustrukturen in die in östlicher Nachbarschaft bereits vorhandenen Gebäudestrukturen des Wohngebietes „Eismerszell - Schwend“ gewährleisten zu können, sollen dessen Gestaltungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet

fortgeführt werden. Die Erschließung der neuen Wohnbebauung ist über die östlich angrenzende Straße „Schwend“ vorgesehen. Mit der geplanten randlichen Eingrünung der neuen Baustrukturen, soll eine angemessene Integration in den umliegenden Landschaftsraum gesichert werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich ist entsprechend der geplanten Wohnnutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei weitestgehend auf den Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO Bezug. Nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im Plangebiet hingegen nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen vorwiegend für eine Reaktivierung von aufgelassenen Altbeständen im Hauptort Moorenweis zu einer Umsetzung kommen. Im Bereich der wohnbaulichen Abrundung in Eismerszell sind diese Nutzungen auch im Hinblick auf deren Verkehrsaufkommen und deren zusätzliches Emissionspotential nicht erwünscht. Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen infolge des vorliegenden Flächenumfangs ebenfalls nicht geeignet. Auch ist die Errichtung einer Tankstelle in der Ortslage Eismerszell nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen für die benachbarten Wohnnutzungen verbunden wäre. Zudem weist die Ortslage Eismerszell für eine derartige Nutzung lagemäßig keinerlei Eignung auf.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH) ausreichend bestimmt. Mit diesen Vorgaben können die Kubaturen und Ausdehnungen der neuen Wohngebäude umfassend reglementiert werden.

Die auf den neuen Wohnbaugrundstücken getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ 0,30) stellen in Abhängigkeit von den gewählten Grundstücksgrößen (ca. 500 m²) eine angemessene bauliche Dichte für die neue Wohnbebauung am künftigen nordwestlichen Ortsrand von Eismerszell sicher.

Mit der Vorgabe von zwei möglichen Gebäudetypen werden die Vorgaben zur Gebäudekubatur aus dem bereits bestehenden Wohngebiet „Eismerszell - Schwend“ aufgegriffen und im Bereich der beiden neuen Wohnbaugrundstücke am Ortsrand von Eismerszell fortgeführt. Auch hier soll den Bauherren die

Möglichkeit zur Ausbildung eines Gebäudes mit steilgeneigtem Dach, einer maximalen Wandhöhe von 4,70 m und maximal zwei Vollgeschossen gegeben werden (Gebäudetyp „A“), wobei ein zweites Vollgeschoss hier nur im geneigten Dachgeschoss realisiert werden kann. Alternativ soll auch wiederum die Umsetzung eines Gebäudes mit flachgeneigtem Dach (Gebäudetyp „B“), einer Wandhöhe von maximal 6,70 m und zwingend II Vollgeschossen möglich sein. Mit der Vorgabe von zwingend zwei Vollgeschossen, soll bei diesem Gebäudetyp die Ausbildung eines bungalowähnlichen Gebäudes vermieden werden. Die getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung tragen in Verbindung mit den Vorgaben im bereits bestehenden Wohngebiet „Eismerszell - Schwend“ letztlich zu einem ruhigen Erscheinungsbild des gesamten Wohnquartiers am nordwestlichen Ortsrand von Eismerszell bei.

Die in den textlichen Festsetzungen ermöglichte Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze etc. um bis zu 100 %, statt der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten 50 %, ist städtebaulich dadurch begründbar, dass die GRZ für die Hauptgebäude im neuen Wohngebiet noch deutlich unter dem Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) festgesetzt ist. Trotz der gewählten baulichen Dichte soll aber die Möglichkeit der Errichtung von üblichen Nebenanlagen im neuen Wohngebiet nicht zu stark eingeschränkt werden, zumal ggf. auch längere Garagenzufahrtsbereiche etc. erforderlich werden können. Mit der getroffenen Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit kann der Flächenanteil für Nebenanlagen usw. im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sinnvoll erweitert werden. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im Plangebiet ergebende Gesamt-GRZ erreicht dabei maximal das Maß, das bei einer Ausnutzung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete grundsätzlich möglich ist (GRZ II 0,6). Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung des gesamten Wohnquartiers in Eismerszell sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit demzufolge nicht zu erwarten.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Infolge der vorhandenen Erschließungssituation und der Zuschnitte der neuen Wohngrundstücke wird ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern im Bereich des Plangebietes zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Mit dem gewählten Baugrenzengefüge kann eine zu

starke Überbauung der Flächen am nordwestlichen Ortsrand von Eismerszell vermieden werden.

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass auch den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und in Nachbarschaft auch bereits bestehenden Wohngebäude Rechnung getragen werden kann und somit auch künftig gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

4.5 Sonstige Festsetzungen

4.5.1 Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und somit eine unerwünschte Nachverdichtung der Wohnbebauung am Ortsrand von Eismerszell verhindert werden.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll eine Masierung der Bebauung durch mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur (Erhöhung Stellplatzbedarf etc.) verhindert werden. Die Struktur und der Charakter der bereits in Nachbarschaft bestehenden Wohnbebauung des Wohngebietes „Eismerszell - Schwend“ kann damit auch weiterhin gewahrt werden.

4.5.2 Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossrohfußböden und deren Bezug auf das natürlich anstehende Gelände wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Plangebiet auch bei Umsetzung der wohnbaulichen Nutzung gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben von neuen Wohngebäuden in das vorhandene Gelände noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

4.5.3 Gestaltung, Werbeanlagen, Einfriedungen, Werbeanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen

Um eine landschaftlich angemessene und ortsbildverträgliche Arrondierung der in der Ortslage Eismerszell bereits bestehenden Wohnbaustrukturen sicherzustellen, werden für die neuen Wohngebäude vorwiegend die Gestaltungselemente (Dachform, -neigung, -aufbauten, Einfriedungen etc.) des bereits bestehenden Wohngebietes „Eismerszell - Schwend“ aufgegriffen und diese auch im Bereich der wohnbaulichen Abrundungsflächen weiterhin fortgeführt.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen wurden getroffen, um eine optisch geordnete Entwicklung der geplanten Wohnbebauung am Ortsrand von Eismerszell gewährleisten und zu kommerzielle bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden zu können. Um eine Beeinträchtigung des künftigen Ortsbildes durch Masten etc. vermeiden zu können, wird auch die energietechnische und fernmeldetechnische Erschließung der neuen Wohnbaugrundstücke nur über Erdkabel zugelassen.

4.6 Grünordnung

Die zur Abrundung des bereits bestehenden Wohngebietes „Eismerszell - Schwend“ vorgesehenen Wohnbaugrundstücke liegen am nordwestlichen Rand der Ortslage Eismerszell. Zur Gewährleistung einer verträglichen Einbindung der neuen Wohnbebauung in den umgebenden Landschaftsraum wird am nördlichen Rand des Plangebietes ein 5 m breiter Streifen mit Pflanzbindungen zur Entwicklung einer freiwachsenden Heckenstruktur aus Bäumen und Sträuchern gefordert. Nach Westen sind die neuen Baugrundstücke durch eine 3 m breite Heckenstruktur zu den verbleibenden Flächen der Pferdekoppel hin abzugrenzen.

Mit diesen Maßnahmen kann eine angemessene Mindestdurch- und -eingrünung der am Ortsrand von Eismerszell neu entstehenden privaten Wohngrundstücke erreicht werden. Darüber hinaus sind die neuen Wohngrundstücke mit den in westlicher Nachbarschaft vorhandenen Gehölzstrukturen im Hinblick auf die Fernwirkung nach Westen hin bereits gut eingegrünt und gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum angemessen abgeschirmt.

Das Grundgerüst der privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohngrundstücke für den motorisierten Individual- und Anlieferverkehr wird im Osten des Plangebietes über den bereits anliegenden Abschnitt der Straße „Schwend“ gewährleistet. Über diese Straße erfolgt eine angemessene Verknüpfung mit dem kommunalen und überregionalen Straßennetz im Gemeindegebiet Moorenweis.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) für die neuen Wohnnutzungen soll unter Beachtung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Moorenweis auf den jeweiligen privaten Grundstücken mittels Garagen und/oder (überdachten) Stellplätzen erfolgen.

Die fußläufige Erschließung der neuen Wohnbaugrundstücke und die Erschließung für Radfahrer kann ebenfalls über den unmittelbar anliegenden Straßenabschnitt der Straße „Schwend“ gewährleistet werden.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschutz) des Plangebiets kann über das in der Straße „Schwend“ bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Von diesem Netz aus werden die erforderlichen Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse) zu den neuen Wohngebäuden geführt.

5.2 Abwasserentsorgung

Die neuen Wohnbauflächen sollen im Mischsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung entwässert werden. Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das in der Straße „Schwend“ bereits vorhandene Ortskanalnetz. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen aus der geplanten wohnbaulichen Abrundung ausreichend reinigen.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung zukünftig soweit möglich durch eine Versickerung auf den privaten Wohngrundstücken erfolgen.

In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort nach Möglichkeit über die belebt bewachsene Bodenzone auf den privaten Grundstücken versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden. Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung der neuen Wohngebäude wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers, das in der

Straße „Schwend“ bereits anliegt. Kabelverteilerschränke bzw. Hausanschlusskästen müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen. Sie dürfen die Straßenbegrenzungslinien nicht überschreiten.

5.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers, wobei die Telekommunikationsanlagen gemäß §§ 68 ff. Telekommunikationsgesetz (TKG) zu verlegen sind.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die umliegenden Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Das Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Eismerszell - Schwend“ wird entsprechend § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.4).

Infolge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Areals sind keine der in Anlage 2 Nr. 2 BauGB und der in Anlage 2 Nr. 2.3 UVPG genannten wesentlichen Schutzkriterien betroffen bzw. es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Zudem sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten. Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die aktuelle Planung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung berücksichtigt und in die Abwägung der einzelnen Belange eingestellt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach

§ 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für den Bebauungsplan „Erweiterung Eismerszell - Schwend“ kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Schutzbedürftiger Baum- oder Gehölzbestand wird im Bereich des Plangebietes nicht tangiert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Ausgehend von den auf dem überplanten Areal vorhandenen Lebensraumpotentialen (intensiv genutztes Weideland) und der in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohn- und sonstigen baulichen Strukturen liegen für das Plangebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.3 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Bei der aktuellen Planung wird eine bereits intensiv genutzte Grünfläche (Pferdekoppel) am Rand der Ortslage Eismerszell für eine geringfügige wohnbauliche Abrundung benachbarter Siedlungsflächen herangezogen. Mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung geht grundsätzlich ein Verbrauch von bislang unversiegelten Flächen einher, wobei keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen in diesem Bereich vorhanden sind.

Andererseits können mit der geplanten Arrondierung aber auch die im umliegenden Siedlungsgebiet des Ortsteiles Eismerszell bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen (Straßen, Kanäle, Leitungen etc.) mitgenutzt werden, so dass sich hierdurch keine zusätzlichen Eingriffe bzw. Flächenverluste ergeben.

Die Gemeinde Moorenweis räumt im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall einer wohnbaulichen Nutzung des überplanten Areals am Nordwestrand der Ortslage Eismerszell einen höheren Stellenwert ein als den landwirtschaftlichen Belangen dieser Fläche.

6.4 Luft, Klima, Schallimmissionen

6.4.1 Luft

Die lufthygienische Situation im Plangebiet wird sich nach Umsetzung der geringfügigen wohnbaulichen Abrundung kaum verändern.

6.4.2 Klima

Infolge der in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhandenen Gebäudestrukturen und Versiegelungen sowie der aktuell bereits stattfindenden Nutzung (Pferdekoppel) kommt dem Plangebiet klimatisch bislang keine besondere Bedeutung für das Klima in der Ortslage Eismerszell zu. Mit Umsetzung der wohnbaulichen Abrundung wird sich demnach auch keine Veränderung der klimatischen Situation im Bereich des Ortsteiles Eismerszell einstellen.

6.4.3 Lärm

In der Bauleitplanung sind grundsätzlich die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Durch den Fahrverkehr auf der St.-Michael-Straße werden auch nach Umsetzung der wohnbaulichen Abrundung keine benachbarten oder geplanten Wohnnutzungen wesentlich beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an diesem Verkehrsweg liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf örtlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen.

Grundsätzlich sind im Bereich der neuen Wohnbauflächen keine Immissionen zu erwarten, die das auf dem Lande herkömmliche Maß übersteigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im neu geplanten Wohngebiet und dessen Nachbarschaft auch nach Umsetzung der Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

6.5 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Bereich des Plangebietes weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter vor. Unabhängig davon unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen grundsätzlich der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

6.6 Bodenschutz, Grundwasserschutz

Siehe hierzu Kapitel 2.6 „Geologie, Hydrologie und Altlasten“.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet noch Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu weiteren zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von ggf. festgestellten geogenen Bodenbelastungen grundsätzlich in Kenntnis zu setzen.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,10	83,3
- Allgemeines Wohngebiet („WA“)	0,10	83,3
Verkehrsflächen	0,02	16,7
- Bestehende öffentliche Verkehrsflächen (Straße „Schwend“)	0,02	16,7
Gesamtfläche	0,12	100,0

Aufgestellt:
Kissing, 13.10.2021



ARNOLD CONSULT AG