

GEMEINDE MOORENWEIS

BEGRÜNDUNG zum

**Bebauungsplan
an der Türkenfelder Straße**

in der Fassung vom 1. 12. 2009

Planfertiger:

blechraum

stadtplanung
architektur

dipl.ing.
silke drexler
dorfstrasse 11
82266 inning a.A.

mobil 0172 - 139 53 72
drexler@silkedrexler.de
www.silkedrexler.de

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat Moorenweis hat am 15.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Türkenfelder Straße" beschlossen. Der Bebauungsplan macht eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die Regierung von Oberbayern am 12.10.1982) erforderlich, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen ist. Die Umwidmung der betroffenen Fläche in "Gewerbegebiet" wird derzeit im Zuge der 18. Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren durchgeführt.

II. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Baugebiet liegt im südlichen Außenbereich von Moorenweis zwischen der ST 2054 und der FFB 3 Richtung Türkenfeld. Das Gebiet liegt nordwestlich eines bestehenden Raiffeisen Lagerhauses und einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle, südlich angrenzend an den vorhandenen Kreisverkehr und ist ca. 120 m vom südlichen Ortsrand Moorenweis (Baugebiet Stiegelfeld) entfernt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Das Baugebiet ist derzeit eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche und weist keine Baum- oder Strauchbestände auf. Der Untergrund besteht weitgehend aus dichten undurchlässigen Lehmböden.

III. Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist es, ortsansässigen Lärm emittierenden Gewerbebetrieben mit hohem Bedarf an versiegelten Flächen, Erweiterungen ihrer Betriebsflächen zu ermöglichen. Am derzeitigen Standort führen sie aufgrund ihrer Lärmemissionen zu Konflikten mit angrenzenden Wohngebieten bzw. sind sie im bestehenden Gewerbegebiet aufgrund der nicht zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nicht zu realisieren. Die Standortsicherung von ortsansässigen Gewerbebetrieben berücksichtigt den Belang der "Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen" im Gemeindegebiet.

Des Weiteren soll im Planungsgebiet eine bisher im Gemeindegebiet noch nicht existierende öffentliche Tankstelle mit Pkw-Waschanlage von einem ortsansässigen Mineralölhändler errichtet werden. Nach Abwägung verschiedener Standorte wurde das Planungsgebiet als optimaler Standort für die Neuerrichtung einer Tankstelle in Moorenweis gewählt, insbesondere aufgrund der Lage an der Schnittstelle zweier klassifizierter Straßen (St 2054 und der FFB 3). Das bestehende Gewerbegebiet grenzt lediglich an die St 2054.

Eine inner Orts liegende Tankstelle wurde aufgrund der Unverträglichkeit mit dem Ortsbild nicht in Betracht gezogen.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur wird genutzt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind sowohl auf der St 2054, als auch auf der FFB 3, Linksabbiegestreifen an den drei Zufahrten zum neuen Gewerbegebiet geplant.

IV. Geplante Nutzungen

Der 15.210 m² (100%) umfassende Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| – Beschränkt öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Straßenbegleitgrün | 750 m ² (5,0 %) |
| – Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 2.030 m ² (13,3 %) |

– Nettobauland 12.430 m² (81,7 %)

Für das Baugebiet wird als **Art der Nutzung** Gewerbegebiet festgesetzt. Ein Teil der gem. § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ebenso ausgeschlossen, wie die genehmigungsbedürftigen Anlagen der 4. BImSchV und Lagerplätze als selbständige Anlagen für Container, Fahrzeuge, Schrott ect.. Mit diesen Beschränkungen soll ein zweiter hochwertiger Gewerbebestandort in ortsverträglicher günstiger Erschließungslage in Moorenweis geschaffen werden.

Das **Maß der Nutzung** ist mit der auf die Baugrundstücke bezogenen höchstzulässigen Grundfläche in Verbindung mit der höchstzulässigen Wandhöhe festgesetzt. Die höchstzulässige Grundfläche für das Baugebiet beträgt 3.310 m² mit einer GRZ von 0,266. Die zulässige Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer maximalen Grundfläche von 9.944 m² (GRZ 0,80) führen. Die Überschreitung durch versiegelte Flächen bis zu einer GRZ von 0,60 ist aufgrund der vorliegenden Tankstellen Planung auf Baugrund Nr. 1 aus betriebstechnischen Gründen notwendig. Auf den Baugrundstücken Nr. 2 und Nr. 3 liegt die Überschreitung durch versiegelte Flächen bei einer GRZ von 0,50.

Als maximale Wandhöhe werden 7,00 m über der festgelegten Grundkote festgesetzt und als höchstzulässiger Punkt für Firste und Dachaufbauten sind weitere 6,00 m über der zulässigen Wandhöhe erlaubt.

Die maximale Dachneigung beträgt 45°.

V. Sonstige Festsetzungen

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung versucht die Gemeinde lediglich, einen Rahmen für die wichtigsten Gestaltungsmerkmale festzulegen. Es werden Festsetzungen zu Dachgestaltung, Fassaden, Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen.

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung soll die Nutzung der Dachflächen durch Solaranlagen ermöglichen und fördern.

VI. Erschließung

Das Baugebiet liegt südlich angrenzend an einen Kreisverkehr zwischen der Staatsstraße ST 2054 und der Kreisstraße FFB 3 (Türkenfelder Straße). Die Ein- und Ausfahrt zum Gewerbegebiet darf lediglich über die "Zufahrt A" und "Zufahrt B" zum Baugrundstück Nr. 1 sowie über die "Zufahrt C" zum Eigentümerweg erfolgen, welcher die Baugrundstücke Nr. 2 und Nr. 3 erschließt. Sowohl auf der St 2054 (im Bereich der Zufahrt A), als auch auf der FFB 3 (im Bereich der Zufahrt B) ist eine abschnittsweise Fahrbahnaufweitung auf 9,50 m erforderlich, um aus Gründen der Verkehrssicherheit Linksabbiegestreifen zu ermöglichen. Die bereits vorhandene Aufweitung der Kreisstraße FFB 3 an der "Zufahrt C" aufgrund des vorhandenen "Sondergebiet landwirtschaftliches

Lagerhaus“ muss durch die zusätzliche Anbindung des neuen Gewerbegebiets ebenfalls mit Linksabbiegestreifen in beiden Richtungen versehen werden.

VII. Wasser, Strom, Müll

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Versorgungsanlage möglich. Dazu haben die Bauwerber Erschließungsvereinbarungen mit der Gemeinde abzuschließen. Die bestehenden Leitungen zum “Sondergebiet landwirtschaftliches Lagerhaus“ können ins neue Gewerbegebiet verlängert werden.

Im Planungsgebiet sollen möglichst gebündelt neue Schmutzwasserkanäle gebaut werden, welche per Druckleitung um den Kreisverkehr (in kurzen Stichen unter der Straße) zum bestehenden nördlichen Wohngebiet geführt werden können. Um das Abwasseraufkommen möglichst zu minimieren sind im Süden und im Norden des Planungsgebiets Entwässerungsmulden eingeplant, welche im Bereich der östlichen Bauverbotszonen durch offene Entwässerungsgräben verbunden werden. Das unverschmutzte Regenwasser von Dachflächen kann somit oberflächennah gesammelt und zum bestehenden offenen Graben nördlich des Kreisverkehrs geleitet werden. Bei längerer Trockenheit können die Gras bewachsenen Gräben und Mulden trocken fallen, bei Starkregenvorkommnissen regelt dieses Gräbensystem die jetzt schon bestehende Überflutungsproblematik von Süd nach Nord.

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck möglich. Die Bauwerber müssen mit dem EVU entsprechende Vereinbarungen treffen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die vertraglich gesicherte Müllabfuhr auf Landkreisebene Fürstenfeldbruck, gegebenenfalls sind Sondervereinbarungen erforderlich.

VIII. Immissionsschutz

Von den ansiedlungswilligen Betrieben werden Schall- und Geruchsemissionen ausgehen (Tankstelle mit PKW-Waschanlage / LKW-Einstellhalle / KFZ-Werkstatt) welche aber im Rahmen der zulässigen Emissionen für ein Gewerbegebiet liegen. Die zulässigen Wohnnutzungen werden auf den betrieblichen Bedarf reduziert, wobei zusätzlich Schallschutzfenster für Aufenthaltsräume festgesetzt werden. Wegen der zu erwartenden Emissionen fiel die Standortwahl auf diese, von allgemeinen Wohngebieten und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen in den Außenbereich abgerückte Lage. Das bestehende Gewerbegebiet liegt näher an schutzbedürftigen Nutzungen.

Die eventuell störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen verursacht durch die Bewirtschaftung der südlich angrenzenden weiterhin bewirtschafteten Ackerflächen sowie durch das östlich vorhandene landwirtschaftliche Lagerhaus widersprechen nicht den Grenzwerten eines Gewerbegebiets.

IX. Grünordnung

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt (Pflanzung von überwiegend großkronigen Laubbäumen). Des Weiteren werden Festsetzungen zu den privaten Pflanzflächen getroffen, um ein möglichst landschaftsverträgliches Gewerbegebiet zu schaffen. Die südlich an den Kreisverkehr anschließende Teilfläche mit der geplanten Entwässerungsmulde sowie die südlich im Planungsgebiet liegende zweite Entwässerungsmulde sollen im Randbereich locker mit heimischen Obstbäumen bepflanzt werden, um einen begrünenden Abschluss des Gewerbegebiets zum Ort und zur Landschaft hin zu bilden.

X. Umweltbericht

Einleitung

a) Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, den Standort und die Arbeitsplätze von ortsansässigen Gewerbebetrieben im Gemeindegebiet zu halten, Erweiterungen der Betriebsflächen zu ermöglichen sowie Flächen für weitere Lärm emittierende Betriebe zur Verfügung zu stellen, welche weder im bestehenden Gewerbegebiet, noch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zur Verfügung stehen.

b) Übergeordnete fachliche Gesetze, Ziele und Pläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB) und den übergeordneten Planungen (Regionalplan, LEP) sind im Falle der Neuerrichtung einer Tankstelle im Planungsgebiet das Wasserhaushaltsgesetz (§ 19g ff WHG), die Anlagenverordnung (VAwS Erlass) sowie die Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS-A 781) zu beachten.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

Die verbindliche Bauleitplanung enthält kein Vorhaben, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert. Ebenso werden keine Städtebauprojekte gem. Anlage 1 zum UVPG begründet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird deshalb nicht durchgeführt.

Beschreibung und Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Gewerbegebiets.

a) Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

- Klima, Luft

Beschreibung

Das Planungsgebiet hat eine sehr hohe Wärmeausgleichsfunktion. Es liegt in einem Freiland Klimatop südlich des Siedlungsbereichs Moorenweis.

Als Ziel für den Bebauungsplanbereich ist im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) wie folgt formuliert: "Sicherung von unbelasteten Luftaustauschbahnen / Kaltluftabflussbahnen".

Auswirkungen

Durch die Errichtung von Gebäuden und die teilweise großflächigen Versiegelungen im Planungsgebiet sind hinsichtlich der Wärmeausgleichsfunktion Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut "Klima, Luft" wird durch die Planung in geringer Erheblichkeit beeinträchtigt.

- Wasser

Beschreibung

Das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe wird im Bereich des Planungsgebiets als hoch eingestuft. Die relative Grundwasserneubildung wird im Planungsbereich als gering bis mittel bewertet.

Das Ziel für den Bebauungsplanbereich ist im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) wie folgt formuliert: "Allgemeiner Schutz des Grundwassers sowie der davon abhängigen Landökosysteme".

Auswirkung

Im Bereich des Bebauungsplans wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate relativ gering. Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht möglich, deshalb wird die Rückhaltung in zwei kombinierten Klär- und Rückhaltebecken im nördlichen und im südlichen Bereich des Planungsgebiets vorgesehen.

Die Minimierung der Versiegelung durch offenporige Beläge wird soweit möglich im verbindlichen Bauleitplan festgesetzt.

Ergebnis

Das Schutzgut "Wasser" wird durch die Planung in geringer Erheblichkeit beeinträchtigt.

- Boden / Topographie

Beschreibung

Das Gemeindegebiet Moorenweis liegt im Bereich des Landschaftsraumes "Fürstenfeldbrucker Hügelland" auf Höhen zwischen 550 und 595 m ü. NN im Grenzbereich der Isar-Inn-Schotterplatten zw. dem Alt- und Jungmoränengebiet sowie der Münchner Schotterfläche. Das gesamte Gebiet der Gemeinde gehört geologisch in den Moränenbereich des Quartärs. Somit stehen weitgehend dichte undurchlässige Lehm-Lößböden mit geringen Porenräumen an. Bei Hochwasser werden weite Flächen, die größtenteils landwirtschaftlich genutzt sind, überflutet. Die potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser wird als überwiegend gering eingestuft. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wird als hoch bewertet.

Auswirkung

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Bebauungsplan wird der bisher landwirtschaftlich genutzte Boden in großem Umfang versiegelt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden soweit möglich offenporige Beläge festgesetzt und Regelungen zur Grünordnung getroffen, um die Beeinträchtigungen der Böden möglichst zu minimieren bzw. auszugleichen.

Ergebnis

Durch die Planung ist im Bereich der Gebäude und Versiegelungen mit einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu rechnen.

Die Topographie wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

- Pflanzen / Tiere

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird momentan als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kommt derzeit im Bereich des künftigen Geltungsbereichs nicht vor.

Die potentielle Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen wird im LEK als mittel eingestuft.

Auswirkung

Durch die geplanten Gebäude und Versiegelungen ist eine geringe Beeinträchtigung von Fauna und Flora zu erwarten.

Die Erschließung des Planungsgebiets wurde in zwei Varianten untersucht. Bei der verworfenen Variante V2 (keine Erschließung des Gebiets von der St 2054) sind wesentlich mehr versiegelte Flächen für die Erschließung erforderlich. Die als Grundlage für den Bebauungsplan verwendete Variante V1 minimiert die Erschließungsflächen bei gleichzeitiger verbesserter Erreichbarkeit der geplanten öffentlichen Tankstelle, sowohl von der St 2054, als auch von der FFB 3.

Ergebnis

Das Schutzgut "Pflanzen und Tiere" wird durch die Planung gering beeinträchtigt.

- Landschaftsbild / Ortsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild der Gemeinde Moorenweis ist geprägt durch eine weitläufige Kulturlandschaft. Über das Gemeindegebiet verteilt finden sich Waldgebiete, die sich mit großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen abwechseln. Der Anteil der besiedelten Bereiche ist gering und verteilt sich auf Moorenweis, die 13 Ortsteile, einige Weiler bzw. Splittersiedlungen sowie freistehende Höfe.

Die Eigenart des Landschaftsbildes wird im LEK als gering eingestuft mit hohen Entwicklungsmöglichkeiten. Als Ziel wird angeführt, die "relativ unzerschnittenen und verkehrsarmen Landschaftsräume zu erhalten".

Auswirkung

Im Südosten des Planungsbereichs wurden bereits ein landwirtschaftliches Lagerhaus sowie eine landwirtschaftliche Maschinenhalle errichtet. Zur besseren Einbindung in den Landschaftsraum werden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild durch die beabsichtigten Baumaßnahmen ist von mittlerer Erheblichkeit. Die erforderliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie eine Grünordnung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild wird durch die Planung in mittlerem Umfang beeinträchtigt.

- Mensch

Beschreibung

Das Planungsgebiet hat derzeit für die Naherholung keine Bedeutung. Hinsichtlich der naturbezogenen Erholung ist als Ziel im LEK formuliert: "Verminderung der Lärmbelastung" entlang der St 2054 und "Erhaltung und Entwicklung von Radwegen in der freien Natur" zwischen Moorenweis und Türkenfeld.

Am gewählten Standort des neuen Gewerbegebiets sind Lärm- und Staubemissionen durch die St 2054 und die landwirtschaftliche Lagerhalle vorhanden. Die Ansiedlung von Lärm emittierenden Betrieben erscheint somit in dieser Außenbereichslage verträglich. Schallschutzfestlegungen hinsichtlich der Betriebswohnungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Auswirkung und Ergebnis

Für den Menschen ist die Standortwahl in dieser Außenbereichslage südlich von Moorenweis positiv hinsichtlich der von den Betrieben ausgehenden Lärmemissionen zu bewerten.

Am derzeitigen Standort des Mineralölhändlers (südwestliche Ortsrandlage von Moorenweis) sind für die angrenzenden Baugebiete erheblich höhere Lärmimmissionen durch den täglichen LKW-Verkehr vorhanden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/Lärm sind baubedingt erhebliche Umweltwirkungen, betriebsbedingt bei Umsetzung der Festsetzungen nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

- Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auswirkung und Ergebnis

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

b) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Klima, Luft

Da die Wärmeausgleichsfunktion durch das Planungsgebiet mit mittlerer Erheblichkeit beeinträchtigt wird, werden in der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich festgesetzt. (Pflanzgebote auf den privaten und öffentlichen Grünflächen, soweit möglich offenporige Beläge in den versiegelten Bereichen)

- Wasser

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert wird, ist die Rückhaltung in kombinierten Klär- und Rückhaltebecken im südlichen, westlichen und nördlichen Bereich des Planungsgebiets vorgesehen.

Die Minimierung der Versiegelung durch offenporige Beläge wird soweit möglich im Bebauungsplan festgesetzt. Ebenso wird die Oberflächenentwässerung mittels offenen Rückhaltebecken im Planungsgebiet geregelt.

- Boden / Topographie

Durch Festsetzungen hinsichtlich der Versiegelung in der verbindlichen Bauleitplanung werden die Beeinträchtigungen des Bodens im Geltungsbereich so gering wie möglich gehalten.

- Pflanzen / Tiere

Da das Planungsgebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird und eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nicht existiert, wird das Schutzgut Pflanzen/Tiere durch die Planung nur gering beeinträchtigt.

Festsetzungen zu den Einfriedungen (Bodendurchschlupf für Tiere) sowie zur Grünordnung werden im Bebauungsplan getroffen.

- Landschaftsbild / Ortsbild

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die geplanten Gebäude in mittlerer Erheblichkeit ausfallen. In der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen bzw. im Baugenehmigungsverfahren Auflagen zur Versiegelung und zur Eingrünung getroffen, um die Beeinträchtigungen zu mindern.

- Mensch

Gegen die Ausweisung des Plangebiets als Gewerbegebiet bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die folgenden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden:

Entsprechende Ausbildung der betriebsbezogenen Wohnungen (z.B. Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmerfenster zur Lärm abgewandten Seite oder Maßnahmen des passiven Schallschutzes).

- Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

c) Alternativen, Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne die vorliegende Planung können die betriebstechnisch erforderlichen Erweiterungen des ortsansässigen Gewerbebetriebs, die Neuansiedlung von weiteren Lärm emittierenden Betrieben sowie die Errichtung einer verkehrsgünstig gelegenen öffentlichen Tankstelle mit Waschanlage nicht realisiert werden.

Der Standort südlich von Moorenweis wird als verträglich eingestuft, da an alternativen, im Zusammenhang bebauten Standorten im Gemeindegebiet mit Störungen aufgrund der Lärmemissionen der Betriebe zu rechnen ist.

XI. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Vorbemerkung

Im vorliegenden neu aufgestellten Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Er liefert im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einen Beitrag zum Na-

tur- und Landschaftsschutz sowie zur landschaftlichen Einbindung und inneren Begrünung des Planungsgebiets.

2. Rechtsgrundlagen

Gemäß § 21 Abs. 1 BayNatSchG ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich, wenn durch die Ausweisung von neuem Baurecht Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Als Eingriffe sind gem. Art. 6 BayNatSchG solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu werten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch eine ökologische Aufwertung auszugleichen (§ 1a Abs. 3 BauGB), ggfs. auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs.

Da es sich im vorliegenden Bebauungsplan weder um ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO, noch um ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO handelt, ist das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) gem. "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" erforderlich.

3. Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Das Planungsgebiet ist derzeit innerhalb seines Geltungsbereichs intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden.

Es sind keine Schutzgebiete gem. BayNatSchG, keine europäischen Schutzgebiete gem. NATURA 2000 und keine Arten der Artenschutzkartierung Bayern nachgewiesen.

Um den Ausgleichsbedarf für das Planungsgebiet ermitteln zu können, ist dieses entsprechend des Leitfadens nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft - durch gemeinsame Betrachtung des wesentlich betroffenen Schutzgüter - in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu unterteilen:

Bewertung **vor** der Bebauung:

Schutzgut	Bewertung		
	gering (Kat I)	mittel (Kat II)	hoch (Kat III)
Arten und Lebensräume	X		
Boden		X	
Wasserhaushalt	X		
Klima und Luft	X		
Landschaftsbild		X	
Gesamtbewertung:	Kategorie I		

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Durch Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren.

Für das Planungsgebiet sind Gewerbebebauungen mit betriebstechnisch notwendigen Bodenversiegelungen vorgesehen. Die Bebauung wird Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

Bewertung **nach** der Bebauung:

Planung	Bewertung / Eingriffsschwere	
	Typ A (GRZ > 0,35)	Typ B (GRZ ≤ 0,35)
Gewerbegebiet (GRZ 0,266)		X

In den östlichen und westlichen Bauverbotszonen sieht die Bauleitplanung nicht oder nur unerheblich versiegelte Grünflächen mit Baumpflanzungen bzw. mit offenen grasbewachsenen Entwässerungsgräben vor. Aus diesem Grund wird östlich ein 7,00 m breiter Streifen und westlich ein 8 m breiter Streifen nicht in die Betrachtung einbezogen. Die südliche und die nördliche Teilfläche mit Entwässerungsmulde und Obstbaumbepflanzung werden als Ausgleichsflächen herangezogen.

Somit ergibt sich die relevante Eingriffsfläche des Bebauungsplans:

15.210 m² (Geltungsbereich Bebauungsplan)

- 860 m² (Teilausgleichsfläche 1/ Entwässerungsmulde 1)
- 740 m² (östliche Fläche in Bauverbotszone / Entwässerungsgraben)
- 1.250 m² (westliche Fläche in Bauverbotszone /
Wiese mit Baumpflanzungen)
- 1.170 m² (Teilausgleichsfläche 2/ Entwässerungsmulde 3)

11.190 m² Eingriffsfläche

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Der erforderliche Kompensationaufwand kann durch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen, zu denen auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen zählen, verringert werden. Es sind folgende umfassende Vermeidungsmaßnahmen gem. Liste 2 des Leitfadens geplant:

- Schutzgut Arten und Lebensräume
Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen;
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
z.B. Sockelmauern bei Zäunen;
Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Schutzgut Wasser
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrück-

haltung bzw. Versickerungsmulden;
 Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Stellplätze / Ausstellungsflächen für KFZ);
 Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

- Schutzgut Boden
 Verwendung versickerungsfähiger Beläge (gem. § 1a Abs. 1 BauGB);
 Vermeidung von Bodenkontamination;
 Schutz vor Erosion
- Grünordnerische Maßnahmen
 Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen;
 naturnahe Gestaltung privater Grünflächen (Strauch- u. Heckenpflanzgebote)

Gemäß Abb. 7 (Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren) des Leitfadens ergibt sich für ein Gebiet der **Kategorie I** (Ackerflächen) und einer niedrigen bis mittleren Eingriffsschwere des **Typs BI** ein Kompensationsfaktor zwischen **0,2 – 0,5**.

Aufgrund der genannten umfassenden Vermeidungsmaßnahmen ist ein verringerter Kompensationsfaktor legitim: **gewählt 0,35**

Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = **erforderliche Ausgleichsfläche**

11.190 m² X 0,35 = **3.917 m²**

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die grundsätzliche Eignung einer potentiellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann. Gemäß Baugesetzbuch kann der Ausgleich sowohl auf dem Baugrundstück selbst, als auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan:
 (Bewertung gem. Liste 1 a – c des Leitfadens)

a) **Teilfläche 1** im Geltungsbereich (ca. 860 m²)

Ausgangssituation: Ackerland (Kategorie I)
 Geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ausgleichsmaßnahmen: Anlage einer strukturreichen begrünten Versickerungsmulde eingefasst mit lockerer Obstbaumpflanzung und Wiese (Kategorie II)

b) **Teilfläche 2** im Geltungsbereich (ca. 1.170 m²)

Ausgangssituation: Ackerland (Kategorie I)
 Geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ausgleichsmaßnahmen: Anlage einer strukturreichen begrünten Versickerungsmulde eingefasst mit lockerer Obstbaumpflanzung und Wiese (Kategorie II)

c) **Teilfläche 3** – Flurnummer 2170, Gemarkung Moorenweis (ca. 2000 m²)

Ausgangssituation: Intensiv genutztes Grünland (Kategorie I)
Geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ausgleichsmaßnahmen: Extensivierung (Kategorie II)

Der Eingriff wird somit innerhalb des Geltungsbereichs (ca. 2.030 m²) und auf der genannten Fl.Nr. 2170 (ca. 2.000 m²) im Gemeindegebiet ausgeglichen. Die Maßnahmen zur Umsetzung der grünordnerischen Ziele sind im Bebauungsplan dargestellt und durch Festsetzungen (Planzeichnung / Text) verbindlich bzw. werden sie außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Teilfläche 3) zusätzlich durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabensträgern sichergestellt.

4. Abwägung nach dem BauGB

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird wie oben erläutert ausgeglichen. Dem gegenüber steht der öffentliche Belang der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde. Das neue Gewerbegebiet trägt diesem Belang Rechnung.

Moorenweis, 1. 12. 2009

.....
(1. Bürgermeister)