



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan

“Gewerbegebiet – An den Krautgärten“

in der Satzungsfassung vom 07.08.2017

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Moorenweis entwickelte sich entsprechend des Bebauungsplans “Moorenweis – Gewerbegebiet“ (Rechtskraft 08.02.1995), der in den Jahren 1995 bzw. 2003 in Teilbereichen geändert wurde. Angrenzend an die Fürstenfeldbrucker Straße (St 2054) wurde im südwestlichen Bereich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) errichtet. Angrenzend an das bestehende, überwiegend bebaute Gewerbegebiet wurde im Jahre 2010 durch den Bebauungsplan “Gewerbegebiet II“ die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Gewerbegebiets nach Osten geschaffen. Neben überwiegend gewerblich bebauten Grundstücken wurde im südöstlichen Bereich des Erweiterungsgebiets ein Lebensmittel-Discounter realisiert (Sondergebiet Einzelhandel “Nahrungsmittel“).

Da mittlerweile auch im erweiterten Gewerbegebiet kaum mehr Baugrundstücke zur Verfügung stehen, beschloss der Gemeinderat Moorenweis am 14.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans “Gewerbegebiet – An den Krautgärten“, das sich nördlich des heutigen Gewerbegebiets entwickeln soll.

Die Gemeinde Moorenweis verfügt zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung über einen Flächennutzungsplan, der am 18.04.1983 wirksam wurde.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1994 regelt u.a. die Umwidmung von Flächen im Bereich des “Gewerbegebiet I“. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2009 bereitet u.a. die Entwicklung des “Gewerbegebiet II“ durch Umwidmung der betroffenen Flächen vor.

Um dem Ziel der Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft zu entsprechen sowie die Konzentration der Siedlungsentwicklung am Hauptort zu stärken (Regionalplan B II), sind die Neubauf Flächen in Anbindung an die bestehenden gewerblichen Flächen geplant. Die geordnete städtebauliche Entwicklung aus dem bestehenden Gewerbegebiet wird in der nördlichen Erweiterung fortgeführt. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Vorgaben des bestehenden Gewerbegebietes. Für die nördlich der geplanten Erschließung liegenden Baugrundstücke sind, angepasst an die möglichen größeren Grundstücke und Gewerbebauten, die Wand- und Firsthöhen um einen Meter erhöht zulässig.

Basierend auf den Ergebnissen einer Schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH vom 25.01.2017 werden die zulässigen Emissionskontingente im Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbegebietsflächen (Vorbelastung) festgesetzt, um zu gewährleisten, dass auch durch die zusätzlichen Emissionen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden und gleichzeitig ein ausreichendes Lärmkontingent für alle gewerblichen Nutzungen verbleibt.

4. Geplante Nutzungen

Der 29.447 m² (100%) umfassende Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

–	Nettobauland	23.347 m ²	(79,3 %)
–	Öffentliche Verkehrsfläche incl. Gehwegflächen	2.305 m ²	(7,8 %)
–	Öffentliche Feldwege	1.334 m ²	(4,5 %)
–	Öffentliche Grünfläche (Randeingrünung)	2.461 m ²	(8,4 %)

Als **Art der Nutzung** wird für beide Bereiche des Planungsgebietes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Ein Teil der in § 8 allgemein zulässigen Nutzungen wird ausgeschlossen, weil sie verträglich auf anderen Flächen zulässig sind (Anlagen für sportliche Zwecke, südwestlich im Anschluss an das Planungsgebiet) oder aus verkehrstechnischen Gründen an einer anderen Stelle im Ort zulässig sind (Tankstelle, an der Türkenfelder Straße). Ebenso werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen, da sie verunstaltend wirken (Schrottplätze a.A Lagerflächen) bzw. Störungen von ihnen ausgehen könnten (Vergnügungsstätten, Nähe zum Wohngebiet Moosfeld Ost).

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird im geplanten Gewerbegebiet ebenfalls generell ausgeschlossen. Der Vollsortimenter sowie der Discountmarkt im bestehenden Gewerbegebiet sorgen für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung, weitere Einzelhandelsbetriebe sollen sich künftig im Ortszentrum ansiedeln. Zudem soll durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben einer möglichen Agglomeration entgegen gewirkt werden, die den Vorgaben des Regionalplans widerspräche.

Betriebsbezogene Wohnungen, sofern sie in einem funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen, und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden für ausnahmsweise zulässig erklärt. Die maximale Wohnfläche dieser Wohnungen beträgt 140 m². Der Wohnnutzung im Gewerbegebiet wird im Vergleich zu anderen Baugebieten jedoch ein geringerer Schutz zugestanden.

Das **Maß der Nutzung** ist mit der auf die Bauräume bezogenen höchstzulässigen Grundflächenzahl in Verbindung mit einer jeweils zulässigen Wand- und Firsthöhe sowie einer zulässigen Dachneigung festgesetzt. Die höchstzulässige Grundflächenzahl für das gesamte Baugebiet beträgt 0,6. Das entspricht im nördlichen Bereich (GE III/1 und GE III/2) einer zulässigen Grundfläche von 10.264 m² und im südlichen Bereich (GE III/3) einer zulässigen Grundfläche von 3.744 m². Insgesamt dürfen somit bis zu 14.008 m² durch Grundflächen versiegelt werden. Die Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer maximal versiegelten Grundfläche von 18.678 m² (GRZ 0,80) zulässig. Die Erhöhung der zulässigen Überschreitung durch die o.g. Flächen bis zu einer GRZ von 0,80 ist geboten, um den ansiedlungswilligen Betrieben notwendige Erschließungsflächen bzw. die Errichtung von offene Stellplätzen / Garagen zu ermöglichen. Wasserundurchlässige Beläge sind jedoch auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der jeweils angrenzenden neuen öffentlichen Verkehrsfläche, welche parallel zum Bebauungsplanverfahren durch ein Ingenieurbüro geplant wird.

Als maximale Wandhöhe werden 7,50 m (GE III/3) bzw. 8,50 m (GE III/1 u. GE III/2) über OK Erdgeschoss-Rohfussboden (RFB EG) festgesetzt. Die maximale Firsthöhe ist mit 12,0 m (GE III/3) bzw. 13,0 m (GE III/1 u. GE III/2) über OKRFB EG festgesetzt. Die Differenzierung begründet sich im Zuschnitt und in der Lage der möglichen Baugrundstücke. Im südlichen Baugebiet werden die zulässigen Wand- und Firsthöhen des angrenzenden Bebauungsplans “Gewerbegebiet I“ übernommen, da sich in diesem Bereich ähnliche Grundstückszuschnitte anbieten. Nördlich davon, in GE III/1 und GE III/2, können größere Baugrundstücke mit demzufolge größeren Gewerbegebäuden entstehen.

Durch die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke auf 1.500 m² will die Gemeinde verhindern, dass im Planungsgebiet zu kleinteilige Gewerbegrundstücke entstehen. Aufgrund der festgesetzten Mindestgröße von 800 m² im bestehenden Gewerbegebiet sollen sich kleinere Betriebe auf den dort noch unbebauten Flächen ansiedeln.

Die zulässigen Dachneigungen sind den gewerbetypischen Bauformen geschuldet.

5. Sonstige Festsetzungen

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

6. Erschließung

Der Bereich der geplanten Nord-Erweiterung des Gewerbegebiets Moorenweis wird von Süden über die bestehenden Straßen “Gewerbering“ (westlich) und “Gewerbegrund“ (östlich) erschlossen, die wiederum südlich an die an die Fürstenfeldbrucker Straße (St 2054) angebunden sind.

Die Haupteinschließung erfolgt von Süden über den bestehenden Kreisverkehr an der Staatsstraße. Nach Westen, in Richtung der bewohnten Siedlungsgebiete, besteht eine öffentliche Verkehrsfläche, die auch künftig genutzt werden kann.

Nach Osten, in Richtung der landwirtschaftlichen Flächen, bleibt ebenfalls der bestehende öffentliche Feldweg zur Erschließung der angrenzenden Ackerflächen erhalten.

Wie im bestehenden Gewerbegebiet gliedert sich die neue öffentliche Verkehrsfläche in eine 6,50 m breite Fahrbahn, die einseitig durch einen 1,50 m breiten Gehweg flankiert wird.

7. Wasser, Strom, Müll

Die Wasserver- bzw. entsorgung muss vor Baufertigstellung durch Anschluss an die gemeindliche Versorgungsanlage bzw. an die zentrale Abwasserentsorgung erfolgen. Bauwerber haben dazu Erschließungsvereinbarungen mit der Gemeinde abzuschließen.

Aufgrund der guten Durchlässigkeit der Böden soll unverschmutztes Niederschlagswasser vorrangig flächig über die belebte Bodenzone auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

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.

8. Baugrund

Im Vorfeld der geplanten Erschließungsmaßnahmen wurde durch das Ing. Büro Blasy+Mader GmbH ein Baugrundgutachten erstellt, das insbesondere die Versickerungsmöglichkeit von anfallendem Niederschlagswasser überprüft (Baugrundgutachten Projekt Nr. 8817 vom 22.05.2017). Darin wird u.a. festgehalten, dass der natürliche Untergrund im Planungsgebiet und dessen Umfeld aus hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschottern besteht und in einer Tiefe von ca. 10 m Sedimente des Tertiär (Schluffe oder Feinsande) anstehen.

Der Grundwasserflurabstand wird mit voraussichtlich 3,0 bis 4,0 m angegeben.

Als mittlerer Grundwasserhöchststand werden 557,50 m ü.NN geschätzt.

Als Ergebnis wird festgehalten, dass die Versickerung von Oberflächenwasser in den gut durchlässigen Schottern problemlos möglich ist. Decklehme und feinkornreiche Rotlageschichten seien unter den Versickerungseinrichtungen vollständig auszuräumen. Die Bemessung von Versickerungseinrichtungen kann gem. des Gutachtens nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 erfolgen.

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zum Moosgraben und einer daraus resultierenden möglichen Überschwemmungsgefahr sind Abgrabungen unzulässig. Aufschüttungen sind, angepasst an die jeweilige Lage der Grundstückszufahrten, bis max. 0,20 m über dem höchsten Punkt des neuen Fahrbahnbelags zulässig.

Nachdem bis in Tiefen von rd. 1,0 m unter GOK Decklehme von weicher Konsistenz anstehen, wird empfohlen, diese Decklehme im Bereich von Erschließungsstraßen vollständig auszuräumen. Die darunter folgenden Kiese werden als ausreichend verdichtungswillig eingestuft.

10. Grünordnung

Um die Auswirkungen von Baumaßnahmen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine 5 m breite Randeingrünung (3 reihige Feldgehölzhecke, unregelmäßig mit einem heimischen Laubbaum überstellt) am westlichen, nördlichen und östlichen Baugebietsrand festgesetzt. Die bestehenden, sehr eng gepflanzten Fichten müssten ausgelichtet werden und würden dann jedoch bei Stürmen u.U. entwurzelt werden, da der Verbund aufgelöst werden würde. Aus diesem Grund sollen der Fichtenbestand, aber auch die überalterten Feldgehölze im Westen, gefällt werden und durch die o.g. neue Randeingrünung, hochwertiger, ersetzt werden.

Nördlich der Fl.Nr. 1417 wird eine 2,0 m breite Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die neue Erschließungsstraße ist somit einheitlich 6,50 m breit und in diesem Bereich bildet die Grünfläche einen Puffer zu den südlichen Sportanlagen.

Neben der Randeingrünung sind auf den jeweiligen Baugrundstücken umfangreiche Pflanzmaßnahmen (heimische Laubbäume und Sträucher) festgesetzt. Offene Stellplätze sind alle fünf Stellplätze mit einem Laubbaum in offenen Baumscheiben bzw. Baumgräben zu überstellen. Neben der Durchgrünung von Parkplatzanlagen wird so zusätzlich ein sommerlicher Hitzeschutz erreicht.

Als weitere Maßnahme dürfen nur die betrieblich erforderlichen Flächen mit undurchlässigen Belägen versiegelt werden. Alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten. Diese Festsetzungen sollen trotz hohem zulässigem Versiegelungsgrad (GRZ 0,8 incl. sämtlicher Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) einen möglichst hohen Anteil an wasserdurchlässigen Flächen sicherstellen.

11. Umweltbericht

Einleitung

a) Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region, insbesondere zur Konzentration der Siedlungsentwicklung im Hauptort Moorenweis, soll der Bebauungsplan den Fortbestand und die Erweiterung bestehender Betriebe sowie die Ansiedlung neuer Betriebe in der geplanten Nord-Erweiterung des Gewerbegebiets ermöglichen. Als ländlicher Teilraum im Umfeld der umliegenden großen Verdichtungsräume München und Augsburg, soll hier eine engere, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten gefördert werden, um so den zunehmenden Problemen des Pendlerverkehrs zu begegnen.

Durch umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung, insbesondere zur Randeingrünung, soll sich das Planungsgebiet möglichst harmonisch in das Ort- und Landschaftsbild einfügen.

b) Übergeordnete fachliche Gesetze, Ziele und Pläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (**BauGB**) sowie die übergeordneten Planungen (**Regionalplan, LEP**) sind im Falle der geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets der Immissionsschutz (**DIN 18005, TA-Lärm**) sowie die Naturschutzgesetzgebung (**BNatSchG**) zu beachten.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Darüber hinaus ist die angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds anzustreben (§ 1 Abs. 6 BauGB) sowie sparsam mit Grund und Boden umzugehen (§ 1a BauGB).

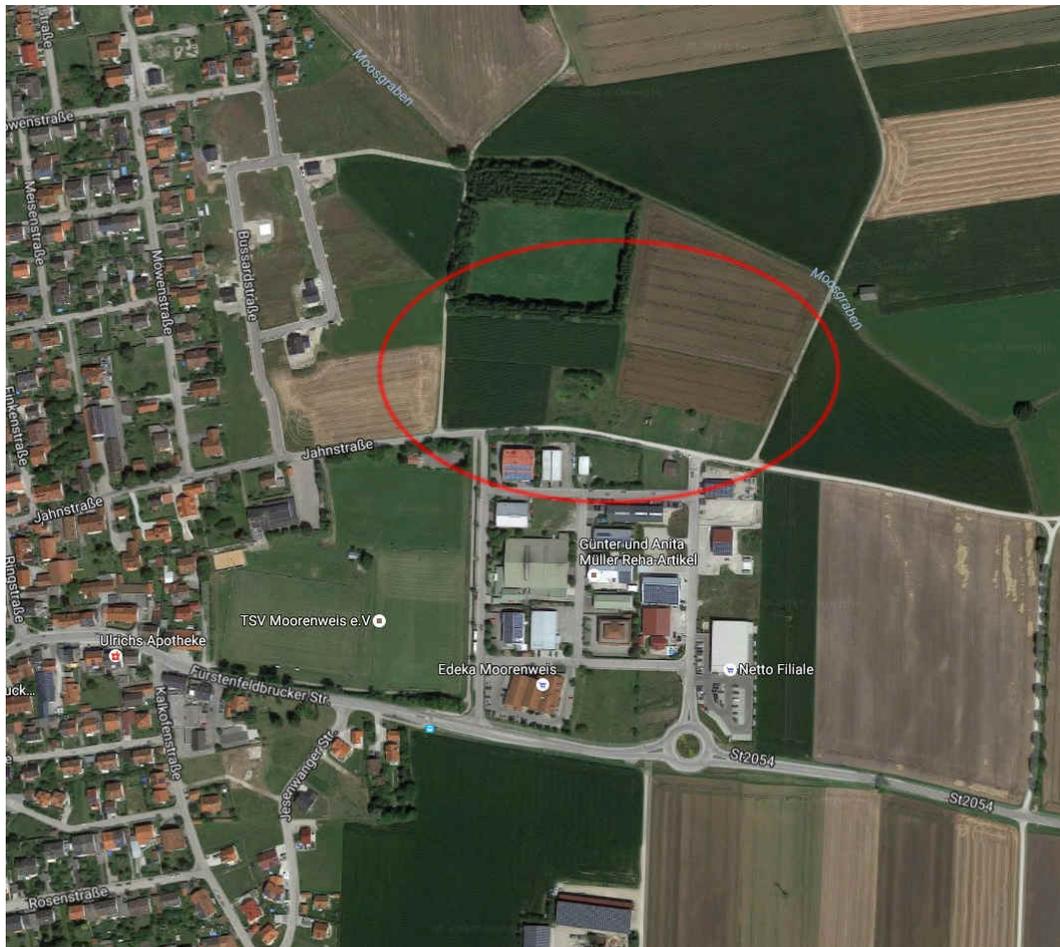
Der **Regionalplan München** enthält für das Planungsgebiet keine umweltrelevanten Ziele, die der Planung entgegenstehen.

Aufgrund der angrenzend bereits bestehenden Nutzungen (insbesondere Gewerbe) und der geplanten Nutzungen, stellt der **Immissionsschutz** eine wichtige gesetzliche Vorgabe dar. Ziel der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Als gewichtige zusätzliche Anforderung sind die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung zu berücksichtigen, Eingriffe in den Naturhaushalt sind möglichst zu vermeiden bzw. auszugleichen (**BNatSchG**).

Der Bebauungsplan 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 der Erweiterung des Gewerbegebietes.

a) Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

- Klima, Luft

Beschreibung

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt 850 bis 950 mm.
Als Jahresmitteltemperatur werden 7° bis 8° C für Moorenweis angegeben.

Im nahezu ebenen Planungsgebiet kann derzeit die Kaltluft der Grünflächen entlang des nördlichen Fichtenbestands von West nach Ost fließen.
Die geplante Ersatz-Randeingrünung aus Feldgehölzen und einzelnen Laubbäumen fördert künftig die Kaltluftentstehung. Trotz der geplanten Siedlungsflächen bleiben im Umfeld des Gewerbegebietes ausreichend Grünflächen, die die Kaltluftentstehung befördern.

Auswirkungen

Durch den Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima eine zeitlich begrenzte geringe Belastung für die Anlieger dar.

Die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich werden durch die geplanten Gewerbe- und Verkehrsnutzungen versiegelt. Die derzeitige kleinklimatische Funktion der Acker- und Grünlandflächen geht überwiegend verloren.
Die bestehende Fichtenbepflanzung im Norden wird gefällt und durch eine wertvollere Randeingrünung aus Feldgehölzen und heimischen Laubbäumen ersetzt. Diese und die festgesetzten weiteren Grünmaßnahmen werden die, ohnehin geringen heutigen Auswirkungen der Grünflächen auf das Kleinklima, aufwerten.

Betriebsbedingte Auswirkungen werden hauptsächlich durch den Ziel- und Quellverkehr des Gewerbegebietes entstehen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Beeinflussungen durch das bestehende Gewerbegebiet ist mit geringen zusätzlichen Belastungen durch die Nord-Erweiterung zu rechnen.

Ergebnis

Das Schutzgut “Klima, Luft” wird durch die Planung in geringem Maße beeinträchtigt.

- Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor.

Der Grundwasserflurabstand wird mit voraussichtlich 3,0 bis 4,0 m angegeben.
Als mittlerer Grundwasserhöchststand werden 557,50 m ü.NN geschätzt.

Das Rückhaltevermögen des Bodens für sorbierbare Stoffe wird im Planungsbereich als gering eingestuft. Die Nutzungsintensität und die Art der Nutzung in diesem Gebiet soll auf die potentiell hohe Grundwassergefährdung ausgerichtet werden.

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

Auswirkungen

Für den Bau von Gebäuden sind nur teilweise Eingriffe in tiefere Bodenschichten notwendig. Eine Verringerung des Geschützteitsgrades des Grundwassers ist nicht wahrscheinlich. Es ist daher maximal mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Die Höhe der Versiegelungen durch bauliche Anlagen wirkt sich maßgeblich auf das Versickerungspotential und die Grundwasserneubildung aus. Die maximal zulässige GRZ von 0,80 stellt eine mögliche hohe Flächenversiegelung dar. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan, soweit betriebstechnisch möglich, wasserdurchlässige Beläge für private Verkehrsflächen festgesetzt. Trotzdem werden die Auswirkungen aus das Schutzgut Wasser als hoch eingestuft.

Aufgrund des zu erwartenden ausreichenden Grundwassergeschützteitsgrades sind bei ordnungsgemäßen Betriebsabläufen keine zusätzlichen Belastungen des Grundwassers zu befürchten.

Ergebnis

Das Schutzgut “Wasser” wird durch die Planung in mittlerem Maße 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 hoch eingestuft.

Im Baugrundgutachten der Blasy+Mader GmbH vom 22.05.17 wird angeführt, dass der natürliche Untergrund im Planungsgebiet und dessen Umfeld aus hochwürmezeitlichen Schmelzwasserschottern besteht und in einer Tiefe von ca. 10 m Sedimente des Tertiär (Schluffe oder Feinsande) anstehen. Die neu überplanten Flächen werden derzeit durch intensiven Ackerbau bzw. als Grünlandflächen genutzt. Es handelt sich um eine nahezu ebene Fläche.

Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Teilweise ist mit Eingriffen in tiefere Bodenschichten für Tragwerksfundamente bzw. Keller zu rechnen. Ebenso sind baubedingte Auswirkungen durch Verdichtung der Randbereiche und Lagerung möglich.

Die gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen werden durch den Bau von Gebäuden und Erschließungswegen sowie Stellflächen hervorgerufen. Versiegelte Flächen beeinträchtigen die Versickerungsfähigkeit der Böden. Dies beeinflusst den natürlichen Bodenwassergehalt sowie die Grundwasserneubildung.

Zusätzliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen an den Randbereichen der Verkehrswege und Stellflächen (Tausalz, Reifenabrieb u.a.) sowie durch betriebsbedingte Lagerung von Material in Freibereichen.

Ergebnis

Im Bebauungsplan sorgen Pflanzmaßnahmen und weitere Verringerungsmaßnahmen sowie eine festgesetzte Ausgleichsfläche für einen Ausgleich der Auswirkungen von Baumaßnahmen.

Aufgrund des großflächigen Eingriffs ist von mittleren Beeinträchtigungen auszugehen.

- Pflanzen / Tiere

Beschreibung

Im Gemeindegebiet überwiegen außerhalb der bebauten Bereiche große zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Waldgebiete. Die Lebensraumqualität der genannten Flächen wird im LEK als überwiegend hoch bewertet.

Der Planungsbereich wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen, Grünland). Diese Freiflächen haben aus naturschutzfachlicher Sicht nur eine geringe Wertigkeit.

Der nördlich gelegene, sehr dicht gepflanzte Fichtenbestand (ca. 8,0 m breit bzw. 120 m lang) und insbesondere die nordwestlichen Feldgehölze (ca. 25 m lang) bilden heute Lebensräume für Tiere (Vögel, Insekten u.a.).

Geschützte Biotope, Tier- oder Pflanzenarten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen

Die geplanten Baumaßnahmen führen zu großflächigen Eingriffen durch den Bau von Gebäuden, Erschließungswegen und Stellflächen. Weitere Beeinträchtigungen werden durch Baustoff- und Materiallieferverkehr sowie durch Lagerungen auftreten. Von den Eingriffen sind jedoch größtenteils Flächen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen. Entfallene Gehölze werden im Zuge der Grünordnung neu angepflanzt.

Bei Fällungen von großen Gehölzen dürfen diese aus Gründen des Artenschutzrechtes nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. (Vogelbrutzeit) erfolgen. Nachdem sich auch angrenzend an den Geltungsbereich keine wertvollen Flächen befinden, die durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten, sind maximal Auswirkungen in geringem Maße zu erwarten.

Auf Dauer gesehen, gehen größtenteils Ackerflächen geringer Wertigkeit verloren. Die im Bebauungsplan integrierte Grünordnung regelt die künftige Eingrünung der geplanten Gebäude sowie die Randeingrünung nach Norden und Westen zur freien Landschaft hin.

Nachdem sowohl im Planungsgebiet, als auch auf den angrenzenden Flächen keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden oder geschützte Tierarten zu erwarten sind, werden keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere erwartet.

Ergebnis

Das Schutzgut “Pflanzen und Tiere” wird durch die Planung in geringem Umfang zusätzlich 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 hoch eingestuft mit dem Ziel, die relativ unzerschnittenen und verkehrsarmen Landschaftsräume zu erhalten.

Im Bereich der nördlichen Erweiterung wird das Landschaftsbild sowohl durch die bestehende Bebauung des Gewerbegebiets, als auch durch die umliegenden, ehe kleinteiligen Grünlandflächen geprägt. Hauptsächlich werden die landwirtschaftlichen Flächen intensiv als Ackerland genutzt.

Nördlich des Planungsgebiets sind vertikale Grünstrukturen vorzufinden (Fichtenbaumreihen umschließen die Fl.Nr. 1468). Innerhalb des Siedlungsbereichs weist der Ort Moorenweis einen guten Durchgrünungsgrad auf.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallagerungen und –transporte kommen. Nachdem diese jedoch jeweils zeitlich begrenzt sind, werden die baubedingten Auswirkungen als eher gering eingestuft.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan sowohl innerhalb des Baugebiets, als auch im nördlichen,

westlichen und östlichen Randbereich eine gute Durchgrünung bzw. eine Einfassung zum Landschaftsraum hin entstehen wird. Die zulässigen Wand- und Firsthöhen orientieren sich im GE III/3 an den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans. Im GE III/1 und GE III/2 werden diese Höhen um 1,0 m erhöht zugelassen, um den u.U. größeren Bauflächen zu entsprechen. Gebäude in diesem Gebiet werden aber im Laufe der Jahre durch die Randeingrünung aus Feldgehölzen und Laubbäumen zunehmend weniger in das Landschaftsbild eingreifen.

Durch die sich neu ansiedelnden Gewerbebetriebe ist mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Unter Berücksichtigung der möglichen Vermeidungsmaßnahmen und in Anbetracht der Vorbelastungen des angrenzenden bestehenden Gewerbegebiets, ist mit geringen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu rechnen.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild wird durch die Planung nur geringfügig beeinträchtigt.

- Mensch

Beschreibung

Das geplante Gewerbegebiet “An den Krautgärten“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Moorenweis und grenzt südlich an die bestehenden Gewerbegebiete I und II an. Südlich der Gewerbegebiete verläuft die Staatsstraße St 2054 (Fürstenfeldbrucker Straße).

Bestehende bzw. geplante Wohnbebauung befindet sich westlich und nordwestlich des Planungsgebiets (Bereich des Bebauungsplans “Moosfeld Ost“). Westlich des “Gewerbegebiet I“ grenzen die Sportanlagen des TSV Moorenweis bzw. die Stockbahn des örtlichen Stockschützenvereins an.

Östlich des Planungsgebiets verläuft im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen in Nord-Süd-Richtung auf Fl.Nr. 1449 eine 110-kV-Freileitung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans kommt dem Immissionsschutz eine besondere Bedeutung zu. Um diesem Belang gerecht werden zu können, wurde frühzeitig im Bauleitplanverfahren die “Schalltechnische Untersuchung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ (ACB-0117-7699/02 der ACCON GmbH F. 25.01.2017) erstellt. Als Ergebnis der Berechnungen wird das Baugebiet in drei Teilflächen mit folgenden Emissionskontingenten LEK unterteilt:

Teilflächen GE III/1	60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
Teilflächen GE III/2 und GE III/3	65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts

Es wird nachgewiesen, dass die maßgebenden Planwerte an allen Immissionssorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Darüber hinaus sind lt. Gutachten die ausnahmsweise im Baugebiet zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dann legitimiert, wenn nachgewiesen werden kann, dass vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die maßgeblichen Im-

missionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm durch den Gewerbe- und Anlagenlärm aus der Nachbarschaft eingehalten werden.

Auswirkungen

Lärmbelastungen entstehen beim Bau der Erschließungswege, der Gebäude und Stellflächen. Es handelt sich hierbei jedoch um zeitlich begrenzte geringe Belastungen für die in der Nachbarschaft befindlichen Nutzungen.

Im o.g. Schallschutz-Gutachten werden für die drei Teilbereiche des Planungsgebietes Emissionskontingente festgelegt, die gewährleisten, dass in der Nachbarschaft die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. die damit wertgleichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bereits bestehenden Gewerbegebiete eingehalten werden.

Das Planungsgebiet hat für die Naherholung, vor allem aufgrund der Vorbelastungen durch das bestehende Gewerbegebiet, keine Bedeutung.

Ergebnis

Durch die, basierend auf o.g. Schallschutzgutachten, festgesetzten Vorgaben zum Schallschutz können die gesetzlichen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte im Planungsgebiet eingehalten werden.

Es sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld des Bebauungsplans nicht bekannt.

Auswirkungen und Ergebnis

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

- b) Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser bestehen Wechselwirkungen. Der anlagenbedingte Versiegelungsgrad beeinflusst die Sickerfähigkeit des Bodens, was wiederum Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate hat.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zu zusätzlichen Belastungen führen werden.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

- Klima, Luft

Die zu erwartenden geringen Auswirkungen auf das Kleinklima werden durch eine durchlässigere nördliche Randeingrünung aus Feldgehölzen und einzelnen Laubbäumen verbessert.

- Wasser / Boden

Durch Festsetzungen zur Versiegelung (weitest möglich wasserdurchlässig) werden die Beeinträchtigungen des Bodens im Bereich der Baumaßnahmen so gering wie möglich gehalten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll weitest möglich flächig auf den Baugrundstücken versickert werden.

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden und wird somit nicht der gemeindlichen Kanalanlage zugeführt.

- Pflanzen / Tiere

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

Gehölzpflanzungen müssen den vorgegebenen Güteanforderungen entsprechen (u.a. standortgerecht, heimisch).

Nachpflanzungen von ausgefallenen Gehölzen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

Gehölzfällungen sind in der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.03. und 30.09. unzulässig.

- Landschaftsbild / Ortsbild

Durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird eine gute Durchgrünung des Planungsgebiets erreicht.

Am nördlichen, westlichen und östlichen Rand des Planungsgebiets wird die Anpflanzung einer 3-reihigen Feldgehölzhecke, unregelmäßig mit einem heimischen Laubbaum überstellt, festgesetzt, um die geplante Bebauung möglichst verträglich in das Landschaftsbild einzufügen.

Bei offenen Stellplätzen ist alle 5 Stellplätze ein Baum in offenen Baumscheiben bzw. Baumgräben zur Begrünung der Stellflächen anzupflanzen.

- Mensch

Um mögliche Schallemissionen auf die umgebenden Nutzungen so zu steuern, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert hergestellt werden können, werden auf der Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan festgeschrieben.

- Kultur- und Sachgüter

Da keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter im Geltungsbereich und im näheren Umfeld des Bebauungsplans bekannt sind, werden keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

d) Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß § 15 BNatSchG wird hierzu die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewandt (Pkt. 11).

e) Alternativen, Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Der bestehende Bereich am östlichen Ortsrand von Moorenweis an der Staatsstraße, nordöstlich der Sportanlage, wird als verträglich eingestuft, da an alternativen, im Zusammenhang bebauten Standorten im Gemeindegebiet mit gravierenderen Störungen aufgrund der Lärmemissionen durch Gewerbebetriebe zu rechnen ist.

f) Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erhebliche unvorhersehbare Auswirkungen sind durch die Planung nicht aufgezeigt. Als Maßnahme zur Überwachung ist drei Jahre nach der Bebauung die Durchführung der Festsetzungen zur Grünordnung, insbesondere im Bereich der Ortsrandeingrünung sowie der Pflegemaßnahmen der Ausgleichsfläche (Artenreiche Nasswiese auf Fl.Nr. 288 T, Gemarkung Moorenweis) zu überprüfen.

Eine weitere Maßnahme ist die Prüfung des Verkehrsaufkommens (alle fünf Jahre durch Auswertung der DTV-Werte) in Zusammenarbeit mit dem Straßenbauamt, um zu erkennen, ob die Vorhersage des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Gewerbegebiet den Tatsachen entspricht.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Vorbemerkung

Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Er liefert im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einen Beitrag zum Natur- und Landschaftsschutz sowie zur landschaftlichen Einbindung und inneren Begrünung des Planungsgebiets.

2. Rechtsgrundlagen

Gemäß § 15 BNatSchG 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. 8 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 in der vorliegenden Bauleitplanung weder um ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO, noch um ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, sondern um ein Gewerbegebiet gem. § 8 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 gliedert sich innerhalb seines Geltungsbereichs (2,94 ha) in:

- Nördliche Baugebiete GE III/1 und GE III/2: Grundstücksgröße 17.107 m²
 Am Nordrand des Planungsgebiets werden eine eng gepflanzte Fichteneingrünung und überalterte Feldgehölze durch Feldgehölzhecken mit Laubbäumen ersetzt (5 m breite neue Ortsrandeingrünung im Westen, Norden und Osten – sowie 2,0 m breite Grünfläche nördlich von Fl.Nr. 1417 - öffentliche Grünflächen – 2.461 m²)
- Südliches Baugebiet GE III/3: Grundstücksgröße 6.240 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche: asphaltierte Straße mit Gehweg - 2.305 m²
- Öffentliche Feldwege: wasserdurchlässig - 1.334 m²

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

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch bauliche Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der Nutzung und zu Versiegelungen in den drei Teilgebieten vorkommen, woraus sich Eingriffsflächen ergeben.

Bewertung der Acker- und Grünlandflächen vor der Bebauung:

Schutzgut	Bedeutung		
	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

Bewertung **nach** der Bebauung:

Planung	<u>Bewertung / Eingriffsschwere</u>	
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	Typ A (GRZ > 0,35)	Typ B (GRZ ≤ 0,35)
	X	

Durch den Bebauungsplan “Gewerbegebiet – An den Krautgärten“ ergeben sich folgende Eingriffsflächen:

Geltungsbereich	29.447 m ²
abzüglich öffentliche Grünflächen (Ortsrandeingrünung)	2.461 m ²
abzüglich bereits versiegelte Flächen:	
Feldweg West (Fl.Nr. 1469 T)	536 m ²
Feldweg Ost (Fl.Nr. 1450 T)	420 m ²
Straße / Feldweg Süd (Fl.Nr. 1616 T)	1.800 m ²
Summe der möglichen neuen Eingriffsflächen	24.230 m²

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Der erforderliche Kompensationsaufwand kann z.T. 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
- Schutzgut Wasser
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Stellplätze und deren Zufahrt)
- Schutzgut Boden
Verwendung versickerungsfähiger Beläge (gem. § 1a Abs. 1 BauGB)
- Schutzgut Klima
Festsetzung, dass bei Errichtung von Gebäuden bereits Leerrohre verlegt werden sollen, zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien
- Grünordnerische Maßnahmen
Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (2.403 m²) als Ortsrandeingrünung (3-reihige Feldgehölzhecke, unregelmäßig mit einem Laubbaum überstellt, Baumanteil 5 %) sowie einer 2,0 m breiten Grünfläche nördl. von Fl.Nr. 1417, Festsetzung, dass je angefangene 800 m² Grundstücksfläche drei heimische, standortgerechte Laubbäume sowie 10 Sträucher zu pflanzen sind

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 Neuschaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde. Das Gewerbegebiet trägt diesem Belang Rechnung. Die Gemeinde will durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets

und die dadurch mögliche Nutzung der bestehenden Erschließung die zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden minimieren.

Aus den oben angeführten Gründen ist der Bebauungsplan “Gewerbegebiet – An den Krautgärten“ städtebaulich erforderlich.

Moorenweis, 07.08.2017

.....
(1. Bürgermeister)

Anlagen:

- Anlage 1 - Lageplan mit Darstellung der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 288, Gemarkung Moorenweis (F. 07.08.2017)
- Anlage 2 – Merkblatt der Bayernwerk AG „Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten“
- Schalltechnische Untersuchung (Gewerbegebiet - An den Krautgärten, ACB-0117_7699/02) vom 25.01.2017 der ACCON GmbH
- Baugrundgutachten (Erschließung Gewerbegebiet III in 82272 Moorenweis – Projekt Nr. 8817) vom 22.05.2017 der Blasy+Mader GmbH