

Gemeinde Moorenweis



Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ Gemarkung Moorenweis

Planfertiger:	Architekturbüro v. Rebay Architekt Rasso von Rebay Hauptstraße 57 82234 Weßling Tel.: 08153/ 4798 Fax: 916623
	AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung Institut für ökologische Forschung St. Andrästr. 8a 82398 Etting

Datum:

07.01.2010				

I. Begründung und Umweltbericht

Inhalt:

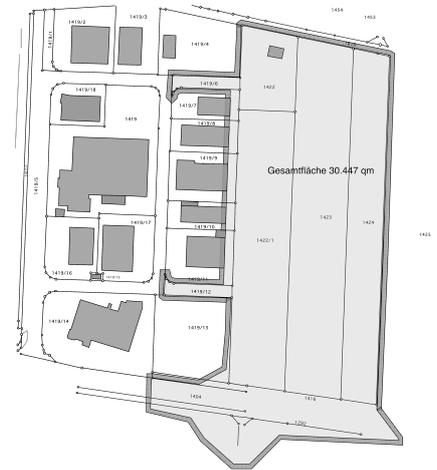
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Anlaß und Ziel der Planung; Geplante Nutzung
3. Grünplanung
4. Lage und Erschließung
5. Immissionsschutz
6. Folgewirkung

Anhang: Umweltbericht

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Moorenweis verfügt zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung über einen Flächennutzungsplan der am 18.04.1983 wirksam wurde. Die Gemeinde Moorenweis verfügt weiterhin zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung über die 2. Flächennutzungsplanänderung vom 18.10.1997. Für den Bereich des Gemeindeteil Moorenweis werden die Flurnummern 1422, 1422/1, 1423 und 1424 als Fläche für eine Baumschule und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche liegt östlich von Moorenweis und wird vom bestehenden Gewerbegebiet und der St. 2054 erschlossen. In der Sitzung des Gemeinderats am wurde die Aufstellung der 15. Flächennutzungsplanänderung für die Fläche der Fl.Nrn. 1422, 1422/1, 1423 und 1424 der Gemarkung Moorenweis mit der Darstellung als Gewerbegebiet beschlossen.

In der Sitzung des Gemeinderats am 21.01.2010 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flächen der Fl.Nrn. 1422, 1422/1, 1423, 1424, 1419/6, 1419/12, 1419/7T, 1419/8T, 1419/9T, 1419/10T, 1419/11T, 1416T, 1404T, 1292T, 1286T, 1287T, 1288T, 1289T und 1291T beschlossen.



2. Anlaß und Ziel der Planung; Geplante Nutzung

Anlaß der Planung war es einen Standort für die Ansiedlung von heimischen Gewerbebetrieben zu finden. Die Anfragen heimischer Betriebe über die Möglichkeit ein Grundstück im bestehenden Gewerbegebiet erhalten zu können, musste stets negativ beantwortet werden. Auch stehen andere Standorte nicht zur Verfügung und waren vor allem durch die Interessenten aufgrund der sehr guten Anbindung des jetzigen Gebiets nicht gewünscht. Hieraus erwuchs das Bestreben das bestehende Gebiet zu erweitern.

Für eine Erweiterung hat die Gemeinde mit der Ursprünglichen Planung aus dem Jahr 1993 schon die notwendigen Weichen gestellt. Die Erschließung ist strukturell vorhanden. Nach einer Überprüfung der Realisierungsmöglichkeiten hat die Gemeinde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen um eine geregelte bauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets herstellen zu können. Dabei soll insbesondere darauf hingewirkt werden, daß sich die Neubebauung an der bestehenden Gebietsstruktur eingliedert. Ein weiteres gemeindliches Ziel ist es eine geregelte Erschließung, sicher zu stellen.

Die Gemeinde Moorenweis erstellt zur Sicherung der Art und des Maß der baulichen Nutzung analog der ersten Gewerbegebietsstufe auf Grundlage der gewünschten Planungen einen qualifizierten Bebauungsplan auf. Hierbei ist es wichtig eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand als primäres Ziel sicherzustellen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan gilt, alle Veränderungen der Gestalt und Nutzung der Grundfläche im Planungsgebiet positiv zu steuern. Das Maß der Baulandversiegelung soll geordnet werden, dazu wurde die Grundfläche und eine maximal mögliche Überschreitungsmöglichkeit der GRZ festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird sich am natürlichen Gelände orientieren. In einer Vorplanung für die Straßenflächen konnte ein Verlauf der Straßen auf dem Höhenniveau des natürlichen Geländes planerisch realisiert werden.

Für die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke soll ein Gewerbegebiet mit der Möglichkeit für untergeordnete Wohnungen und ein Sondergebiet festgesetzt werden.

Im Sondergebiet ist die Errichtung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs für Lebensmittel geplant. Ergänzend zum Sortiment sind auch Non-Food-Artikel mit einem Anteil von nicht mehr als 25% vorgesehen. Im Bereich des Zugangs soll weiterhin die Möglichkeit für eine Bäckerei und / oder ein Cafe geschaffen werden.

Hierzu wird die maximal zulässige Grundfläche auf 1200qm beschränkt und die Geschossigkeit auf eines beschränkt. Somit ist auch eine Geschoßfläche von unter 1200qm gewährleistet und sichergestellt, dass sich durch die Planung nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und die Landesplanung und auch auf die städtebauliche Entwicklung anzunehmen sind. Aufgrund der allgemeinen Praxis kann somit von einem kleinflächigem Einzelhandelsbetrieb gesprochen werden, auch wenn die Verkaufsfläche mit 835qm die Regelgrenze geringfügig übersteigt. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Moorenweis in unmittelbaren Nähe eines weiteren notwendigen Versorgers sind keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur auch anderer Orte anzunehmen. Durch die Planung wird vielmehr eine notwendige Ergänzung der gemeindlichen Versorgungsstruktur angestrebt und aufgrund der Nähe zur vorhandenen Struktur die Verkehrsbelastung eventuell vermindert. Um diese Entwicklung langfristig zu sichern wurde dann auch die Gebietsstruktur SO gewählt.

Die Gebäude sollten möglichst so errichtet werden, daß wild abfließendes Niederschlagswasser nicht in z.B. außen liegende Kellerabgänge Lichtschächte und tiefliegende Hauseingänge eindringen kann. Insofern wird daraufhingewiesen das derartige Bauteile so zu planen und zu errichten sind, dass Schäden durch Hochwasser nicht zu befürchten sind.

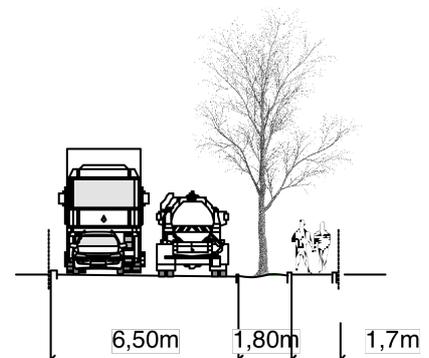
Mit dieser Planung soll ein qualifizierter Bebauungsplan verwirklicht werden, der den Bauherren möglichst große Individualität bei der Gestaltung der Gebäude ermöglicht. Gleichzeitig sind die Vorgaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Moorensweis – Gewerbegebiet“ übernommen. Für die Erweiterung heimischer Betriebe wurde der Geltungsbereich im westlichen Anschlußbereich bis an die dort festgesetzten Baugrenzen geführt und diese aufgehoben. Somit besteht die Möglichkeit einer Erweiterung der bestehenden Betriebsgebäude.

3. Grünplanung

Im bestehenden Gewerbegebiet wurden Festsetzungen hinsichtlich der Qualität und Quantität der Bepflanzung getroffen. Bei der Überprüfung der Situation durch den Planer vor Ort war festzustellen, dass die Qualität der Bäume sehr stark unterschiedlich ist. Insofern besteht ein sehr unhomogenes Bild. Es zeigt sich auch, dass die Bäume aufgrund des sehr geringen Abstands zu den Gebäuden keine Möglichkeit haben die Kronen zu entfalten.

Für den neuen Planungsbereich wird das Pflanzgebot bis auf den östlichen und nördlichen Pflanzstreifen zurückgenommen. Dafür soll entlang der Erschließungsachsen in einem Baumgraben einheitliche Bäume gepflanzt werden. Somit soll das Gesamterscheinungsbild des Gebiets gegliedert werden. Die Bäume erhalten die Gelegenheit zu wachsen ohne die Gebäude zu beeinträchtigen.

Da nicht auf allen Parzellen sofort ein Interessent zur Verfügung steht und die Zufahrten erst nach den Gebäuden angelegt werden ist eine Bepflanzung anschließend an die Baumaßnahmen in der nächsten Vegetationsperiode durchzuführen.



Für die tatsächlich festgestellte Eingriffsfläche von 29710 m² wird ein Kompensationsfaktor entsprechend der Versiegelungsdichte von 0,35 bis 0,55 zugrunde

gelegt. Daraus ergibt sich eine benötigte Ausgleichsfläche in der Größe von rd. 6661 m². Die Faktoren für die Bestimmung der notwendigen Ausgleichsfläche bestimmen sich anhand der Erfahrungswerte der tatsächlichen Ausnutzung aus dem bestehenden Gebiet. Hier wurden die Werte der GRZ mit 0,28 und 0,44 lediglich bis zu zwei Dritteln ausgenutzt. Ein höherer Eingriff in die Bodenstruktur ist auch im Bereich der Erweiterungsfläche nicht zu erwarten. Die Ausgleichsfläche wird aus dem in Aufstellung befindlichen gemeindlichen Ökokoonto ausgebucht werden.

FINr.	Bedeutung für den Naturhaushalt	Eingriffsfläche qm	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche in qm
	Ackerfläche Kategorie I wird GE ; GRZ>0,35	13728	0,45	6177,60
	Ackerfläche Kategorie I wird SO; GRZ < 0,35	5047	0,35	1766,45
	Ackerfläche Kategorie I wird Straße	8899	0,55	4894,45
	Ackerland Kategorie I ,Eingrünung	2036	0	0,00
		benötigte Ausgleichsfläche gesamt:		6661
	Ausbuchung Ökokonto	-6661		-6661,00
	Gesamtbilanz			0

Die

Berechnung wurde anhand des Leitfadens ermittelt.

4. Lage und Erschließung

Das Bebauungsplangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereich von Moorenweis am Ortsrand. Im Westen befinden sich die Sportanlagen des TSV Moorenweis mit Fußballplätzen, Volleyball und Stockbahnen. Südlich der Staatsstraße befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen. Im Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die gesamte Fläche mit ca. 3ha fällt im Durchschnitt mit ca. 1% in Richtung Moosgraben im Norden.

Die betroffenen Flächen werden heute landwirtschaftlich durch intensiven Ackerbau genutzt. Auf der westlich gelegenen Flurnummer 1425 befindet sich eine Hochspannungsleitung der Energieversorgung.

Die öffentliche Versorgung der neuen Parzellen mit Wasser und die Entsorgung des Abwassers kann nach Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen auf Flurnummer 1419/6 durch die Gemeinde gewährleistet werden.

Die Erschließung erfolgt von Süden über die ST 2054. Die Gemeinde plant zur Steigerung der Attraktivität des Gewerbegebiets eine Erschließung über einen zusätzlichen Verkehrsknoten in Form eines Kreisverkehrs. So sollen alle Parzellen schnell und sicher erschlossen und eine zusätzliche Belastung der bestehenden Zufahrt am Sportplatz ausgeschlossen werden. Der Ausbau zu einem Kreisverkehr wurde gewählt, um eine dauerhafte Leistungsfähigkeit gewährleisten zu können. So bestehen Gedanken, in Zukunft eine Umgehung der Gemeinde in Richtung Süden oder in Richtung Norden erstellen zu wollen. Über den Kreisverkehr wäre eine Anbindung dieser Straßen möglich und diesem Gedanken Rechnung getragen. Die geplante Straße im Bereich des neuen Gewerbegebiets in Richtung Norden wird mit einer Breite von 6,50m bemessen. Es ist davon auszugehen, dass der in der Planung berücksichtigte Straßenraum mit einer Gesamtbreite von 10m für eine Umfahrung ausreichend bemessen ist.

Im Gewerbegebiet selbst ist für künftige eventuell notwendige Erweiterungen die Möglichkeit für einen Anschluss einer Straße in Richtung Norden durch Verbreiterung der Verkehrsfläche

im Bereich des Fußweges angedacht. In Richtung Osten könnte nördlich des SO ebenfalls ein Anschluss erstellt werden.

5. Immissionsschutz

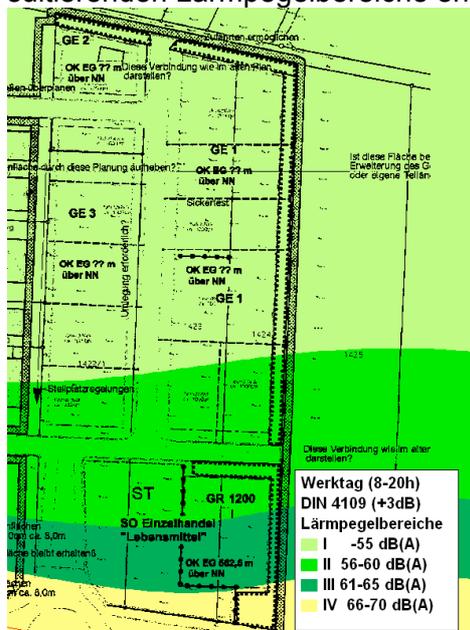
Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Stellungnahme mit Datum vom 28.01.2010 erstellt. Um im Einwirkungsbereich des Plangebietes (bestehende Bebauung im Bereich Kalkofenstraße, geplante Bebauung im Bereich Moosfeld Ost, bestehende schutzbedürftige Bebauung im westlich angrenzenden Gewerbegebiet) auch zukünftig eine Einhaltung der dort anzusetzenden Orientierungswerte der Norm DIN 18005 (bzw. deren Beiblatt) sowie der (in ihrer Höhe gleichlautenden) Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Tag- und Nachtzeitraumes sicherstellen zu können, sind im Bebauungsplan höchstzulässige Geräuschemissionen in Form von sogenannten zulässigen Emissionskontingenten (immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel - „IFSP“) entsprechend der Norm DIN 45691 festzusetzen.

Unter diesen Voraussetzungen erfolgten Berechnungen zur Dimensionierung der Emissionskontingente.

Als Ergebnis der Berechnungen wurde ermittelt, dass bei (im üblichen) gewerbegebietstypischen Emissionskontingenten von $L_{EK, \text{tags}} = 65 \text{ dB(A)}$ und $L_{EK, \text{nachts}} = 50 \text{ dB(A)}$ auch unter Einbeziehung der möglichen Geräuschvorbelastung durch das bestehende o. a. Gewerbegebiet keine Überschreitung der innerhalb der schutzbedürftigen Gebiete im gesamten Einwirkungsbereich zulässigen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte zu erwarten ist.

Zusätzlich hierzu erfolgten Berechnungen zur Ermittlung der innerhalb des Plangebietes erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile von zukünftig zu errichtenden Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen. In diesem Zusammenhang wurden die im Plangebiet wirksamen schalltechnischen Auswirkungen durch den Straßenverkehr auf der unmittelbar südlich verlaufenden Staatsstraße St 2054 betrachtet. Als Grundlage wurde dabei ein Wert für den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV-Wert) auf der St 2054 von 8000 Kfz/24 h angesetzt (ermittelt aus den Zählraten im Verkehrsmengenatlas Bayern 2007 unter Berücksichtigung einer zukünftig zu erwartenden Steigerung des Verkehrsaufkommens für den Prognosehorizont 2025 von etwa 10 %).

Als Ergebnis dieser Berechnungen werden im nachfolgenden Pegelraster die im Plangebiet resultierenden Lärmpegelbereiche entsprechend der Norm DIN 4109 dargestellt.



Darüber hinaus wurde im Rahmen dieser Berechnungen ermittelt, dass aufgrund der durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße St 2054 verursachten und innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschimmissionen keine Überschreitung der Orientierungswerte der Norm

