

# Gemeinde Moorenweis



Planbezeichnung:

## Bebauungsplan "Moosfeld - Ost" Gemarkung Moorenweis

Planfertiger:

Architekturbüro v. Rebay  
Architekt Rasso Rebay von Ehrenwiesen  
Hauptstraße 57, 82234 Weßling  
Tel.: 08153/ 4798

in Zusammenarbeit mit  
AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung  
Frau Dr. U. Pröbstl, Dipl. Ing. Dorsch  
St. Andrästr. 8, 82398 Etting-Polling  
Tel. 08802 / 910-91 Fax -92

Plandatum:

29.04.2009	18.11.2010	18.04.2011	14.06.2012	12.09.2012
06.02.2013				

### I. Begründung und Umweltbericht

#### Inhalt

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Anlaß und Ziel der Planung; Geplante Nutzung
3. Lage, Erschließung und Größe des Baugebietes
4. Immissionsschutz
5. Folgewirkung
6. Umweltbericht  
Umweltverträglichkeit, naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Moorenweis verfügt zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung über einen Flächennutzungsplan der am 18.04.1983 wirksam wurde und der das Gebiet im Geltungsbereich als Wohnbaufläche mit den notwendigen Flächen zur Durchgrünung darstellt.

In der Sitzung des Gemeinderats am 29.04.2009 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche der Fl.Nrn. 1480T,1479/6, 1479 T, 1478 T, 1477T, 1476 T, 1470 T, 1471 T,1476/8 und 1476/7 beschlossen.

## 2. Anlaß und Ziel der Planung; Geplante Nutzung

Anlaß der Planung war eine Anfrage der Eigentümer der betroffenen Flächen, diese bebauen zu dürfen. Um diesen Wunsch entsprechen zu können hat die Gemeinde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen um eine geregelte bauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets unter Berücksichtigung der Wünsche der Eigentümer herstellen zu können. Die Flächen werden seit ca. 20 Jahren (einer Generation) beplant und mittlerweile besteht dringender Wohnraumbedarf der Eigentümer. Insofern geht die Gemeinde von einer sehr schnellen Bebauung der Gesamtfläche aus. Die 40 neuen Parzellen befinden sich im Eigentum von 26 Eigentümern und als einer der Eigentümer besitzt die Gemeinde insgesamt 30% der Flächen. Die Gemeinde beabsichtigt ihre Flächen nach der Erschließung des Gebiets an Bauwillige zu verkaufen. Eine abschnittsweise Bebauung der Grundstücke ist nicht möglich. Hintergrund hierfür ist die Umlegung der Bauflächen, bei der die Eigentümer ihre Grundstücke im Bereich der Einlageflächen situiert wünschen.

Für die gemeindlichen Flächen besteht von Seiten der Einheimischen Bevölkerung rege Nachfrage zur Bebauung. Die gemeindlichen Flächen anderer Bebauungsplangebiete wurden aus diesen Gründen immer sehr schnell für Einheimische zur Bebauung freigegeben.

Einen Einfluss auf den Verkauf einzelner privater Grundstücke im Gemeindegebiet hat die Gemeinde hingegen nicht. Es ist klar, dass es Möglichkeiten für eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung gibt, die Eigentümer sind jedoch in der Regel nicht bereit dazu. Der Wunsch die gewachsene örtliche Struktur aufrecht zu erhalten überwiegt häufig. Aufgrund des großen Siedlungsdrucks sind dann auch letztlich die Grundstückspreise so hoch, dass es für viele bauwillige unmöglich ist im Ort einen Platz zu finden. Insofern ist man auf eine Ausweisung von neuen Bauflächen angewiesen, um den Wegzug der jüngeren Mitbürger zu vermeiden. Das Gebiet „Am Moosfeld Ost“ bietet sich für die Bebauung aufgrund der Lage am Ort und der Eigentumsverhältnisse an.

Das neue Baugebiet ist im Süden, Westen und Norden von Bebauung umgeben und wird nach der Bebauung den Eindruck eines geschlossenen östlichen Ortsrandes vermitteln. Die Planung versucht durch die geplanten Grünflächen eine Verzahnung zwischen Ortsbereich und freier Landschaft herzustellen. Im Zuge der Planung soll insbesondere darauf hingewirkt werden, daß sich die Neubebauung in die ländlich strukturierte Bebauung 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 auf Grundlage der gewünschten Planungen einen qualifizierten Bebauungsplan. Hierbei ist es wichtig eine geordnete städtebaulich Entwicklung am Ortsrand als primäres Ziel sicherzustellen.

Als Festlegung für das Maß der Baulandversiegelung wird für jede Parzelle eine absolute Grundfläche festgesetzt, die über eine GRZ von 0,2 überschlägig berechnet wurde.

Bei den dargestellten Gebäuden, Zufahrten, sowie den möglichen Nebenanlagen, handelt es sich um Gegebenheiten wie sie als ortsüblich anzutreffen sind. Diese sind durch die Darstellung des Flächennutzungsplans so realisierbar, bedürfen jedoch dieser Planung.

Insofern die Gemeinde Moorenweis neue Flächen ausweist, ist sie immer sehr bemüht den steigenden Bedarf an Wohnfläche, die Anforderungen an energetische Aspekte und den Schutz des

Bodens vor übermäßiger Versiegelung zu beachten. Dabei sind die Randbedingungen aus regionalplanerischer Sicht für die Entscheidung von Bedeutung. So wuchs die Bevölkerung in den letzten 10 Jahren um im Schnitt ca. 1,5% auf heute 3800 Einwohner. Die Anzahl der Wohnungen erhöhte sich im Schnitt um ca. 40 im Jahr, was aus den Unterlagen des Bayerischen Landesamt für Statistik ersichtlich wird. Nach den Aussagen des Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum ist die Bevölkerungsentwicklung im Umland von München seit 40 Jahren stetig ansteigend. Dabei gilt dies für Gemeinden mit und ohne Schienenanbindung gleichermaßen.

Es kann auch ersehen werden, dass die Siedlungsflächen leicht gewachsen sind, die Verkehrsflächen in Moorenweis keine merkliche Erhöhung erfuhren. Dies lässt darauf schließen, dass es neben den Ausweisungen von Bauland durch Bebauungspläne, auch Nachverdichtung in den bebauten Gebieten gibt. Für die südwestliche Region um München wird für die nächsten Jahre bis 2028 ein Bevölkerungszuwachs von bis zu 7,5% prognostiziert. Aufgrund der guten bestehenden Infrastruktur wird für die Region kein großer Flächenbedarf für Erschließungen notwendig, im Gegensatz zu anderen Regionen Bayerns. So liegt die Region München mit durchschnittlich ca. 234qm Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner deutlich unter dem Niveau anderer Regionen. Für den Bebauungsplan Moosfeld Ost liegt der Erschließungsflächenanteil bei ca. 11% und der Anteil der überbaubaren Flächen bei ca. 12% der Gesamtflächen.

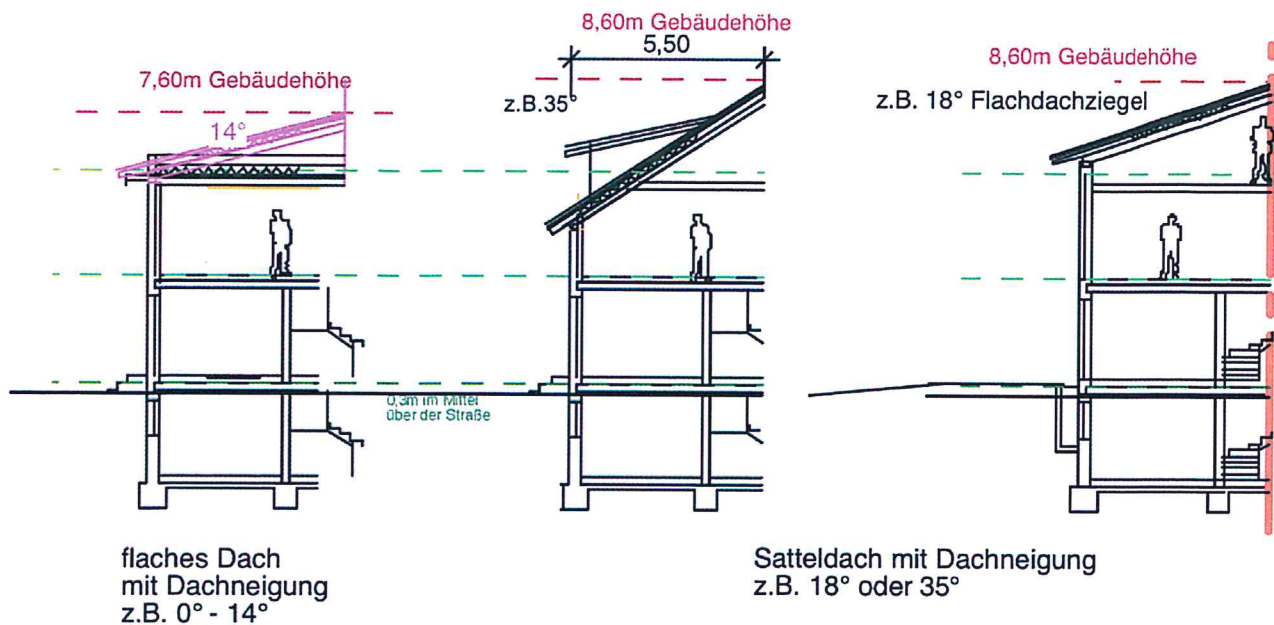
Insofern kann der Gemeinde allgemein, durch die Maßvolle Entwicklung von Bauflächen bei guter bestehender Infrastruktur, nicht entgegengehalten werden das die Ziele des Flächensparens nicht gebührend Beachtung finden.

Für die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Es werden 40 Parzellen geplant, die mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden können. In jeder Parzelle sind für künftige Wohngebäude zwei Wohneinheiten geplant, bei Errichtung eines Doppelhauses kann je Hälfte eine Wohneinheit geplant werden. Als Ergänzung hierzu hat die Gemeinde auf den Flächen P 35 und P 36 je vier Wohnungen zugelassen. Begründet wird diese Nutzung durch die Lage im Süden des Gebiets. Die Eigenart der umgebenden Bebauung weist hier Wohngebäude mit Wohnungen auf. Insofern ist die Gemeinde bemüht an diesem zentral gelegenen Standort neuen Wohnraum auch für Menschen entstehen zu lassen, die sich kein Eigenheim leisten können. Der Eigentümer findet diesen Planungswillen der Gemeinde für sein Grundstück als geeignet an. Da es sich bei den Parzellen auch um Grundstücke handelt, die von den Immissionsschutzfestsetzungen betroffen sind, bietet diese Lösung weitere Vorteile. Die Bauräume konnten durch die Vergrößerung der Grundstücke in Richtung Westen verschoben werden. Zu den östlich gelegenen Sportanlagen findet sich nun Platz für größere Garagengebäude, die einen passiven Schallschutz darstellen können.

Für die restlichen Grundstücke die mit Doppelhäusern bebaut werden sollen ist darauf zu achten, dass die jeweilige mögliche Grundfläche hälftig in den Verträgen aufgeteilt wird. Der Situierung am Ortsrand entsprechend ist es Ziel den Nutzungsgrad und die Versiegelung der Bodenflächen zu steuern. Die Angabe der Dichte bezieht sich jeweils auf die Hauptgebäude. Die Gemeinde plant auf den Grundstücken mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,2 eine mittlere Dichte die ausreichend große Gebäude für die Bebauungswünsche der Eigentümer ermöglicht und die künftig den Eindruck einer lockeren Bebauung auf großen Grundstücken bewahrt. Gleichzeitig setzt die Gemeinde fest das Maß, der Versiegelung durch wasserdurchlässige Stellplätze, Zufahrten, oder auch Zugänge zu minimieren. Als wasserdurchlässig gelten dabei z.B. unverfugte Natur und Betonsteinbeläge sowie Kieswege.

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

Die künftigen Parzellen im Bereich des Geltungsbereichs wurden hinweislich als Vermessen dargestellt und die geplanten Bauräume eingetragen. Die Bauräume sind mindestens doppelt so groß bemessen als es die Grundfläche der Gebäude erfordern würde. Für diese faktischen Gebäude wurde dann die maximale Höhenlage mit ca. 40cm Höhenunterschied der Kellerdecke zur künftigen Straße geplant. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe als absolute Höhe zwischen der Kellerdecke und dem höchsten Firstpunkt wird die maßgebliche Gesamthöhe geregelt. Um städtebaulich verträgliche Proportionen zu erhalten werden die Dächer unter 14° Dachneigung um 1,0m niedriger festgesetzt.



Durch die festgesetzten Gebäudebreiten sind im ländlichen Bereich übliche Gebäudeproportionen möglich. Die Bauherren können frei entscheiden ob zweigeschossige Gebäude als Häuser mit flach- oder steil geneigten Dächern entstehen sollen. Die Gebäude sollen jedoch nicht dreigeschossig wirken. Flacher geneigte Gebäude werden keine das Landschaftsbild störenden Dachaufbauten vorweisen und bieten den Vorteil obergeschossig, vollwertige Raumhöhen von ca. 2,50m erstellen zu können.

Dachaufbauten dienen der Belichtung von Räumen unter dem Dach, diese Bauteile haben erhebliche Fernwirkung was sich städtebaulich, aber auch aus energetischer Sicht negativ auswirkt. Sollten Bauherren Dachaufbauten in Verbindung mit steilen Dächern ab 35° Dachneigung wünschen, so können zuerst über die Giebel der Gebäude wenigstens 3,0 m tiefe Räume belichtet werden. Dachaufbauten sind somit in diesen Bereichen der Dachflächen nicht notwendig, jedoch in den anschließenden Räumen zum Gebäudeinneren. Städtebaulich wünschenswert ist es die Dachaufbauten mit einem Abstand vom First zu errichten um die Dachfläche mit dem First als begrenzendes Bauteil ablesbar zu gewährleisten.

Mit dieser Planung soll ein qualifizierter „schlanker“ Bebauungsplan verwirklicht werden, der den Bauherren möglichst große Individualität bei der Gestaltung der Gebäude ermöglicht.

Die für das Ortsbild wichtigen Proportionen der Gebäude definieren sich anhand der Grundfläche in Verbindung mit der Festlegung einer maximalen Gebäudebreite, sowie der Höhe der Gebäude über die Firsthöhe und die Dachneigung. Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten und Garagen soll speziell in den Vorgartenbereichen die Versiegelung niedrig gehalten werden. Eine beschränkte Durchsicht in die freie Landschaft wird durch die moderate Grundfläche als städtebauliches Ziel ermöglicht. Die Grünflächen zum Ortsrand sollen möglichst von Nebenanlagen freigehalten werden. Insofern sollen die Nebenanlagen in Verbindung mit den Garagen errichtet werden. Für den Fall das einmal ein z.B. Gartenhaus vor einer Garage gebaut wird ist dies möglich. Dazu ist der Standort der künftigen Garage als Baufläche zu wählen.

### 3. Lage, Erschließung und Größe des Baugebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereich von Moorenweis zwischen der Bebauung an der Möwenstraße im Westen und dem Moosgraben. Die Gesamte Fläche fällt im Durchschnitt mit ca. 1% in Richtung Moosgraben, der ca. 100cm tief ist. Die Flächen werden heute großteils landwirtschaftlich durch intensiven Ackerbau genutzt. Im Süden befinden sich die Sportanlagen des TSV Moorenweis mit Fußballplätzen, Volleyball und Stockbahnen. Weiter ist

auch die Sportgaststätte mit dem Parkplatz südlich der Jahnstraße situiert. Im Norden schließt das neue Bebauungsgebiet an die bestehende Bebauung an. Südöstlich liegt das Gewerbegebiet von Moorenweis in dem ein Lebensmitteleinzelhandel situiert ist. Ein wichtiger Fußweg quert heute das künftige Gebiet von Süden nach Norden. Dieser Fußweg wurde in der Planung berücksichtigt und als wichtige Verbindung auf der Flurnummer 1471, in die freie Landschaft aufgenommen. Im Nordosten wird eine Grünfläche geplant, die an den Moosgraben anschließt. Hier sollen die Flächen zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe situiert werden. Als Grundgedanke steht eine Möglichkeit für den Moosgraben bei Hochwassersituationen sein Bett in eine zu erstellende Fläche ausdehnen zu können, so ist vorbehaltlich der Genehmigung geplant den Graben in eine mäandrierende Bachfläche umzuwandeln.

Auf der Flurnummer 1476/8 befindet sich eine Umspannungseinheit der Energieversorgung. Auf der Flurnummer 1476/7 ist eine kleine Wertstoffsammelstelle eingerichtet. Aufgrund von Bedenken des Immissionsschutzes regelt der Bebauungsplan in der Planzeichnung einen Abstand von mindestens 15m, der künftigen Gebäude zum bestehenden Wertstoffhof. Somit werden nach den Vorgaben höchstrichterlicher Rechtsprechung die Lärmimmissionen von kleinen Wertstoffhöfen in reinen/allgemeinen Wohngebieten als sozialadäquat hinzunehmen beurteilt.

Die öffentliche Versorgung der neuen Parzellen mit Wasser und die Entsorgung des Abwassers kann nach Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen in der Jahnstraße und "Am Moosgraben" gewährleistet werden.

Die Erschließung erfolgt von Süden über die ST 2054, die Fürstenfeldbruckerstraße in den Gewerbering, die Jahnstraße bis zur neuen Erschließungsstraße. Diese wird die Jahnstraße mit der Straße "Am Moosgraben" über eine Ringstraße verbinden.

Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplan befinden sich die heutigen Flurnummern 1476/7, 1476/8, 1478, 1479/6, sowie Teilflächen der Flurnummern 1471, 1476, 1470, 1477, 1479, 1479/1 und 1480. Diese müssen im Zuge einer Umlegung aufgelöst werden, um die neuen Parzellen, sowie die Versorgungsflächen und Grünflächen herausmessen zu können.

Die Gemeinde weist im Osten und im Süden Grünflächen und eine Ausgleichsfläche aus, die mit Bäumen bestückt werden. Im Norden schließt die Ausgleichsfläche an die Grünstruktur aus dem bestehenden Bebauungsplan Schleifwiesen an. Zusätzlich wird ein Pflanzgebot für Bäume auf den Grundstücken festgesetzt. Durch diese Maßnahme schafft die Gemeinde eine qualitativ hochwertige Einbindung des Ortsrandes mit der freien Landschaft, indem nicht ein „grüner Wall“ die Ortschaft von der freien Landschaft trennt. Es wird versucht ein Miteinander herzustellen und die Nutzung der Kulturlandschaft möglichst schonend zu planen. Hierzu wird auch die Fußläufige Verbindung zum Moosgraben als wichtiges Element gesehen.

#### Flächenbilanz:

Die Grünflächen teilen sich wie folgt auf: für die Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Geltungsbereich auf Flurnummer 1471 ca. 0,57ha festgelegt. Für die sonstigen Grünflächen sind ca. 0,45 ha zur Durchgrünung des Baugebiets vorgesehen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen mit ca. 8,0m Tiefe werden ca. 0,45 ha benötigt. Durch die geplante Straßenfläche mit ca. 5,0m Breite werden ca. 60% der öffentlichen Verkehrsfläche versiegelt, der Rest wird zur Eingrünung und als Fläche des ruhenden Verkehrs verwendet werden. Für die Fußverbindung über die Flurnummer 1471 wird eine Fläche von ca. 345qm benötigt.

Die Bauflächen messen ca. 2,3 ha, wodurch sich die überbaubaren Flächen bei einer mittleren Dichte der GRZ von 0,2 mit ca. 0,47ha dem niedrigen Grundflächenniveau der umgebenden Bebauung angleichen.

Insgesamt umfasst der Umgriff der Planung ca. 3,87ha

Die Ausgleichsfläche beinhaltet als Maßnahme eine Uferaufweitung des Moosgrabens, hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Für die Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese sind Maßnahmen wie das Einbringen von geeignetem Saatgut (z.B. Fa. Hofmann-Rieger Feuchtfächen-Mischung) und Festlegung der Mahdzeitpunkte: 1. Mahd ab 15.07., 2. Mahd ab Ende Sept./Anf. Okt. erforderlich.

Da die Fläche derzeit als Acker genutzt wird, ist sie für einen Zeitraum von 2-3 Jahren mit einer Sonnenblumen-Einsaat abzumagern, bevor eine geeignete Wiesenmischung ausgebracht wird. Der Herstellungszeitpunkt der Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Zeitpunkt nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen festgesetzt.

Da sich die Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde befindet, ist eine dingliche Sicherung erforderlich, die über die Gemeinde veranlasst wird.

Die Gemeinde kann mit einem durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs von ca. 130 Personen für das Baugebiet rechnen.

#### 4. Immissionsschutz

In der Planungsphase hat die Gemeinde Schalltechnische Untersuchungen durch den TÜV Süd anstellen lassen. Im Jahr 2006 wurde der Vorentwurf bewertet, wobei eine Untersuchung aus dem Jahr 2002 prinzipiell für weiter anwendbar gesehen wird. Der Vorentwurf ging davon aus die südlichen Flächen an der Jahnstraße von Bebauung frei zu halten. Aufgrund des Wunsches des Eigentümers der Flurnummer 1460 und der Gemeinde wurden die Parzellen 35 und 36 dann noch in die Planung aufgenommen und untersucht welche Teilbereiche bebaubar sein können.

Die konkrete schalltechnische Untersuchung zu diesem Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Bericht vom 27.10.2009 vorgelegt.

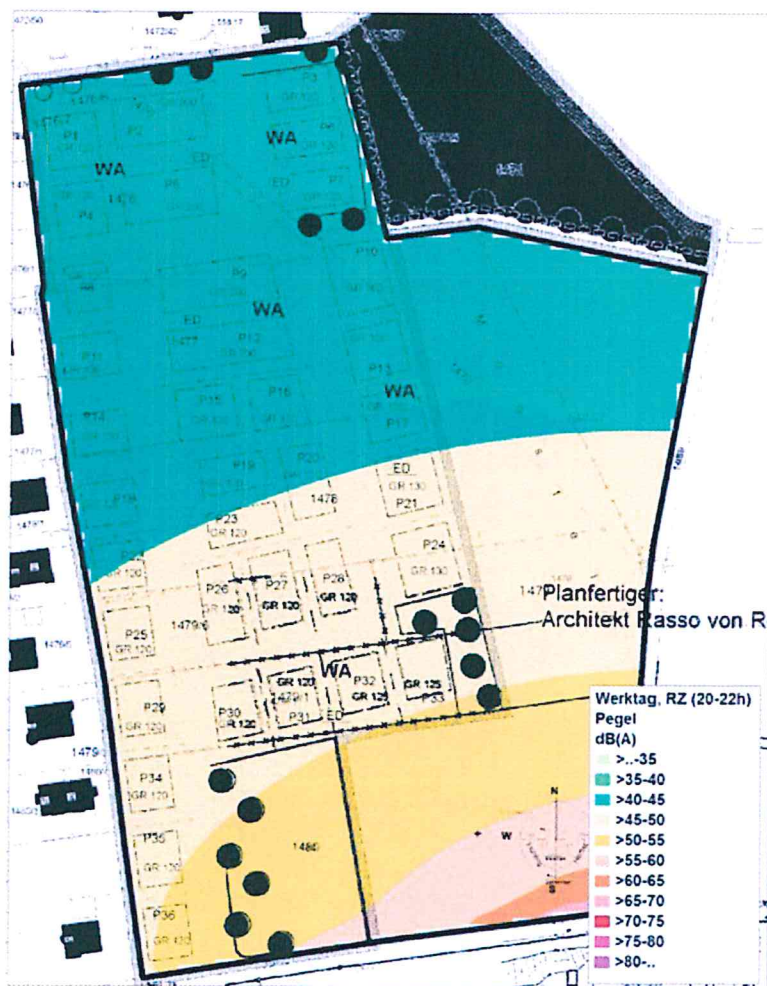
Demnach werden für den Bereich der Parzellen P35 und P36 die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV überschritten. Somit sind die gewünschten baulichen Veränderungen nur in Verbindung mit schalltechnisch notwendigen Maßnahmen durchführbar. Die Gemeinde hat dann die vorgeschlagenen baulichen, schallschutztechnischen Ergänzungen im Bereich der Stockbahn untersucht und die notwendigen Kosten ermittelt. Parallel dazu wurde auch mit dem Nutzer über die Möglichkeiten einer Einschränkung der Betriebszeiten gesprochen.

Im Zusammenhang mit der Planung hat nun die Gemeinde eine Betriebszeitenregelung mit dem TSV Moorenweis als Nutzer der Stockbahn getroffen, die eine Nutzung der Stockbahn in den Ruhezeiten an Werktagen von 22<sup>00</sup> bis 6<sup>00</sup>h sowie an Sonn und Feiertagen zwischen 13<sup>00</sup> und 15<sup>00</sup>h und von 22<sup>00</sup> bis 7<sup>00</sup>h ausschließt.

Mit Schreiben des Tüv Süd vom 29.03.2012 wurde die neue Situation überprüft und eine detaillierte Berechnung für die werktägliche Ruhezeit von 20<sup>00</sup> bis 22<sup>00</sup>h angestellt. Diese hat ergeben, daß auf den Parzellen 33 und 35 mit 50db(A) und Parzelle 34 mit 49 dB(A), die Richtwerte der 18.BImSchV eingehalten sind. Auf Parzelle 36 wird dieser Wert um 1 dB(A) geringfügig überschritten und liegt aber unterhalb des Orientierungswerts der DIN 18005 von 55dB(A).

Da die Stockbahn am Abend nicht an jedem Tag und auch nur saisonal genutzt wird, sind keine dauerhaften und kontinuierlich wirksamen Geräuscheinwirkungen auf das Gebiet zu erwarten. Insofern kann die Planung auf Grundlage der Nutzungsbeschränkung fortgeführt werden.

Grundsätzlich sind für das gesamte Gebiet die einschlägigen Regelungen der DIN 4109 anzuwenden. Eine entsprechende Festsetzung zu den Außenbauteilen wird in die Satzung eingearbeitet.



Die Zeichnung verdeutlicht die Einwirkungen auf das Baugebiet für die ungünstigsten Zeiten an Werktagen zwischen 20°° und 22°° Uhr mit der geringfügigen Überschreitung. Gegenüber der letzten Fassung des Bebauungsplanes hat sich die Lage der Bauräume nicht verändert.

5. Folgewirkung

Folgewirkungen durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

6. Umweltbericht vom 24-09-2009, ergänzt am 03.11.10 und 21.02.2011 als Anlage

Gemeinde Moorenweis:

Moorenweis, den 08.03.2013

  
.....  
Schöffler, Erster Bürgermeister

Planfertiger:

Architekturbüro v. Rebay  
Weßling, den 08.03.13

  
.....  
Rasso Rebay von Ehrenwiesen, Architekt