- Teil C -

Gemeinde Moorenweis

Landkreis Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan
„Langwied - Reiterhof“

- VORENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

mit vorläufigem Umweltbericht

vom 13.10.2021

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung 4
2. Beschreibung des Plangebietes 5
2.1 Lage und Geltungsbereich 5
2.2 Größe 5
2.3 Topographie und Vegetation 5
2.4 Geologie und Hydrologie 6
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 6
3.1 Landesplanung 6
3.2 Regionalplanung 7
3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan 8
3.4 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne 9
3.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen 9
3.6 Eigentumsverhältnisse 9
3.7 Immissions- und Denkmalschutz 10
4. Ziele der Planung 10
4.1 Art der baulichen Nutzung 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlagen 11
4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen 11
4.4 Begründung weiterer Festsetzungen 12
4.5 Grünordnung 13
4.6 Verkehrliche Erschließung 14
5. Ver- und Entsorgung 14
5.1 Wasserversorgung 14
5.2 Abwasserentsorgung 14
5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung 14
5.4 Stromversorgung 15
5.5 Fernmeldeanlagen 15
5.6 Abfallbeseitigung 15
6. Umweltbericht 15
6.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung) 16
6.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung 16
6.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung 16
6.4 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens 22
6.5 Kumulative Auswirkungen und Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind 23
6.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 24

6.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 24
6.8 Planungsalternativen 26
6.9 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 27
6.10 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) 27
6.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 27
7. Denkmalschutz 28
8. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche 29
9. Städtebauliche Statistik 30
10. In-Kraft-Treten 30

Begründung

zum Bebauungsplan „Langwied – Reiterhof“ der Gemeinde Moorenweis vom 13.10.2021 (Vorentwurf).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Langwied - Reiterhof“ soll zum einen die planungsrechtliche Sicherung der inzwischen bestehenden Strukturen im Bereich der ansässigen landwirtschaftlichen Hofstelle (Reiterhof, Pferdekoppel, Nebenanlagen) im Nordosten der Ortslage Langwied erfolgen. Zudem sollen mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Reitplatzüberdachung im südöstlichen Bereich des Plangebietes geschaffen werden. Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird als „Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ festgesetzt. Für den als Pferdekoppel genutzten nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt eine Festsetzung als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“. Die dabei vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sollen eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Abrundung der bestehenden Bebauung am nordöstlichen Ortsrand von Langwied ermöglichen.

Nachdem das überplante Gebiet im Nordosten der Ortslage Langwied bislang größtenteils im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Sondernutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In seiner Sitzung am 13.10.2021 hat der Gemeinderat demzufolge die Aufstellung des Bebauungsplanes „Langwied – Reiterhof“ beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan soll eine langfristige Sicherung des Reiterhofes an dem vorgesehenen Standort in Langwied gewährleistet werden.

Das für die vorgesehene Nutzung erforderliche vorbereitende Bauleitplanverfahren wird im Parallelverfahren durchgeführt (21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorenweis).

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Langwied – Reiterhof“ befindet sich im Nordosten der Ortslage Langwied. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl. Nr. 1330 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1332 (Straße Langwied), jeweils Gemarkung Purk.

Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes „Langwied – Reiterhof“ beträgt ca. 1,58 ha. Davon entfallen ca. 0,67 ha auf die geplante Sondergebietsfläche ($SO_{Reiterhof}$), ca. 0,82 auf die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ und ca. 0,09 ha auf bestehende öffentliche Verkehrsflächen (Straße „Langwied“).

2.3 Topographie und Vegetation

Die überplante Fläche im Nordosten der Ortslage Langwied befindet sich auf bewegtem Relief. Das Gelände steigt von einem Höhenniveau von ca.

545 m ü. NN im Norden bist auf ein Höhenniveau von knapp 557 m ü. NN im Bereich der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle im Süden des Plangebietes kontinuierlich und gleichmäßig an.

In den Randbereichen des Plangebietes sowie im Bereich der bestehenden Hofstelle hat sich in den vergangenen Jahren Gehölzaufwuchs (Bäume und Sträucher) entwickelt. Im Zuge der vorliegenden Planung werden diese Gehölzbestände, insbesondere die Bäume, durch konkrete Festsetzungen planungsrechtlich gesichert und bleiben somit erhalten.

2.4 Geologie und Hydrologie

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit 037 (Ammer-Loisach-Hügelland) im westlichen Teil des Landkreises Fürstenfeldbruck.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geologischen Einheit „Obere Süßwassermolasse, Sand“. Der Untergrund besteht aus meist Glimmer führendem, lokal auch verfestigtem Fein- bis Mittel-, selten Grobsand. Der Baugrund ist durch nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert, mit mittlerer bis hoher Tragfähigkeit. Als Bodentyp ist fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm (Deckschicht) über Ton (Molasse) im Norden sowie aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) im Süden des Plangebietes anzutreffen. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist jedoch nicht mehr von einer natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes auszugehen.

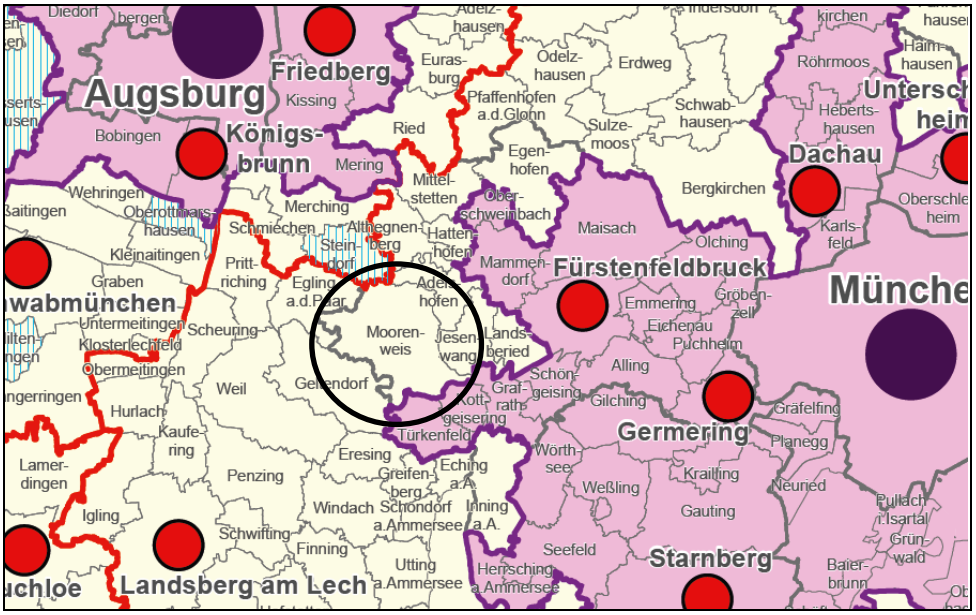
Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.

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

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) liegt die Gemeinde Moorenweis in der Region 14 (München) im Allgemeinen ländlichen Raum.



Auszug Strukturkarte LEP Bayern, Stand 2018, © Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Nach dem LEP sind folgende Ziele (Z)/Grundsätze (G) zu beachten/berücksichtigen:

1.1.1 (Z): *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.*

1.1.3 (G): *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

Gemäß LEP 3.3 Abs. 2 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Belange der Landesplanung stehen der vorliegenden Planung nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich nicht entgegen.

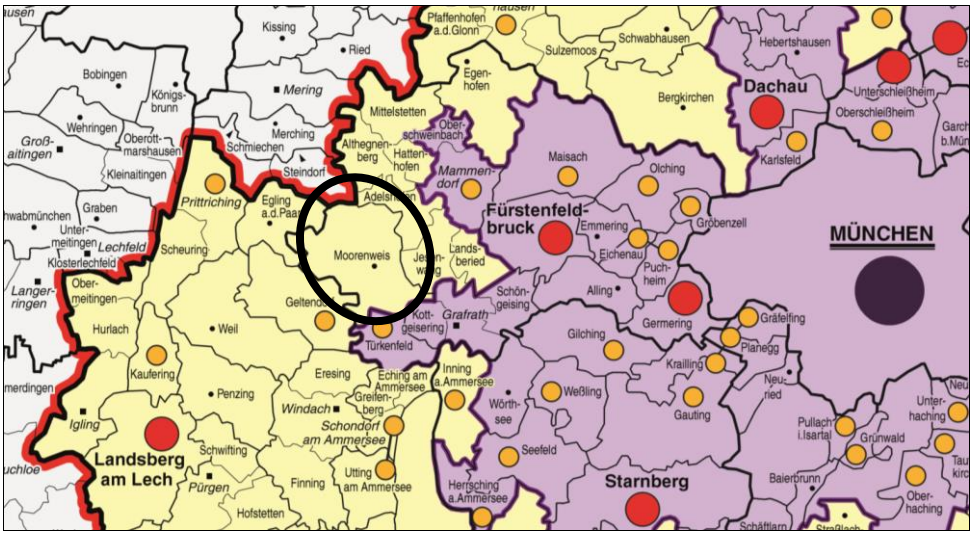
3.2 Regionalplanung

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

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

Das Plangebiet liegt am Rande des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr.: 04.1 „Maisachtal mit Randbereichen des Haspelmoores und des Fuß-

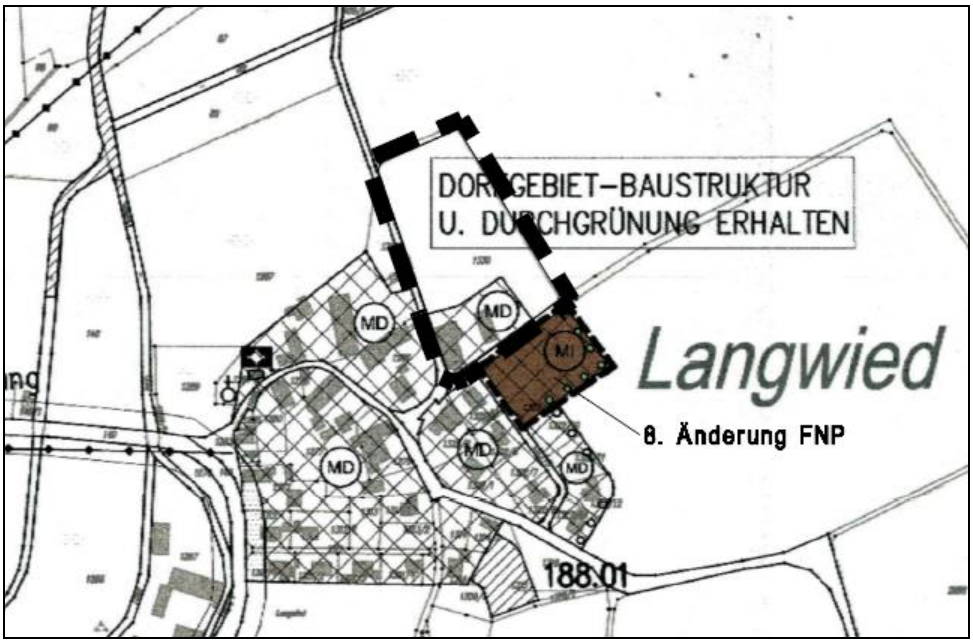
bergmooses“, welches aufgrund der baulichen Vorbelastungen im Plangebiet jedoch nicht beeinträchtigt wird.



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

Belange der Regionalplanung stehen der vorliegenden Planung nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich nicht entgegen.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan



Auszug rechtswirksamer FNP mit Lage Plangebiet © Gemeinde Moorenweis

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moorenweis ist die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche teilweise bereits als „Dorfgebiet“ (MD), größtenteils jedoch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung des Reiterhofes kann demnach nicht (vollständig) aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorenweis abgeleitet werden. Demzufolge hat der Gemeinderat am 13.10.2021 die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes u.a. für den Planbereich „Langwied – Reiterhof“ im Parallelverfahren beschlossen. In diesem Zusammenhang wird im Flächennutzungsplan künftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ sowie eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ dargestellt.

Der Bebauungsplan „Langwied – Reiterhof“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB künftig aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorenweis entwickelt werden.

3.4 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das überplante Areal im Nordosten der Ortslage Langwied liegt bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist planungsrechtlich demzufolge größtenteils dem baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

3.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die geplante Sondergebietsfläche angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Westen und Süden durch die landwirtschaftlich geprägte Bebauung mit den dörflichen Strukturen des Ortsteils Langwied,
- im Norden und Osten durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen befinden sich in Privateigentum. Bei der überplanten Verkehrsfläche handelt es sich um einen Teil der öffentlichen Straße „Langwied“ im Eigentum der Gemeinde.

3.7 Immissions- und Denkmalschutz

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) sind von den Besitzern und Nutzern des Grundstückes entschädigungslos hinzunehmen. Dabei wird besonders darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung, auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen, während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten, zu rechnen ist. Da es sich bei dem Reiterhof zudem nicht um eine besonders schutzbedürftige Nutzung handelt, sind immissionsschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollten, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Fortbestand der bereits vorhandenen Hofstelle bzw. zur dauerhaften Nutzung und Erweiterung des Reiterhofes im Nordosten der Ortslage Langwied.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Langwied - Reiterhof“ soll zudem eine verträgliche Einbindung des gesamten Areals im Außenbereich, eine ausreichende verkehrliche Erschließung sowie eine angemessene Eingrünung der Sondergebietsflächen sichergestellt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich ist entsprechend der geplanten Sondernutzung eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 vorgesehen.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes (Baufeld Nr. 1) sollen die bestehenden Gebäude und Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden (Betriebsleiterwohnung, Reitstube, Betriebsgebäude, Sozial- und Aufenthalts-

räume, etc.). In Baufeld 2 soll eine eingeschossige Reitplatzüberdachung neu errichtet werden.

Innerhalb des Sondergebietes sind zudem Reitplatzflächen (Anlagen und Bauten zur Einrichtung von Parcours und zur Durchführung von Reitturnieren, offene Futterstellen, etc.) sowie eine großzügige private Grünfläche zur Unterbringung einer Pferdekoppel zulässig. Sämtliche Nutzungen müssen dabei dem ansässigen Reitbetrieb zugeordnet sein.

Außerdem sind Garagen, Stellplätze, Wege und Zufahrten innerhalb des Plangebietes zulässig. Die Wege sind wasserdurchlässig herzustellen bzw. unbefestigt zu belassen.

Ausnahmsweise soll ausschließlich in Baufeld 1 auch eine Betriebsleiterwohnung, die dem Reiterhof zugeordnet und gegenüber dessen baulicher Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, ermöglicht bzw. im Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Unzulässigkeit eigenständiger Wohngebäude kann sichergestellt werden, dass im Plangebiet die Nutzung als Reiterhof auch perspektivisch im Vordergrund steht und kein schleichender Übergang in ein zu stark durch Wohnnutzung geprägtes Areal erfolgt.

Durch die Festsetzung der konkreten Nutzungsform innerhalb des Plangebietes wird gewährleistet, dass auf dem überplanten Areal keine unerwünschten oder mit dem Reitplatz unverträglichen Nutzungen erfolgen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlagen

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass bereits bestehende Gebäude mit angemessenen bzw. bedarfsorientierten Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert werden können. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und zur maximal zulässigen Wand-/Firsthöhe ausreichend bestimmt.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu Höhenlagen orientieren sich dabei am Bestand innerhalb bzw. in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes und gewährleisten auch in Zukunft, dass sich die Baukörper verträglich in das Ortsbild und die Umgebung einfügen lassen.

4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die überbaubaren Grundstückflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen

bestimmt. Mit deren Abgrenzung wird eine eng an den derzeitigen Bestand angepasste Bebauung ermöglicht (Baufeld 1). In diesem Zuge werden die Baugrenzen nach Nordosten zur Errichtung der geplanten Reitplatzüberdachung hin fortgeführt. Die Errichtung von Gebäuden kann somit auf den bereits vorbelasteten südlichen Bereich des Plangebietes konzentriert werden.

Hinsichtlich der Abstandsflächenregelungen sollen auch weiterhin die Vorgaben des Art. 6 BayBO für das Plangebiet gelten. Nach der am 01.02.2021 in Kraft getretenen, novellierten BayBO ist für Gewerbe- und Industriegebiete eine Abstandflächentiefe von 0,2 H (Art. 6 Abs. 5 BayBO) gegenüber benachbarten Grundstücken einzuhalten. Bei Einhaltung dieser Vorgaben geht der Gesetzgeber davon aus, dass von einem Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung von schutzbedürftigen Nutzungen in dessen Umgebung zu erwarten sind, so dass an diesem sowie an dem Vorhaben selbst gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Diese gesetzlichen Vorgaben zum Nachbarschutz sollen auch im Plangebiet gültig sein. Demzufolge wird auch für das nun planungsrechtlich gesicherte Sondergebiet, das gewerblichen Strukturen vom Umfang der Bebauung her ähnelt, die Einhaltung einer Abstandsflächentiefe von 0,2 H verbindlich festgelegt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung können demnach ausgeschlossen werden.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

4.4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Firstlinie, Dachform und Dachneigung sind erforderlich, um auch künftig eine gewisse gestalterische Vorgabe bei der Errichtung von baulichen Anlagen sicherzustellen. Grundsätzlich orientieren sich diese Festsetzungen jedoch am baulichen Bestand innerhalb und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Die Regelungen zu Werbeanlagen ist erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung des Reiterhofes gewährleisten zu können, zumal es sich nicht um eine reine gewerbliche Nutzung handelt.

Durch die Festsetzungen von Flächen für Nebenanlagen (NA) erfolgt größtenteils eine planungsrechtliche Bestandssicherung der bereits auf dem überplanten Areal vorhandenen Strukturen mit gewissen Erweiterungsmöglichkeiten.

4.4.2. Einfriedungen

Durch die Bestimmungen zu (den bereits bestehenden) Einfriedungen (Unzulässigkeit von Sockeln) kann im gesamten Plangebiet eine Barrierewirkung für Klein- und Kriechtiere wirksam vermieden werden.

4.5 Grünordnung

Um auch eine Mindestdurchgrünung des Reiterhofes erzielen zu können, wird für die Sondergebietsflächen die Anpflanzung mindestens eines Baumes je 500 m² Grundstücksfläche gefordert, wobei die in der Planzeichnung (Teil A) als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume innerhalb des Sondergebietes angerechnet werden können.

Um eine verträgliche Einbindung des Sondergebietes in den angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen, soll insbesondere entlang der nordöstlichen Einfriedung als Eingrünung für den Reiterhof ein privater Grünstreifen mit Gehölzstrukturen aus verschiedenen heimischen Laubgehölzen sowie punktuellen Strauchpflanzungen als Heckenstruktur entstehen.

Im Rahmen der Umsetzung dieser Pflanzungen sind die auf der Fläche geplanten Bäume und Sträucher in Wuchshöhe und Form so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den benachbarten Flächen ausgeschlossen werden kann.

Im Zuge der planungsrechtlichen Sicherung des Reiterhofes sollen auch die innerhalb des Gebietes bereits vorhanden Bäume planungsrechtlich gesichert werden. Deshalb sind die bereits bestehenden Gehölze im Plangebiet bei Bau- und evtl. Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen und zu erhalten.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Gebäudestrukturen müssen sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet werden. Bei der grünordnerischen Gestaltung dieser Flächen dürfen keine künstlichen Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) verwendet werden. Aus diesen Gründen ist auch die Anlage von reinen geschotterten Steingärten etc. unzulässig.

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

4.6 Verkehrliche Erschließung

4.6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des Reiterhofes für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist bereits über die Straße „Langwied“ sichergestellt.

4.6.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Mitarbeiter, Bewohner, Besucher) im Sondergebiet soll auf den privaten Grundstücken mittels Garagen und/oder (überdachten) Stellplätzen erfolgen. Dabei sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Moorenweis zu beachten.

4.6.3 Fußgänger und Radfahrer

Über die Anbindungen an die Straße „Langwied“ ist eine angemessene Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

4.6.4 ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes GmbH (MVV). In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Straße „Langwied“ die Bushaltestelle „Langwied, Ort“ der Regionalbuslinie 826, über welche eine Verbindung u.a. nach Süden in den Hauptort Moorenweis besteht.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschutz) des Plangebiets kann über das in der Straße „Langwied“ bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das in der Straße „Langwied“ bereits vorhandene Ortskanalnetz. Die Kläranlage kann die Abwassermengen aus dem Sondergebiet ausreichend reinigen.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung soweit möglich durch eine Versickerung im Plangebiet erfolgen.

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

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers, das in der Straße „Langwied“ bereits anliegt.

5.5 Fernmeldeanlagen

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

5.6 Abfallbeseitigung

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

6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die-

ser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen fortgeschrieben.

6.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Langwied - Reiterhof“ soll zum einen die planungsrechtliche Sicherung der inzwischen bestehenden Strukturen im Bereich der ansässigen landwirtschaftlichen Hofstelle (Reiterhof, Pferdekoppel, Nebenanlagen) im Nordosten der Ortslage Langwied erfolgen. Zudem sollen mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Reitplatzüberdachung im südöstlichen Bereich des Plangebietes geschaffen werden.

Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln Pkt. 1 „Anlass der Planung“ und Pkt. 4 „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

6.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) sind für das Plangebiet im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

6.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird. Die Bewertung der Umweltauswirkungen ist dabei im Wesentlichen auf die geplante bauliche Erweiterung (Reitplatzüberdachung in Baufeld 2) begrenzt, da es sich sonst größtenteils lediglich um die planungsrechtliche Sicherung der am Standort vorhandenen Strukturen handelt

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Im Plangebiet sind derzeit bereits Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden. In der Umgebung des Reiterhofes befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen (Ackerflächen, Hofstellen, etc.), die jedoch von der Planung nicht unmittelbar tangiert werden. Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Wesentlichen durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb und in der Umgebung des im Plangebietes.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Planung werden keine besonders erholungsrelevanten oder schützenswerten Freiflächen in Anspruch genommen. Anliegende bestehende Wegeverbindungen bleiben auch künftig unverändert erhalten.

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der Sondernutzung nicht verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen.

Für das Plangebiet selbst sind infolge der bestehenden Immissionen (Pferdekoppel, landwirtschaftliche Nutzung, etc.) für die vorgesehene Art der baulichen Nutzung nach derzeitigem Kenntnisstand keine gesonderten Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

Da sich innerhalb und im Umfeld des Plangebietes keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen befinden und auch nicht geplant sind, sind im Vergleich zum Status Quo auch keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der Planung entgegenstehen.

Die überplanten, bislang bereits als landwirtschaftliche Hofstelle mit Reitanlage genutzten Flächen des Plangebietes fungieren für Insekten, Vögel und Kleinsäuger grundsätzlich als Nahrungs- und Teilhabitat. Das Artenspektrum innerhalb des Plangebietes beschränkt sich nach Einschätzung der

vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen dabei auf Arten, die sich trotz der bereits erfolgten Nutzung etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z.B. Feldhase, Singvögel, Greifvögel, Insekten etc.). Es sind Tierarten, die als typische Arten der Siedlungsgebiete zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Grundsätzlich konnte sich das Schutzgut Pflanzen im südlichen Bereich des Plangebietes in Form von Bäumen und Sträuchern in den letzten Jahren bereits relativ ungestört entwickeln. Durch die Festsetzungen zum Erhalt dieser Gehölze sowie ergänzenden Neupflanzungen erfolgt mit der Planung eine entsprechende Bestandssicherung und Ergänzung.

Die für die einzelnen Arten als Brut- und Nahrungshabitat bedeutenden Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes werden durch die Planung geschützt und werden somit nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Da es sich im Plangebiet bereits im Bestand um eine teilweise bereits versiegelte Fläche handelt, ergibt sich auch durch die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes keine übermäßige weitere Versiegelung. Auf den randlichen, zu erhaltenden Gehölzstrukturen werden zudem weitestgehend ungestörte Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten planungsrechtlich gesichert.

Für das Plangebiet liegen auch keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Ergebnis:

Mit der Planung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt aufgrund der geringfügigen Neuversiegelung nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

<u>Schutzgut Fläche</u>

Beschreibung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um bereits als landwirt-

schaftliche Hofstelle genutzte Fläche mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 1,58 ha. Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf den für den Reiterhof vorgesehenen Flächen vorhanden.

Auswirkungen:

Da mit der vorliegenden planungsrechtlichen Sicherung bereits gewachsener Strukturen nur eine geringfügige Flächeninanspruchnahme bereits teilversiegelter Flächen einhergeht, kommt es mit der Planung zu keinem weiteren quantitativen Flächenverlust.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die vorliegende Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

<u>Schutzgut Boden</u>

Beschreibung:

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich grundsätzlich um gewachsenen Boden, der bislang vorwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlegen war. Durch den anthropogenen Einfluss ist der Oberbodenhorizont im Plangebiet größtenteils nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Der Untergrund besteht aus meist Glimmer führendem, lokal auch verfestigtem Fein- bis Mittel-, selten Grobsand. Der Baugrund ist durch nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert, mit mittlerer bis hoher Tragfähigkeit. Als Bodentyp ist fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm (Deckschicht) über Ton (Molasse) im Norden sowie aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) im Süden des Plangebietes anzutreffen.

Auswirkungen:

Das Schutzgut Boden wird, da es sich im Plangebiet um weitestgehend bereits vorbelastete Flächen handelt, deren Versiegelungsgrad durch die vorliegende Planung lediglich geringfügig verändert wird, nicht maßgeblich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Grundwasserneubildungsbereiche gehen lediglich geringfügig verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung wird auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Das anfallende Niederschlagswasser soll, soweit

möglich, vor Ort versickert werden.

Im Plangebiet werden teilweise insbesondere in den Randbereichen naturnahe Bereiche planungsrechtlich gesichert, wo zukünftig weitestgehend keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden erfolgt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die nur geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Durch die planungsrechtliche Sicherung und geringfügige Erweiterung des Reiterhofes erfolgt eine zusätzliche Bodenversiegelung lediglich im Bereich von bislang bereits vorbelasteten Flächen. Auf Grund der geringen Größe der neu versiegelten Fläche ist im Vergleich zur bisherigen Nutzung im Zuge der Überplanung des Areals mit keiner wesentlichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt nicht.

Durch eine oberflächliche Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die Flächen innerhalb des Plangebietes und die planungsrechtliche Sicherung der naturnahen Bereiche an den Grenzen des Plangebietes können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sehr gering gehalten werden.

Ergebnis:

Durch die mit dem geplanten Vorhaben verbundene geringfügige Neuversiegelung ergeben sich lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen.

Auswirkungen:

Mit der vorliegenden Überplanung des Areals gehen grundsätzlich keine weiteren offenen landwirtschaftlichen Flächen verloren. Daher ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren geht. Infolge der verhältnismäßig geringen Größe des Reiterhofes und der unmittelbaren Nachbarschaft zu landwirtschaftlicher Bebauung ist kein Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich im Zuge der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Beschreibung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit bereits als landwirtschaftliche Hofstelle genutzte Fläche. Die unmittelbare Nachbarschaft des Planareals wird durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die ländlich geprägte Bebauung der Ortslage Langwied geprägt, wodurch das Landschaftsbild bereits in gewissem Maße vorbelastet ist.

Auswirkungen:

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen für neue bauliche Anlagen sowie durch die bereits bestehenden und im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung planungsrechtlich zu sichernden Gehölzstrukturen in den Randbereichen kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitestgehend vermieden werden. Somit kann eine verträgliche Einbindung des Plangebietes in den durch intensive Landwirtschaft geprägten Landschaftsbereich im Nordosten der Ortslage Langwied sichergestellt werden.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Ca. 150 m westlich des Plangebietes befindet sich mit „Untertägigen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden im Bereich der Kath. Filialkirche St. Peter und Paul in Langwied und ihres Vorgängerbaus, darunter Körpergräber karolingisch-ottonischer Zeitstellung“ (Aktennr.: D-1-7832-0039) ein

bekanntes Bodendenkmal in der näheren Umgebung. Demzufolge können auch im Umgriff des Plangebiets weitere Funde und Befunde nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen:

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstiger Sachgüter ist bei der Realisierung des Reiterhofes im Plangebiet nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Durch die geplante Bebauung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der Planung im Vergleich zu den bisherigen Nutzungen innerhalb des Areals aufgrund der geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades bei einigen wenigen Schutzgütern geringfügige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6.4 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen

- Generell können im Zuge der Umsetzung von eventuellen Baumaßnahmen künftig bislang nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der umliegenden Vegetation führen *(Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser).*

- Bei eventuellen Baumaßnahmen können infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen so-

wie eine allgemeine Bewegungsunruhe im Plangebiet auftreten. Aufgrund der Lage größtenteils umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Gebäuden werden diese Auswirkungen bei einem regulären Baustellenbetrieb nur gering nachteilig wahrnehmbar sein *(Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt).*

- Bei eventuellen Baumaßnahmen fallen während des Baustellenbetriebes durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen *(Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser).*

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Beim Betrieb des Reiterhofes fallen Abwasser und Abfälle an. Diese werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation bzw. durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt. Sonstige kritischen oder belasteten Abfälle oder Abfallprodukte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Derartige Stoffe müssten durch den jeweiligen Nutzer selbst erfasst und entsorgt werden. Bei Unfällen oder Havariefällen können sich nachteilige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen *(Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser).*

6.5 Kumulative Auswirkungen und Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der Planung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt, etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Be-

rücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob vom Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

Im Plangebiet und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Planungen bekannt, deren Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnte.

Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Plangebiet gibt es derzeit keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV („Störfallverordnung“) als sogenannte „Störfallbetriebe“ einzuordnen sind. Der im Rahmen der geplanten Sondernutzung vorgesehene Reiterhof ist nicht dieser Kategorie zuzuordnen. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls keine Störfallbetriebe vorhanden.

6.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich bzw. als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt werden. Eine Entwicklung eines Sondergebietes „Reiterhof“ mit Erweiterungsmöglichkeiten wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich.

6.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.7.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

In den Randbereichen des Plangebietes werden naturnahe Bereiche planungsrechtlich gesichert, die einen weitestgehend ungestörten Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Alle nicht für die Bebauung genutzten Flächen sind weiterhin naturnah und unversiegelt zu gestalten.

Schutzgut Landschaftsbild

Zur Minimierung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen wird die Höhe baulicher Anlagen auf ein verträgliches Maß reduziert. Zudem werden die randlichen Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert.

6.7.2. Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden für das Vorhabengebiet nach dem aktuellen *„Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“* vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Dieser Berechnung liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 1,58 ha zugrunde.

Dabei wurde zunächst der Bestand nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Beim Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich größtenteils bereits durch bauliche Nutzungen vorbelastete Hofflächen sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche einer landwirtschaftlichen Hofstelle, die als „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und damit der Kategorie I zuzuordnen sind.

Durch die aktuelle Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in seinen Auswirkungen erfasst werden muss. Dafür wird das Gebiet nach seiner festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) beurteilt. Für das Plangebiet ist eine Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35) vorgesehen, was dem Typ A entspricht. Daraus ergibt sich für die überplanten Hofflächen die Beeinträchtigungsintensität A I.

Bei Aufstellung eines Grünordnungsplanes mit Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen und Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens kann der Kompensationsfaktor innerhalb einer im Leitfaden angegebenen Spanne von 0,3 – 0,6 entsprechend verschoben werden.

Aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Gehölzpflanzungen, Randeingrünung, zu erhaltende Gehölze, wasserdurchlässige Beläge etc.) und der Ausgangssituation (baulich vorbelastete landwirtschaftliche Hofstelle), wurde ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt.

Dadurch ergibt sich abzüglich der vollständig versiegelten, öffentlichen Verkehrsfläche im Süden (ca. 0,09), der bereits versiegelten und im rechtwirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellten Flächen (vgl. Pkt. 3.3) der bestehenden Hofstelle (ca. 0,33 ha) sowie der privaten Grünflächen (Pferdekoppel; ca. 0,82 ha), die mit dem Faktor 0 bewertet werden, da hier kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, folgendes Ausgleichserfordernis für das überplante Sondergebiet ($SO_{Reiterhof}$):

Ausgleichserfordernis:
0,34 ha x 0,3 = <u>0,102 ha</u>

Nachdem für das Plangebiet selbst, neben den bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Durch- und Eingrünung, etc.), keine weitere naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der erforderliche Ausgleichsbedarf auf zusätzlichen externen Flächen umgesetzt werden, die dem Bebauungsplan dann planungsrechtlich verbindlich zugeordnet werden.

Zur Eingriffskompensation und zur Umsetzung des externen Ausgleichsbedarfs (0,102 ha) wird eine Teilfläche des intensiv landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Fl. Nr. 2970 der Gemarkung Moorenweis herangezogen und dem Bebauungsplan „Langwied - Reiterhof“ planungsrechtlich verbindlich zugeordnet (siehe Teilplan 2 in der Planzeichnung).

Die Festlegung der auf dieser Fläche umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

6.8 Planungsalternativen

Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich um eine bereits ansässige landwirtschaftliche Hofstelle (Reiterhof, Pferdekoppel, Nebenanlagen). Da ein Großteil der Strukturen bereits im Plangebiet vorhanden ist und lediglich mit Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert werden soll, bietet sich das Gebiet im Nordosten der Ortslage Langwied für die Sicherung bzw. Erweiterung des Reiterhofes optimal an. Im Rahmen der Überlegungen zur geplanten Errichtung der Reitplatzüberdachung haben sich aufgrund der vorhandenen Strukturen lagemäßig keine anderen Alternativstandorte ergeben.

Eine ähnliche Standortqualität und Eignung für die Entwicklung eines Reiterhofes ist im Gemeindegebiet Moorenweis derzeit nicht vorhanden bzw. verfügbar.

6.9 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden u.a. Erfahrungswerte aus ähnlichen Vorhaben herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet.

Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach BauGB eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen entsprechend fortgeschrieben.

6.10 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Umsetzung der im Sondergebiet vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie die umzusetzenden externen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Umsetzung und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

6.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Langwied - Reiterhof“ soll zum einen die planungsrechtliche Sicherung der inzwischen bestehenden Strukturen im Bereich der ansässigen landwirtschaftlichen Hofstelle (Reiterhof, Pferdekoppel, Nebenanlagen) im Nordosten der Ortslage Langwied erfolgen. Zudem sollen mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Reitplatzüberdachung im südöstlichen Bereich des Plangebietes geschaffen werden.

Zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffes wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und

Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter auf Grundlage des derzeitigen Planungs- und Kenntnisstandes erfasst.

Durch die mit der geplanten Bebauung verbundene Versiegelung ergibt sich prinzipiell eine Beeinträchtigung für verschiedene Schutzgüter. Aufgrund des flächenmäßig nur geringfügigen Eingriffs und der Vorbelastung aus den bisher bereits stattfindenden Nutzungen sind die Umweltauswirkungen als gering einzustufen.

Als Ergebnis der vorläufigen Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zum Status Quo mit der Realisierung des geplanten Vorhabens eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit geringen Auswirkungen auf einige wenige Schutzgüter verbunden ist. Durch die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Höhenbeschränkung, wasserdurchlässige Beläge, etc.) können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt verringert werden.

Zudem werden auch die erforderlichen externen Flächen zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe verbindlich festgelegt (Teilplan 2). Die Festlegung der naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 2970 der Gemarkung Moorenweis erfolgt im weiteren Verfahren.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Mit einem bekannten Bodendenkmal (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Peter und Paul in Langwied und ihres Vorgängerbaus, darunter Körpergräber karolingisch-ottonischer Zeitstellung“; Aktennr.: D-1-7832-0039) ca. 150 m westlich des Plangebietes liegt das überplante Areal aber grundsätzlich in einem Gebiet mit archäologischer Relevanz. Demzufolge können Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zö-

gern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

8. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hin-deuten, ist unverzüglich das Landratsamt Fürstenfeldbruck (Bodenschutzrecht) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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

9. Städtebauliche Statistik

Fläche	**Gesamter Geltungsbereich**	
	in ha	**in %**
Baugebiete	**0,67**	**42,4**
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“	0,67	42,4
Öffentliche Verkehrsflächen	**0,09**	**5,7**
- Straßenverkehrsflächen	0,09	5,7
Grün- und Freiflächen	**0,82**	**51,9**
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“	0,82	51,9
Gesamtfläche	**1,58**	**100,0**

10. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Langwied - Reiterhof“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 13.10.2021

ARNOLD CONSULT AG