



## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

zur

## 2. Änderung des Bebauungsplans

### “Am Raiffeisenweg I / II“

Satzungsfassung vom 17.09.2024

Planfertiger:

**stadtundland**  
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin  
**Silke Drexler**  
Mittlerer Weg 9  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722  
Mobil 0172 - 139 5372  
drexler@stadtundland.bayern  
www.stadtundland.bayern

### 1. Rechtliche Vorgaben

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB (F. vom 01.09.2022) ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Die Erklärung soll die Gründe darlegen, wodurch der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 2. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich im südlichen Ortsbereich von Moorenweis, im Westen des Landkreises Fürstenfeldbruck (Regierungsbezirk Oberbayern). Es umfasst eine Fläche von rd. 14.142 m<sup>2</sup> (1,41 ha). Der Geltungsbereich gliedert sich in einen östlichen Bereich, der die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Raiffeisenweg II“ im Bereich der Fl.Nrn. 664, 665/1 in Gänze ersetzt. Dieser östliche Änderungs-Bereich umfasst rd. 3.115 m<sup>2</sup> (0,31 ha) und ist derzeit mit einem Lagerhaus bebaut (Baugebiet 2).

Im übrigen Bereich der 2. Änderung (nördlich, westlich und südlich der Straße „Am Föhrenweg“) wird lediglich die zulässige Art der Nutzung von „MI“ in „WA“ geändert. Dieser Bereich umfasst rd. 11.027 m<sup>2</sup> (1,10 ha) und ist überwiegend mit Wohngebäuden bebaut.

### 3. Planungsziele

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Raiffeisenweg I / II“ wird der Neubau einer Bankfiliale der ortsansässigen Raiffeisenbank mit Verwaltungsbereich und Wohnungen möglich. Im südlichen Bereich des Baugebiets 2 soll neben gewerblichen Nutzungen auch neuer Wohnraum geschaffen werden. Die Gemeinde Moorenweis trägt so den Belangen Arbeitsplatzsicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie Bereitstellung von Wohnraum im Ortsbereich Rechnung.

#### 4. Planungsalternativen

Die komplexen Anforderungen an das Bankenwesen können im Bestandsgebäude (Sonnenstraße) nicht mehr umgesetzt werden. Bei Nicht-Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Raiffeisenweg I / II“ wäre eine Neuerrichtung der bestehenden Bankfiliale in diesem zentralen Ortsbereich von Moorenweis nicht möglich. Die geplante Umsiedlung der bestehenden Bankfiliale auf das Grundstück des heutigen Raiffeisenlagerhauses wird als verträglich eingestuft, da sich an alternativen, im Zusammenhang bebauten Standorten im Gemeindegebiet, ein Baukörper mit den geplanten Wand- und Firsthöhen nicht einfügen würde.

#### 5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Bestandteil des Bebauungsplans wurde auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Darin wurde festgestellt, dass durch die Planung keine bzw. maximal mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das Änderungsgebiet stellt sich als weitgehend eben dar. Im Bereich der Fl.Nr. 664 (Baugebiet 2) existiert ein Lagerhaus, dessen umliegende Flächen größtenteils mit Betonverbund-Pflaster versiegelt sind und als Parkplatzflächen der Raiffeisenbank genutzt werden. Im Bereich der Fl.Nr. 665/1 befinden sich gekieste Stellplatzflächen sowie ein zu erhaltender Laubbaum (Ahorn).

Die Grundstücke im Baugebiet 1 (nördlich, westlich und südlich der Straße „Am Föhrenweg“) sind überwiegend mit Wohnhäusern bebaut und von privaten Gärten umgeben.

Zur Überprüfung der anstehenden bzw. künstlich aufgefüllten Böden sowie der Grundwasserverhältnisse wurde ein **Bodengutachten** durch das Grundbaulabor München erstellt. Es wurden lokal künstlich aufgefüllte Böden bis in Tiefen von 4,70 m vorgefunden. In diesen Bereichen darf gesammeltes Regenwasser nicht versickert werden bzw. muss im Falle geplanter Sickeranlagen aufgefüllter Boden vollständig ausgetauscht werden. Für Eingriffe in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuholen. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung.

Zur Überprüfung des Schallschutzes wurden zwei **Schallschutzgutachten** durch das IB Müller-BBM erstellt, worin die Themen Straßenverkehrslärm bzw. Gewerbelärm untersucht wurden.

Im Baugebiet 2 (Mischgebiet) werden zum Schutz vor Straßenverkehrslärm (Landsberger Straße St 2054) passive Schallschutzmaßnahmen an entsprechenden Fassadenbereichen festgesetzt. Zum Schutz vor Gewerbelärm werden zusätzlich in Baugebiet 2 Maßnahmen für den Bau einer eingehausten Tiefgaragenzu- bzw. -ausfahrt festgesetzt. Ferner werden Festsetzungen für Fassadenteile im Nahbereich der bestehenden Waschhalle (Autohaus Süßmeier) festgeschrieben.

Durch den Bau von Gebäuden und privaten Verkehrsflächen auf bereits versiegelten Flächen entstehen nur temporär während der Baumaßnahmen geringe Belastungen des Kleinklimas durch Staubentwicklung. Zusätzlich zu den vorhandenen Verkehrsbelastungen (St 2054) ist mit geringen neuen Belastungen durch die geplanten Maßnahmen zu rechnen. Durch die festgesetzten Grünmaßnahmen wird das Kleinklima eher verbessert.

Im Bereich von Baugebiet 1 (Allgemeines Wohngebiet) können im Rahmen der Festsetzungen moderate Bodenversiegelungen auf zwei Grundstücken erfolgen. Durch die geplante Bankfiliale (Baugebiet 2) werden nur geringfügig neue Flächen versiegelt. Die festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge unterstützen die Neubildungsrate des Grundwassers und sind geeignet, die negativen Auswirkungen der Versiegelung durch Gebäude und Zufahrten zu minimieren.

Da die Baumaßnahmen im Bereich von überwiegend bebauten bzw. bereits versiegelten Flächen geplant sind, werden keine Lebensraumqualitäten für Tier- und Pflanzenarten verringert. Mögliche Eingriffe betreffen hauptsächlich Flächen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die Kubatur der geplanten Bankfiliale wird das Ortsbild nur geringfügig beeinflussen, da sich im näheren Umfeld bereits Baukörper mit Wandhöhen über 7 m befinden. Hinsichtlich der weiteren möglichen Bebauung wird durch die Festsetzungen zur Grünordnung sichergestellt, dass ein gut durchgrüntes Baugebiet entsteht. Der zu erhaltende Laubbaum (Ahorn) wird dazu beitragen.

Basierend auf den Erkenntnissen der o.g. beiden Schallgutachten werden im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen, die auch künftig gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse im Änderungsbereich, aber auch in den angrenzenden Wohngebieten gewährleisten.

Darüber hinaus wird sichergestellt, dass der bestehende Gewerbebetrieb (Autohaus Süßmeier) durch die umgewidmeten Bereiche nicht in seinem Betrieb und seiner Entwicklung eingeschränkt wird. Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwarten.

Zusammenfassend wird im Umweltbericht festgestellt, dass es durch die Planung zu keinen erheblichen unvorhersehbaren Umweltauswirkungen kommt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.

## **6. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihrer Berücksichtigung**

Das Änderungsverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB begonnen. Es fand dementsprechend eine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.10.2022 bis 22.11.2022 statt.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.08.2023 wurde der Änderungsbereich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Raiffeisenweg I / II“ erweitert. Mit weiterem Beschluss des Gemeinderates vom 11.10.2023 wurde das Verfahren in ein zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung umgestellt. In der Folge fanden zwei weitere Bürgerbeteiligungen vom 21.08.2023 bis 22.09.2023 sowie vom 25.07.2024 bis 26.08.2024 statt.

Von Seiten der Bürger wurden im Rahmen aller Beteiligungen keine Stellungnahmen zu den Inhalten der Planung vorgebracht.

## **7. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihrer Berücksichtigung**

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend des zuerst begonnenen beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) gemäß § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis 22.11.2022 aufgefordert.

Die weitere zweimalige Offenlage der 2. Änderung mit dem gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Raiffeisenweg I / II“ fand vom 21.08.2023 bis 22.09.2023 sowie vom 25.07.2024 bis 26.08.2024 statt. Den im Rahmen dieser Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen wurde in der weiteren Planung Rechnung getragen.

### Im Rahmen der ersten Beteiligung wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck ([Bauleitplanung](#)) empfiehlt, die maximale Wandhöhe und die Gebäudetiefe zu senken (mangelnde Einfügung). Ferner sollten die durchlaufenden Sichtschutzäume überdacht, die Wohnhöfe als Grünfläche dargestellt, Flächenneuversiegelungen minimiert, und zur sicheren Umsetzung des gewünschten Mischungsverhältnisses (Gewerbe / Wohnen) zusätzliche Festsetzungen aufgenommen werden.

Die Gemeinde beschloss, den Bauraum für den geplanten Bank-Neubau auf 50 m zu begrenzen (offene Bauweise), nur kurze Sichtschutzelemente im Bereich der Terrassen zuzulassen und die privaten Gärten als „Pflanzflächen“ festzusetzen. Zur Gewährleistung eines ausgewogenen Mischungsverhältnisses wurden 55 % Gewerbe- und 45 % Wohnbauflächen zusätzlich festgesetzt. Basierend auf den o.g. beiden Schallschutz-Gutachten, die erst nach der 1. Auslegung vorlagen, wurde ferner beschlossen, den Änderungsbereich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zu erweitern, wobei im Baugebiet 1 lediglich die Art der Nutzung in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert wurde. Die Erkenntnisse der beiden Schallschutz-Gutachten wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Das [Wasserwirtschaftsamt](#) bat um Zusendung des Baugrundgutachtens zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser. Die Empfehlungen zu Starkregenereignissen wurden bei den Hinweisen des Änderungsplans ergänzt.

Das Landratsamt (Brandschutzdienststelle) bat um Prüfung der Hinweise zu bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes, insbesondere bzgl. der gemeindlichen Feuerwehren, der Anlage von Verkehrsflächen und Bewegungsflächen sowie der Löschwasserversorgung. Die Gemeinde hatte im Vorfeld die angeführten Maßnahmen mit einem Brandschutzsachverständigen abgeklärt, so dass die entsprechenden Vorgaben erfüllt sind.

Das Staatliche Bauamt Freising bat um die Aufnahme eines Textbausteins zur Freihaltung von Sichtdreiecken und wies auf Emissionen der Landsberger Straße bzw. dementsprechend u.U. nötige Lärmschutzmaßnahmen hin, die nicht vom Baulastträger übernommen werden würden. Der Text zu Sichtdreiecken wurde übernommen. Hinsichtlich des Verkehrslärms wurde auf das mittlerweile vorliegende Gutachten verwiesen, dessen Erkenntnisse in die Planung übernommen würden.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern befürwortete die weiterhin mischbauliche Nutzungsstruktur im Änderungsbereich und verwies auf die gutachterliche Beurteilung zur Verträglichkeit der geplanten und bestehenden Nutzungen hin.

Im Rahmen der zweiten Beteiligung wurden folgende weitere Stellungnahmen vorgebracht:

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck (Bauleitplanung) empfahl, da durch den geänderten Gelungsbereich die Grundzüge der Planung berührt seien, das Verfahren zu überprüfen und den Aufstellungsbeschluss ggfls. neu zu fassen. Ferner sei eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Gemeinde verwies auf den bereits am 11.10.2023 gefassten Aufstellungsbeschluss, wonach die Umstellung in ein Regelverfahren erfolgen soll. Die angeführte Berichtigung des Flächennutzungsplans wurde bereits umgesetzt. Der Empfehlung des Landratsamtes, eine maximal zulässige Firsthöhe festzusetzen, folgte die Gemeinde nicht, da eine max. zulässige Dachneigung von 45° aus ihrer Sicht ausreicht, um den Baukörper zu definieren. Ebenso wurde als untere Bezugshöhe für die Wandhöhe Oberkante Fertigfußboden aufgrund notwendiger unterschiedlicher Bodenaufbauhöhen belassen.

Von Seiten des Landratsamtes (Abfallrecht) wurde der Umgang mit verunreinigtem Aushubmaterial vorgetragen und auf eine Abstimmung mit der Behörde hingewiesen. Dem wurde seitens der Gemeinde zugestimmt und ein Textbaustein in den Entwurf übernommen.

Das Landratsamt (Immissionsschutz) monierte die Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm (Nahbereich Autowaschhalle), als zu unbestimmt. Ferner sei der Puffer von 1 dB(A) der bestehenden Lärmelastungen zum Immissionsrichtwert zu gering. Es seien auch angrenzende Gewerbebetriebe im Bereich der bestehenden Raiffeisenbank zu berücksichtigen und ein weiterer Immissionsort sei anzusetzen. Das bisherige Gutachten bzgl. Gewerbegeräusche wurde dementsprechend überarbeitet. Für den Fall des nicht geschlossenen Waschhallentores bei Waschvorgängen wurden Fassadenbereiche im südlichen Baugebiet 2 gekennzeichnet, an welchen die festgesetzten Maßnahmen zur Abschirmung des Gewerbelärms umgesetzt werden müssen. Die Überprüfung der zusätzlichen Vorbelastungen bzw. des neuen Immissionsortes ergab, dass die Beurteilungspegel der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden.

Das Landratsamt (ÖPNV) bat, Sichtdreiecke im Bereich der mittleren Parkplatzzufahrt einzzeichnen. Der Bitte wurde gefolgt. Zusätzlich wurde der südlichste Längsparker nach Norden verschoben, zur Verbesserung der Sicht bei der Ausfahrt.

Das Wasserwirtschaftsamt München bat nochmals um Zusendung des Baugrundgutachtens zur Bestätigung des Grundwasserstands. Der Bitte wurde entsprochen.

Zur identischen Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising, wie in der 1. Beteiligung, wurde seitens der Gemeinde angemerkt, dass der Text zu Sichtflächen bereits übernommen wurde und die Erkenntnisse des Verkehrslärm-Gutachtens in den Entwurf eingearbeitet seien.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedauerte, dass die mischbauliche Nutzungsstruktur doch nicht umgesetzt wurde. Insbesondere müsse sichergestellt werden, dass bestehende Gewerbebetriebe in ihrem Betrieb und ihren Entwicklungsmöglichkeiten durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt würden. Zum Schutz der geplanten Bebauung im südlichen Baugebiet 2 wurden Schallschutz-Auflagen entsprechend des überarbeiteten Gutachtens für offenbare Fenster eingefügt.

Von Seiten der Hochbauplaner wurde eine Korrektur zur Lage der Sichtschutzelemente beantragt. Dem wurde seitens der Gemeinde entsprochen.

Von Seiten der Verwaltung wurde angeregt, den festgesetzten Bauraum um einen Meter zu verbreitern, um die Umsetzung der zulässigen Grundflächen zu ermöglichen. Als die Länge des Bauraumes verkürzt wurde (50 m), war dies übersehen worden. Nachdem dies keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Verschattung hat, stimmte der Gemeinderat dem zu.

Im Rahmen der dritten Beteiligung wurden folgende weitere Stellungnahmen vorgebracht:

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck (Räumliche Planung) empfahl, den Verfahrensablauf des zweistufigen Regelverfahrens zu überprüfen und ggf. Aussagen dazu zu ergänzen. Die Gemeinde folgte dieser Empfehlung und nahm entsprechende Ergänzungen in der Begründung vor. Ferner sei eine Regelung aufzunehmen, zur sicheren Umsetzung der geplanten 6 Wohneinheiten. Die Gemeinde führte an, dass durch die festgesetzte Nutzungsaufteilung im gesamten Mischgebiet gewährleistet ist, dass dementsprechend 45 % Wohnbauflächen geschaffen werden und daher keine weitere Festsetzung aufgenommen wird.

Das Landratsamt (Brandschutzhilfestelle) bat mit identischer Stellungnahme, wie in der 1. Beteiligung, die Hinweise zu bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen. Die bereits mit einem Brandschutzsachverständigen abgeklärten Maßnahmen erfordern keine Änderung der Planung.

Das Wasserwirtschaftsamt München führte Informationen zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Grundwasser an. Da die Erkenntnisse des Baugrundgutachtens bereits in den Entwurf übernommen wurden, sind keine weiteren Ergänzungen veranlasst. Der Hinweis, dass auch wenn kein Grundwasser während der Bauzeit angetroffen wird, Baumaßnahmen gegen Grundwasser zu treffen sind, wurde in der Begründung ergänzt.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern hielt ihre bereits abgegebene Stellungnahme aufrecht. Die Gemeinde führte dazu aus, dass durch die festgesetzten Schallschutz-Auflagen der Fortbestand des bestehenden Autohauses gesichert würde.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wies darauf hin, dass durch die Lage des Änderungsgebietes zum Flugplatz Lechfeld mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen sei. Die Gemeinde nahm diesen Hinweis als neuen Hinweis in den Satzungsentwurf auf.

## **8. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen**

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans “Am Raiffeisenweg I / II“ beabsichtigt die Gemeinde Moorenweis, den Fortbestand und die Erweiterung der ortsansässigen Raiffeisenbank zu sichern, neuen Gewerbebetrieben die Ansiedlung zu ermöglichen sowie zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Das Änderungsgebiet wird über die vorhandene Landsberger Straße bzw. „Am Föhrenweg“ erschlossen und bedarf somit keiner neuen öffentlichen Verkehrsflächen. Die innerörtliche Lage ermöglicht eine fuß- bzw. radläufige Erreichbarkeit.

Ohne die vorliegende Planung könnte der Bedarf an Gewerbe- und Wohnflächen in diesem Ortsgebiet nicht gedeckt werden. Durch die Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen am Ort möchte die Gemeinde der Attraktivität von Arbeitsplatzpendlern nach München entgegen wirken. Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diesen öffentlichen Belangen trägt die 2. Änderung des Bebauungsplans Rechnung.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgte.

Der vorliegende Bebauungsplan erzielt einen gerechten Ausgleich zwischen den Belangen der Wirtschaft, dem Interesse der Gemeinde sowie den bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen der näheren Umgebung.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans “Am Raiffeisenweg I / II“ wurde am 17.09.2024 vom Gemeinderat Moorenweis als Satzung beschlossen und tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Moorenweis, .....

.....  
Rudi Keckeis  
2. Bürgermeister