

GEMEINDE MOORENWEIS

LKR. FÜRSTENFELDBRUCK

REG.BEZIRK OBERBAYERN

1. Änderung des Bebauungsplanes

„Moorenweis Raiffeisen-Lagerhaus“

mit integrierter Grünordnung

PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt

Landsberger Straße 80

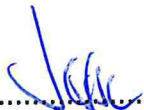
86938 Schondorf a.A.

Telefon: 08192 - 246

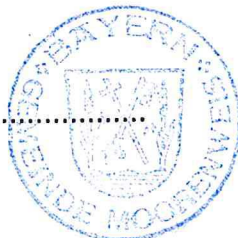
Telefax: 08192 - 297

Moorenweis, den 20.11.2001

Schondorf, den 16.10.2001



H.-H. Sasse
1. Bürgermeister



Th. J. Eckardt
Arch.Dipl.-Ing.

Bestandteile des Bebauungsplanes		Seite
A	Satzungstext (Präambel)	2
B ₁	Plan 1:1000	3
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	3
B ₃	Hinweise durch Planzeichen	3
C	Textliche Festsetzungen	4
D	Textliche Hinweise	7
E	Verfahrensvermerke	8
F	Begründung	9

Anlage 1

Abwägungen für die naturschutzrechtliche Eingriff- / Ausgleichs – Bilanzierung

Anlage 2

Öffnung der Verrohrung des Sehnfeldgrabens, Lageplan M 1 : 5000

A SATZUNGSTEXT

Satzungspräambel

Präambel

Die Gemeinde Moorenweis erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches 1998 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) diesen Bebauungsplan „Raiffeisen-Lagerhaus“ als **S a t z u n g**.

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.01 Das Baugebiet ist als sonstiges Sondergebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
Zugelassen ist nur ein landwirtschaftliches Lagergebäude und Nutzungen, die im Zusammenhang damit stehen (Büro, Betriebsleiterwohnung, Verkauf mit Lager).
- 1.02 Im Verkaufsraum (Laden) dürfen nur im ländlichen Bereich benötigte Konsumprodukte angeboten werden. Das Sortiment im Verkaufsraum darf folgende Produktpaletten umfassen: Konsumgetreide und Mehle; Hof-, Feld-, Forst- und Gartengeräte; Gartenbedarfsartikel; Heimtiernahrung; Gesundheitsprodukte für landwirtschaftliche Tierhaltung; Vieh- und Stallgeräte; Haushaltsartikel; Arbeitsschutzartikel; Kunststoffartikel; Erden und Substrate; Nägel, Spax, Dübel, Schrauben und Bohrer; Holzschutzmittel und Wandfarben und Zubehör.
- 1.03 Im Baugebiet ist max. eine Wohneinheit mit max. 90 qm Wohnfläche zulässig. Die Verkaufsräume dürfen max. 300 qm Ladenfläche haben.
- 1.04 Aufenthaltsräume sind mit Schallschutzfenstern der Klasse IV auszuführen.
- 1.05 Notwendige technische Einrichtungen wie Staubkammern, Getreidetrocknung, Tanks und Lkw-Waagen etc. können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht im Bereich der privaten Grünflächen, zugelassen werden. Ausnahmsweise kann auch die Überschreitung der max. zulässigen Wandhöhe, höchsten bis zur max. zulässigen Firsthöhe, zugelassen werden.
Die notwendige Trafostation der Stadtwerke Fürstenfeldbruck wird bei der Grundflächenberechnung nicht berücksichtigt. Werden notwendige technische Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, erfolgt ebenfalls keine Anrechnung auf die max. zulässige Grundfläche.
- 1.06 Der Stellplatzbedarf für alle Nicht-Wohnungen ist aus den „Richtlinien für den Stellplatzbedarf“ (MBek. Vom 12.02.1978, Anlage zu Abschnitt 3, MABL. S. 181) mit dem Tabellenwert der jeweils höheren Stellplatzversorgung zu ermitteln und auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
Für die Wohneinheit sind 2 Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen.
- 1.07 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen. Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind zu ersetzen.

- 1.08 Die privaten Grünflächen am nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsrand sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern im 2,0/2,0 m-Raster zu bepflanzen. Der Baumanteil beträgt 15 % der Gesamtzahl der Gehölze.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

Acer spendo / Bergahorn;	Liguster;
Sorbus aucuparia / Eberesche;	Weißdorn;
Pirus / Waldbirne;	Salix alba / Weide;
Corylus avellana / Hasel;	Rosa glanca / Heckenrose
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen;	Cornus / Hartriegel;
Prunus spinosa / Schlehe.	

Anstatt der o.g. Bäume sind auch Obstbäume als Hochstamm zulässig.

- 1.09 Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke von Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung über 1 m Höhe und Aufschüttungen freizuhalten; ausgenommen sind Bäume mit einem Kronansatz ab 3 m über Straßengradiente.
- 1.10 Stellplätze und Garagen sind außer in den privaten Grünflächen überall zulässig. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflastersteinen, Rasengittersteine) auszuführen. Die für den Schwerlastverkehr erforderlichen Flächen (Zufahrten, Stellplätze, dgl.) können mit Verbundpflaster, Asphalt oder dgl. befestigt werden.
- 1.11 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt 10° - 20°. Als Bedachung sind Blechdächer (z.B. Aluminium-, Kupfer-, Zink-, feuerverzinktes Stahlblech) in nicht dauerhaft glänzenden Metallfarben sowie die Dachfarben kupferbraun und rotbraun zulässig.
- 1.12 Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen. Betriebstechnisch notwendige Dachaufbauten sind bis zur max. zulässigen Firsthöhe zulässig.
- 1.13 Die Erdgeschoßrohfußbodenoberkante darf max. 571,10 m über NN betragen.
- 1.14 Die max. Wandhöhe beträgt 9,7 m. Die Firsthöhe beträgt max. 17,0 m. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dach mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens.
- 1.15 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich o.ä.).

- 1.16 Die privaten Grünflächen entlang der Kreisstraße FFB 3 sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern locker zu bepflanzen.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

Acer spendoplatanus / Bergahorn;	Liguster;
Sorbus ancuparia / Eberesche;	Weißdorn;
Pirus / Waldbirne;	Salix purpurea / Weide;
Corylus avellane / Hasel;	Rosa canina / Rose;
Euonymus europaea / Pfaffenhütchen;	Cornus sanguinea / Hartriegel;
Prunus spinosa / Schlehe.	

Für die Bepflanzung der „einseitigen“ Allee sind Linden zu verwenden. Diese Bäume werden auf das Pflanzgebot angerechnet.

- 1.17 Der seit 10.11.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Moorenweis – Raiffeisen-Lagerhaus“ tritt am Tage der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

D TEXTLICHE HINWEISE

1. Im Baugebiet sind erhöhte Schallimmissionen Betriebs- und Fahrgeräusche zu erwarten.
2. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden.
3. Das Bauvorhaben muß vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
4. Die anfallenden Schmutzwässer sind einer Grundstückskläranlage zuzuführen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind entsprechend der DIN 1986 durchzuführen. Die Kleinkläranlage ist nach DIN 4261, Teil 1 mit 4, bzw. nach der für das jeweilige System betreffenden technischen Richtlinie zu errichten, zu betreiben und zu warten. Das in der Kleinkläranlage vorbehandelte Abwasser ist einer biologischen Nachbehandlung zu unterziehen, bevor es in den Untergrund eingeleitet werden darf.
5. Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
6. Die Stromversorgungskabel sind auf dem Grundstück unterirdisch zu verlegen.
7. Die dargestellte Trafostation ist am Nebengebäude anzugliedern. Elektrische Kabelverteilerschränke bzw. Hausanschlußkästen müssen so aufgestellt werden, daß diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen. Telekommunikationsanlagen sind nach §§ 50 ff. TKG zu verlegen.
8. Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein.
Der Löschwasserbehälter ist entsprechend einer Absprache mit dem Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz zu dimensionieren.
9. Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentum Bruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.
10. Eine Überdachung von Park- und Stellplätzen wird pergolaartig, z.B. in Holzkonstruktion mit Rank- und Schlingpflanzen angeregt.
11. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (§ 8 BayDSchG).
12. Maßentnahme: Die Planzeichnung ist eine Vergrößerung aus der Flurkarte M 1:5000 und zur Entnahme nur bedingt geeignet. Es wird keine Gewähr für Maßhaltigkeit übernommen. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Moorenweis hat in der Sitzung vom 15.01.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Moorenweis, den 09.03.2001

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

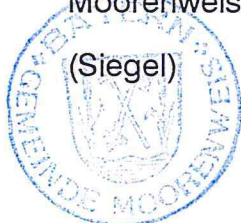
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 09.03.2001 bis 09.04.2001 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.



Moorenweis, den 11.04.2001

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

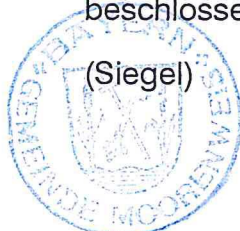
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.08.2001 bis 06.09.2001 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, Zimmer E003, öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 07.09.2001

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

4. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.10.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Moorenweis, den 14.11.2001

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

5. Der Beschluß der Gemeinde Moorenweis über den Bebauungsplan ist am 22.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Moorenweis während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Moorenweis, den 23.11.2001

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

F BEGRÜNDUNG

zur **1. Änderung des Bebauungsplanes „Moorenweis Raiffeisen-Lagerhaus“** der Gemeinde Moorenweis, Landkreis Fürstfeldbruck .
Vom 10.02.2001

in der Fassung vom 16.10.2001

Entwurfsverfasser:

PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297

1. Umgriff

Der Bebauungsplan umfaßt die Teilflächen der Flur-Nr. 677, 705, 678 und 697, alle Gemarkung Moorenweis, *sowie Fl.Nr. 677/1.*

2. Vorbemerkungen

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Moorenweis besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zum Flächennutzungsplan wurden vier Änderungspläne festgestellt. Der Bebauungsplan „Moorenweis Raiffeisen-Lagerhaus“ wird durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfaßt. Die Genehmigung hat das Landratsamt Fürstfeldbruck erteilt.

In der 4. Flächennutzungsplanänderung ist das Plangebiet als Sondergebiet, landwirtschaftliches Lagerhaus, mit Eingrünung dargestellt.

Der Bebauungsplan „Moorenweis Raiffeisen-Lagerhaus“ ist rechtskräftig. Dieser Plan wird wegen eines neuen Planungskonzeptes für das Lagerhaus insgesamt geändert ohne planungsrechtlich relevante Belange zu ändern. Die Festsetzungen und die Begründungen wurden sinngemäß übernommen soweit sie von folgenden Änderungen betroffen sind.

2.2 Beschreibung der Änderungen

Die wichtigsten Änderungen gegen über dem rechtskräftigen Plan sind:

- Die Ein- und Ausfahrt in das Sondergebiet wurde nach Norden verschoben.
- Die Sichtdreiecke wurden angepasst und mit dem gepl. Kreisverkehr an der Staatsstrasse 2054 abgestimmt.

- Wegen der Linksabbiegespur zum SO wurde die Kreisstr. FFB 3 erweitert.
- Im Süden wurde eine Feuerwehrezufahrt festgesetzt.
- Die Verlegung des Feldweges und die Querung der Natopipeline ist entfallen.
- Der landwirtschaftliche Fahrweg wird im Umgriff auf 5,0 m verbreitert.
- Die öffentliche Grünfläche ist entfallen.
- Die Baugrenze wurde um ca. 3 m auf \varnothing 17. m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße insgesamt abgerückt, Form und Größe bleiben unverändert.
- Der Löschwasserbehälter wurde verlagert und unter Hinweis aufgenommen.
- Die Trafostation wurde nach Süden verschoben und befindet sich innerhalb der Baugrenze.
- Die Festsetzungen der zulässigen Bereiche für Stellplätze und Nebengebäude sind entfallen.
- Der Höhenbezugspunkt für FH und WH wurde auf 571,1 ü. NN festgesetzt.
- Der Umgriff des Sonderbaugebietes wurde im Norden und Osten reduziert.
- Der Umgriff wurde im Bereich der Sichtdreiecke im Süden reduziert und im Norden erweitert.
- Die Anlagen 1 und 2 wurden redaktionell angepasst.

3. Anlaß, Lage, Verkehrsanbindung und Ziele des Bebauungsplanes

3.1 Ausgangssituation

Das bestehende landwirtschaftliche Lagerhaus liegt an der Landsberger Straße in Moorenweis. In der unmittelbaren Nähe des Lagerhauses befinden sich Wohngebäude. Die vom Lagerhaus ausgehenden Immissionsbelastungen waren schon mehrfach Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen.

Im Jahr 1982 haben sich der Betreiber des Lagerhauses, die Raiffeisenbank Westkreis FFB eG, und die Anlieger darauf verständigt, daß nach umfangreicher technischer Nachrüstung die Immissionsbelastungen so reduziert werden, daß der Betrieb des Lagerhauses geduldet wird.

Bedingt durch die Ortsentwicklung ist das Lagerhaus, das bei seiner Gründung noch am Ortsrand lag, immer mehr in die „Ortsmitte gewachsen“, so daß eine Erweiterung und Betriebsausweitung am jetzigen Standort, neben dem zu geringen Platzangebot auch an den Immissionsrichtlinien scheitert.

Schon jetzt führt der Anlieferungsverkehr und Abholverkehr in Spitzenzeiten zu einer erheblichen Belastung der Anlieger. Die Lagerkapazität ist ausgeschöpft, so daß etwa 1.100 qm Lagerflächen angemietet werden mußten, weil auf dem vorhandenen Grundstück keine Kapazitätsausweitung mehr möglich war.

Die Gemeinde Moorenweis ist bestrebt, den Lagerhausbetrieb auch für die Zukunft in Moorenweis zu sichern und betrachtet das Lagerhaus als einen wichtigen Bestandteil der ländlichen Infrastruktur. Daher ist ein neuer Standort im Außenbereich notwendig, s.o.

3.2 Lage des Bebauungsplanes

Der Umgriff des Baugebietes umfaßt eine Fläche von ca. 1.91 ha südlich von Moorenweis an der Kreisstraße FFB 3 nach Türkenfeld. Das Gebiet liegt nördlich einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle und ist etwa 280 m vom südlichen Ortsrand (Baugebiet Stiegelfeld) entfernt. Die Standortfrage wurde im 4. Flächennutzungsplanänderungsverfahren entschieden.

3.3 Verkehrsanbindung

Der Anlieferungsverkehr aus Richtung Türkenfeld, Inning und Utting kommt über die Kreisstraße FFB 3 von Süden und belastet den innerörtlichen Verkehr nicht mehr. Der Verkehr aus Richtung Moorenweis kann über die Staatsstraße 2054 oder die Kreisstraße FFB 3 den neuen Standort anfahren. Um im Bereich der Kreuzung Staatsstraße 2054 und Kreisstraße FFB 3 die sichere Überquerung für die langsam fahrenden landwirtschaftlichen Fahrzeuge zu ermöglichen, ist der Gemeinde Moorenweis für diese Kreuzung ein Kreisverkehr zugesagt worden. Durch diesen Kreisverkehr wird die Einfahrtsgeschwindigkeit von Landsberg in Richtung Moorenweis erheblich verlangsamt, sodass das nördliche Sichtdreieck verkürzt werden musste.

3.4 Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan wird die planerische Voraussetzung geschaffen, das im Ort gelegene landwirtschaftliche Lagerhaus auszusiedeln.

Um sicherzustellen, daß die ausgewiesene Fläche ausschließlich für den Bau des landwirtschaftlichen Lagerhauses mit Nebengebäuden Verwendung findet, wird das Gebiet als sonstiges Sondergebiet „landwirtschaftliches Lagerhaus“ festgesetzt.

Neben dem Lagerhaus und entsprechenden Lagerhallen ist die Unterbringung von Büroräumen, einem ca. 300 qm großen Verkaufsraum und ca. 100 qm Lager für den landwirtschaftlichen und ländlichen Bedarf sowie einer ca. 90 qm großen Betriebsleiterwohnung im ersten OG möglich. Damit verfolgt die Gemeinde Moorenweis folgende Ziele:

- Der Fortbestand eines Lagerhauses in Moorenweis soll gesichert werden.
- Durch den Einsatz neuer Lagertechnologien sollen die wirtschaftlichen und ökologischen Voraussetzungen geschaffen werden, die einen zeitgemäßen Lagerhausbetrieb sicherstellen.
- Für den Anlieferungsverkehr zur Haupterntezeit wird auf dem Grundstück des Lagerhauses ausreichender Stauraum geschaffen.

- Die Immissionsbelastungen, die von einem Lagerhaus ausgehen, haben keinen störenden Einfluß mehr.
- Die Eingriffe in die Landschaft werden durch verschiedene Maßnahmen bzw. Festsetzungen so gering wie möglich gehalten. Dazu zählen eine massive Eingrünung und ein Erdwall.

4. Geplante Nutzung und Gestaltung

Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Sonstiges Sondergebiet	ca. 7.950 qm	
private Grünflächen	ca. 5.500 qm	
<hr/>		
Nettobauland insgesamt:		13.450 qm
öffentliche Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrünflächen:		5.550 qm
landwirtschaftliche Nutzfläche:		<u>100 qm</u>
Summe		<u>19.100 qm</u>

Das Baugebiet ist als sonstiges Sondergebiet landwirtschaftliches Lagerhaus festgesetzt. Als Nutzer kommt nur die örtliche Raiffeisenbank in Frage. Mit dieser ist ein Vertrag zu schließen, daß die Lagerhausgebäude im Ort aufgelassen oder anderweitig genutzt werden.

In dieser Lage soll die Wohnnutzung nur für Aufsichtspersonal entstehen. Daher wird die Wohnnutzung auf 1 Wohneinheit mit max. 90 qm Wohnfläche eingeschränkt.

Der Verkauf für im ländlichen Bereich benötigten Konsumprodukten ist in einem geplanten Verkaufsraum (Laden) zugelassen. Um Missverständnissen vorzubeugen wurde eine Sortimentsliste mit dem zugelassenen Warensortiment in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Bei den Verkaufsprodukten handelt es sich zum Teil um Produktgruppen die nur saisonbedingt bzw. nur in kleinen Mengen oder auf Vorbestellung angeboten werden. Das Sortiment umfasst im Prinzip zum Großteil nur Produkte, die im bestehenden Lagerhaus bereits angeboten werden. Es hat sich im Laufe der Zeit ein Warenangebot entwickelt, das von den Kunden (= überwiegend Landwirte) immer wieder nachgefragt wurde. Die Produktpalette ist daher sehr umfangreich. Von Seiten anderer Gewerbebetreibender sind der Gemeinde Moorenweis bisher keine Beschwerden bekannt, wonach ihnen deswegen die Kunden ausgeblieben wären. Es darf also davon ausgegangen werden, dass sich daran auch in Zukunft nichts ändern wird.

Das zulässige Sortiment im Verkaufsraum (Laden) umfasst die folgenden Produktgruppen:

- Konsumgetreide und Mehle (z.B. Dinkel, Speisekartoffel, Nudeln u.ä.)

- Hof-, Feld-, Forst- und Gartengeräte (z.B. Schaufeln, Rechen, Gabeln, Besen, Stiele, Spaten, Schneeräumer, Transportkarren, Werkzeugartikel, Motorsägenöl, Sägeketten, Sägekettenöl u.ä.)
- Gartenbedarfsartikel (z.B. Sämereien, Rasensamen, Pflanzgut, Düngemittel für Rasen, Gemüse, Blumen und Topfpflanzen, Topfgefäße, Pflanzenschutzmittel, Wassertechnikartikel u.ä.)
- Heimtiernahrung (z.B. Hunde-, Katzen-, Vogelfutter u.ä.)
- Gesundheitsprodukte für landwirtschaftliche Tierhaltung (z.B. Vitaminprodukte, Elektrolytlösungen, Tierhygieneartikel u.ä.)
- Vieh- und Stallgeräte (z.B. Desinfektionslösungen, Filter, Reinigungsmittel, Tränkeimer mit Zubehör u.ä.)
- Haushaltsartikel (z.B. Reinigungsartikel, Eimer, Wannen u.ä.)
- Arbeitsschutzartikel (Handschuhe, Schürzen, Sicherheitsgummistiefel, Arbeitssicherheitsschuhe u.ä.)
- Kunststoffartikel (z.B. verschiedene Folienarten, Abdeckplanen, Säcke, Schutznetze u.ä.)
- Erden und Substrate (z.B. Blumen-, Pflanz-, Anzuchterden u.ä.)
- Nägel, Spax, Dübel, Schrauben und Bohrer (verschiedene Sortimente)
- Holzschutzmittel und Wandfarben und Zubehör (z.B. Pinsel, Walzen, Kaltreiniger u.ä.)

Das Sondergebiet umfaßt ca. 13.450 ha Nettobauland incl. private Grünflächen mit einer GRZ von 0,27 bzw. 0,58 incl. Flächen nach § 19 (4) 2 BauNVO. Die Überschreitung der versiegelten Fläche um weitere 50 % ist aus betriebstechnischen Gründen notwendig. Teilflächen davon sind wasserdurchlässig zu errichten. Der Grünflächenanteil beträgt 40,9 % des Nettobaulandes.

Die Gebäude dürfen mit Erd-, Ober- und Dachgeschoß errichtet werden. Das Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein. Die Dachneigung beträgt 10° - 20°.

Die Firsthöhe wurde auf 17,0 m beschränkt, damit die Fernwirkung der Gebäude gering bleibt. Die Wandhöhe wird mit max. 9,7 m festgesetzt und soll durch den festgesetzten Wall mit Bepflanzung optisch reduziert werden. Der Höhenbezugspunkt wurde auf 571,1 ü. NN festgesetzt. Durch diese Präzisierung wird die Gesamthöhenentwicklung nicht verändert.

Vom Betreiber sind folgende Anlagen vorgesehen:

- Getreidelagerhalle mit Aufbereitungs- und Trocknungsanlage und Düngerlager
- Sack- und Palettenlager mit Pflanzenschutzlager (max. 5 to)
- Büro und Verkaufsraum
- Straßenfahrzeugwaage

Als Bauausführung sind folgende Materialien vorgesehen:

Getreidelagerhalle mit Düngerlager

- Außenwände in Betonfertigteilen
- Dachkonstruktion in Leimbinder mit grünem oder rotem Blechdach
- Unterkellerung im Gossen- und Maschinenbereich

Sack- und Palettenlager

- Stahlträgerkonstruktion oder in Betonfertigteilen
- Dach mit grünem oder rotem Blechdach

Büro- und Verkaufsraum in zweigeschoßiger Bauweise

- Außenwände in Ziegelmauerwerk
- Dach mit grünem oder rotem Blechdach

5. Erschließung

Das Baugebiet liegt östlich der Kreisstraße FFB 3 und wird von dieser erschlossen.

Die Aus- und Einfahrt wurde wegen der Übersichtlichkeit nun im Nordwesten festgesetzt und mit Sichtdreiecken versehen. Die bisher festgesetzten Sichtdreiecke können entfallen und wurden nicht mehr dargestellt. Das nördliche Sichtdreieck beginnt bei der Ausfahrt des geplanten Kreisverkehrs. Die Kreisstraße wird bei der Einfahrt in das Sondergebiet wegen der Abbiegevorgänge nach Osten aufgeweitet.

Zusätzlich wurde im Süden eine Feuerwehrezufahrt festgesetzt.

6. Immissionsschutz

Von dem Lagerhausbetrieb gehen Schall- und Staubemissionen aus. Daher wurde die Wohnnutzung auf den betrieblichen Bedarf reduziert. Außerdem wurden Schallschutzfenster für Aufenthaltsräume festgesetzt. Wegen der Schall- und Staubemissionen ist das Baugebiet nur im Außenbereich zulässig. Der bisherige Standort im Ort von Moorenweis ist aufzugeben und durch eine innerorts verträgliche Nutzung zu ersetzen.

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zwischen diesen Flächen liegt ein Feldweg und private Grünflächen, so daß keine wesentlichen gegenseitigen Störungen zu erwarten sind.

7. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch gemeindliche Versorgungsanlage möglich. Dazu hat der Betreiber eine Erschließungsvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck möglich. Dazu ist eine Trafostation vorgesehen. Der Betreiber muß mit dem EVU eine entsprechende Vereinbarung treffen.

9. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die vertraglich gesicherte Müllabfuhr auf Landkreisebene Fürstenfeldbruck, gegebenenfalls ist eine Sondervereinbarung notwendig.

10. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Schmutzwässer sind einer Grundstückskläranlage zuzuführen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind entsprechend der DIN 1986 durchzuführen. Die Kleinkläranlage ist nach DIN 4261, Teil 1 mit 4, bzw. nach der für das jeweilige System betreffenden technischen Richtlinie zu errichten, zu betreiben und zu warten. Das in der Kleinkläranlage vorbehandelte Abwasser ist einer biologischen Nachbehandlung zu unterziehen, bevor es in den Untergrund eingeleitet werden darf. Die gesamte Entwässerungsanlage ist ausreichend zu dimensionieren.

11. Kraftstofffernleitung

Eine Kraftstofffernleitung der NATO durchquert das Bebauungsplangebiet im Süden. Im Schutzbereich der Leitung ist jegliche Bebauung und sonstige bauliche Maßnahmen, Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelnden Bewuchs unzulässig. Dies ist durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Im Bebauungsplan ist die Trasse durch ein festgesetztes öffentliches Leitungsrecht gesichert..

In der Fernleitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109 e des StGB (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt. Beschädigungen können erhebliche Folgeschäden (Personen-, Vermögens- und Sachschäden, insbesondere Grundwasserverunreinigungen) auslösen.

Eigentümer der Leitung ist die Bundesrepublik Deutschland, hier vertreten durch die Wehrbereichsverwaltung VI, in München. Zu Wartungs- und Reparaturzwecken, sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äu-

Bere Einflüsse ist die Leitung durch einen 6,0 m breiten Schutzstreifen dinglich gesichert, dessen Mitte mit der Rohrachse übereinstimmt.

Die Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein, hat aus technischer Sicht keine Einwände gegen das geplante Vorhaben, wenn die nachfolgend aufgeführten Hinweise und Auflagen beachtet und eingehalten werden:

- Alle Einzelmaßnahmen, die den Schutzbereich der Leitung berühren, müssen rechtzeitig unter Vorlage von Detailplänen bei der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden, da gegebenenfalls größere Schutzabstände bzw. besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.
- Der dinglich gesicherte 6,0 m breite Schutzstreifen (3,0 m beiderseits der Rohrachse) muß von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen, Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelnden Bewuchs entsprechend der bestehenden vertraglichen Regelungen freigehalten werden. Ebenfalls muß der jederzeitige Zugang zur Rohrleitungstrasse für evtl. Reparaturarbeiten, Messungen sowie für die behördlich vorgeschriebenen Kontrollen gewährleistet sein.
- Alle Arbeiten innerhalb des Schutzbereiches dürfen nur unter Beachtung der „Schutzanweisungen“ sowie unter Aufsicht eines Beauftragten der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH durchgeführt werden. Die Betriebsstelle Unterpfaffenhofen entscheidet, ob im Bereich der Fernleitung weitere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.
- Die Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf in jedem Falle der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI und des Abschlusses eines Gestattungsvertrages, der insbesondere Folgepflichten und Folgekosten regelt.
- Es wird darauf hingewiesen, daß alle Kosten evtl. notwendiger Maßnahmen zum Schutz der Kraftstofffernleitung vom jeweiligen Veranlasser zu tragen sind. Der Eigentümer der Leitung, die WBV VI, ist von der geplanten Aussiedlung des Lagerhauses durch die Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH unterrichtet.

12. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (s. Anlage 1 und 2)

Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist von erheblichem Umfang. Das Landratsamt Fürstfeldbruck besteht auf eine intensive Eingrünung und auf Ausgleichsmaßnahmen. Diese sollen durch die Öffnung des verrohrten Sehnefeldgrabens erfolgen. Der Sehnefeldgraben soll auf eine Länge von 260 m geöffnet werden. Dieses Teilstück betrifft die Flur-Nr. 702 und 715/Tifl. Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Moorenweis. Die Details zur Wiederöffnung des Grabens werden in einer gesonderten Vereinbarung mit der Raiffeisenbank Moorenweis festgelegt. Darin ist auch eine Kostenbeteiligung der Raiffeisenbank vorgesehen.

Die umfangreichen privaten und öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten wurden als Ausgleichsflächen für das Sondergebiet festgesetzt. Die private Grünfläche im Süden wirkt als Trenngrün zwischen dem Lagerhaus und dem Fahrsilo bzw. dem LW-Gebäude. Nach Abwägung gemäß des Bearbeitungsbogens für die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen. Das zeigt folgende Berechnung nach dem Leitfaden April 1999:
Eingriffsfläche mit einer GRZ bis 0,3 (Sondergebiet) 13.450 qm in Kategorie I x Faktor gem. Feld BI 0,35 = 4.700 qm. Die vorhandene Ausgleichsfläche auf dem Grundstück beträgt 5.550 qm (private Grünfläche mit Pflanzgeboten). Insoweit wendet die Gemeinde die Eingriffsregelung an. Die vorgenommenen Änderungen verbessern die Eingriffsbilanz.

13. Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

14. Umlegung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich, weil die Planung grundstücksbezogen erfolgt.

15. Kosten

Soweit Erschließungskosten anfallen, werden diese nach den jeweiligen Beitragssatzungen und Sondervereinbarungen mit der Gemeinde bzw. den Ver- oder Entsorgungsträgern abgerechnet.

Schondorf, den 10.02.2001
Geändert: 16.10.2001

Moorenweis, den 20.11.2001


.....
Th. J. Eckardt
Dipl.-Ing. Architekt




.....
Heinz - H. Sasse
1. Bürgermeister

Anlage 1 zur Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Moorenweis Raiffeisen- Lagerhaus“ der Gemeinde Moorenweis Landkreis Fürstentfeldbruck

Abwägungen für die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Es handelt sich um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes.

1. **Erforderlichkeit einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz:**

Der Eingriff wird vorbereitet durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes.

Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung ist erforderlich.

2. **Natur- und Landschaftsraum**

2.1 **Bestand** (Beschreibung des Bestandes des Natur- und Landschaftsraumes):

Das Baugebiet ist innerhalb seines Geltungsbereiches intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland.

Eine Bepflanzung wie z.B. Bäume und Sträucher) sind nicht vorhanden.

2.2 **Bewertung:**

Landschaftsfaktoren	gut	mittel	mäßig
Flora			X
Boden		X	
Wasserhaushalt	X		
Landschaftsbild		X	
Erholungswert			X

3. Eingriff in Natur und Landschaft

3.1 Beschreibung des Eingriffes:

Bodenversiegelung

Veränderung des Landschaftsbildes

3.2 Wertigkeit des Eingriffes:

Landschaftsfaktoren	schwer	mittel	gering
Flora			X
Boden			X
Wasserhaushalt		X	
Landschaftsbild		X	
Erholungswert			X

3.3 Der Eingriff

Ist beachtlich (Prüfung des Vermeidungs- und Ausgleichsgebotes).

4. Vermeidungsgebot

Das Planungsziel ist trotz des Eingriffes erforderlich.

Das Planungsziel ist unter geringerer Flächen-Inanspruchnahme oder durch einen geringeren Eingriff nicht erreichbar.

Das Planungsziel ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft nicht erreichbar.

Damit ist der Eingriff nicht vermeidbar.

5. Ausgleichsgebot

5.1 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes:

Festsetzung von Flächen, die von Überbauung freizuhalten sind

Vermeidung unnötiger Geländeänderungen

5.2 Einzel-Ausgleichsmaßnahmen:

Festsetzung von Pflanzgeboten

Festsetzung einer Dach- oder Fassadenbegrünung

Versickerung des Dachabwassers über Versickerungsmulden oder Regolen

Wasserdurchlässige Belagsgestaltung

Renaturierung verdohlter Gewässer

5.3 Sammel-/Ausgleichsmaßnahmen:

Sammel-Ausgleich:

Auf folgenden Grundstücken werden Sammel-Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Grundstücke Teilfl. Aus FlurNr. 677

Private Grünfläche mit Pflanzgebot zwischen den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und den geplanten überbaubaren Flächen.

Zuordnungsfestsetzung:

Die Sammel-Ausgleichsmaßnahmen werden folgenden Eingriffs-Grundstücken zugeordnet:

Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem gesamten Baugebiet zugeordnet.

5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Die Kompensation des nicht ausgleichbaren Eingriffes durch Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Baugebiet und außerhalb des Baugebietes.

Im Baugebiet

Grundstücke Flst.Nr.:

Teilfläche Fl.Nr. 677
(Bach, s. Lageplan Anl. 2)

Gemarkung:

Festsetzung eines Pflanzungsgebotes für das Baugrundstück, mit einer ca. 9 m breiten privaten Grünfläche zur Landschaft hin.

Maßnahmen zum gleichartigen oder gleichwertigen Ersatz der durch den Eingriff entstehenden Folgen:

Renaturierung bzw. Öffnung eines Grabens.

Bepflanzung s. grünordnerische Festsetzungen.

5.500 qm private Grünflächen mit Erdwall als Eingrünung.

Nähere Beschreibung:

Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren wird gem. Feld BI (0,2-0,5) der Faktor 0,35 (Mitte) gewählt. Danach berechnet sich der Ausgleichsflächenbedarf auf:

13.450 qm Sondergebiet x 0,35 = 4.700 qm, vorhanden: 5.500 qm

Sicherstellung der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Verfügungsbefugnis der Gemeinde (Eigentum, sonstige dingliche Rechte).
städtebaulicher Vertrag mit Vorhabenträger.

Inhalt:

Öffnung eines verrohrten Grabens und Kostenübernahme des Vorhabenträgers.

6. Abwägung:


Der Eingriff in Natur und Landschaft ist ausgeglichen.

Überwindung des Resteingriffes durch öffentliche Belange

Sicherung von Arbeitsplätzen,
Bedarf an Sonderbauflächen.

Schondorf, den 10.02.2001

geändert: 16.10.2001



.....
Arch. Dipl.-Ing. Th. Eckardt

Anlage 2 zur Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Moorenweis Raiffeisen- Lagerhaus“ der Gemeinde Moorenweis Landkreis Fürstentfeldbruck

Öffnung der Verrohrung des Sennefeldgrabens
Lageplan M 1:5000



420

422

676

401

676

683

677

678

679



Fahrsilo

Einfahrt

II	SO Lagerhaus
3700 7900	FH 17,0 WH 9,7
SD	O

705

TTT

TTT

LW

LW

LR

14

10

5

88

55

15

16

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14