

**- Teil C -**



**Gemeinde Moorenweis**  
**Landkreis Fürstfeldbruck**

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„KiTa Moorenweis“**

# **B E G R Ü N D U N G**

**vom 05.08.2024**

**Fassung vom:**  
**18.12.2024**  
**27.02.2025**

---

**ARNOLD CONSULT AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass für die Planung und bisheriges Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Vorhabengebietes.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich .....	4
2.2	Größe.....	5
2.3	Topographie und Vegetation.....	5
2.4	Geologie und Hydrologie.....	5
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
3.1	Umliegende Strukturen und Nutzungen .....	6
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Planungsrechtliche Situation.....	7
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB.....	8
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	8
<b>4.</b>	<b>Ziele der Planung .....</b>	<b>9</b>
4.1	Plankonzept .....	9
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.4	Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen.....	11
4.5	Höhenlage, Bezugspunkte .....	12
4.6	Stellplätze, Nebenanlagen und Terrassen .....	13
4.7	Gestaltung der Hauptgebäude (Dächer, Fassaden, etc.).....	13
4.8	Grünordnung.....	14
4.9	Verkehrliche Erschließung .....	15
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>15</b>
5.1	Wasserversorgung .....	15
5.2	Abwasserentsorgung .....	16
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	16
5.4	Stromversorgung.....	17
5.5	Fernmeldeanlagen .....	17
5.6	Abfallbeseitigung.....	17
<b>6.</b>	<b>Umweltschutz .....</b>	<b>17</b>
6.1	Allgemein .....	17
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz .....	18
6.3	Boden und Wasser.....	19
6.4	Altlasten, Abfall .....	20
6.5	Denkmalschutz .....	20
6.6	Abwehrender Brandschutz.....	21
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Statistik .....</b>	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>In-Kraft-Treten .....</b>	<b>24</b>

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „KiTa Moorenweis“ der Gemeinde Moorenweis vom 27.02.2025.

Verfasser:                   ARNOLD CONSULT AG  
                                  Bahnhofstraße 141  
                                  86438 Kissing

## 1.     **Anlass für die Planung und bisheriges Verfahren**

Die Kirchenstiftung beabsichtigt eine Erweiterung der Kindertagesstätte auf den Flächen südlich der Ahornstraße und westlich der St.-Ulrich-Straße vorzunehmen. Die betreffenden Grundstücksflächen sind bereits Bestandteil des seit 16.07.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Moorenweis Nord“ und in diesem als „Gemeinbedarfsfläche Pfarrzentrum“ planungsrechtlich gesichert. Die geplante Erweiterung der KiTa ist jedoch aus den Vorgaben dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes derzeit nicht vollumfänglich ableitbar. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterungsplanung wurde deshalb eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Moorenweis Nord“ in die Wege geleitet. Im Rahmen dieser Änderung sollte der gesamte, zwischen der Ahornstraße, der St.-Ulrichstraße und Ringstraße liegende, als „Gemeinbedarfsfläche“ planungsrechtlich gesicherte Teil des Bebauungsplanes „Moorenweis Nord“ geändert und auf zeitgemäße Vorgaben abgestellt werden.

Im Zuge des bisherigen Beteiligungsverfahrens wurde seitens Landratsamtes Fürstenfeldbruck empfohlen, den Umfang des Verfahrens auf den Bereich der Kindertagesstätte zu begrenzen. Nach zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen aller Projektbeteiligten wurde den vorgebrachten Anmerkungen des Landratsamtes entsprechend Rechnung getragen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt auf den Bereich der geplanten Kindertagesstätte begrenzt. Zudem wird das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit konkret auf die vorliegende Objekt- und Freiflächenplanung abgestellten Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhenlagen, Baumpflanzungen, etc.) fortgeführt. Die Umstellung des Verfahrens ist rechtlich zulässig ist und erfolgt im Einklang mit den Vorschriften des BauGB. Durch die Fortführung als vorhabenbezogener Bebauungsplan können die Festsetzungen auf das konkrete Bauvorhaben „KiTa Moorenweis“ abgestellt werden. Das Verfahren kann weiterhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Für die langfristige Sicherung der geplanten Nutzung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich ist Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Moorenweis am 18.12.2024 beschlossen, die am 05.08.2024 eingeleitete 4. Änderung des Bebauungsplanes „Moorenweis Nord“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan „KiTa Moorenweis“ fortzuführen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „KiTa Moorenweis“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Neugestaltung der Kindertagesstätte sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen auf dem Areal nördlich der Ringstraße geschaffen werden.

## 2. Beschreibung des Vorhabengebietes

### 2.1 Lage und Geltungsbereich



Luftbild Lage Vorhabengebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Das Vorhabengebiet liegt in zentraler Ortslage von Moorenweis, nördlich der Ringstraße, westlich der St.-Ulrich-Straße und südlich der Ahornstraße. Es umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 61/52 (St. Ulrich-Straße), 115, 115/2,

115/3, 118/3 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 117 und 118, jeweils Gemarkung Moorenweis.

## **2.2 Größe**

Die Gesamtfläche des Vorhabengebietes beträgt ca. 0,87 ha. Davon entfallen ca. 0,75 ha auf die geplanten Flächen für die Kindertagesstätte und ca. 0,12 ha auf bereits bestehende öffentliche Verkehrsflächen („St.-Ulrich-Straße“).

## **2.3 Topographie und Vegetation**

Das überplante Areal liegt auf einem mittleren Höhenniveau von ca. 560,0 m ü. NN und ist relativ eben.

Innerhalb des Vorhabengebiets befinden sich mehrere Laubbäume und Vegetationsstrukturen. Diese sollen weitestgehend erhalten bzw. durch Neupflanzungen ergänzt werden.

## **2.4 Geologie und Hydrologie**

Das Vorhabengebiet ist vorwiegend Bestandteil der geologischen Einheit der polygenetischen, pleistozänen bis holozänen Talfüllung. Im östlichen Randbereich erstrecken sich auch noch Teile der hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter (Niederterrasse 1) sowie der Einheit „Löß oder Lößlehm“. Der Untergrund besteht überwiegend aus Lehm oder Sand, z. T. kiesig sowie teilweise aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig. Gemäß der digitalen ingenieurgeologischen Karte von Bayern sind im Änderungsgebiet bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine (gering bis gut konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen) vorzufinden. Es wird allgemein auf einen wasserempfindlichen Baugrund hingewiesen (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen, Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar).

Konkrete Erkenntnisse zum Grundwasserspiegel liegen für das Vorhabengebiet bislang nicht vor.

Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

## 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die angrenzende Nachbarschaft an die geplante Fläche für die Kindertagesstätte ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

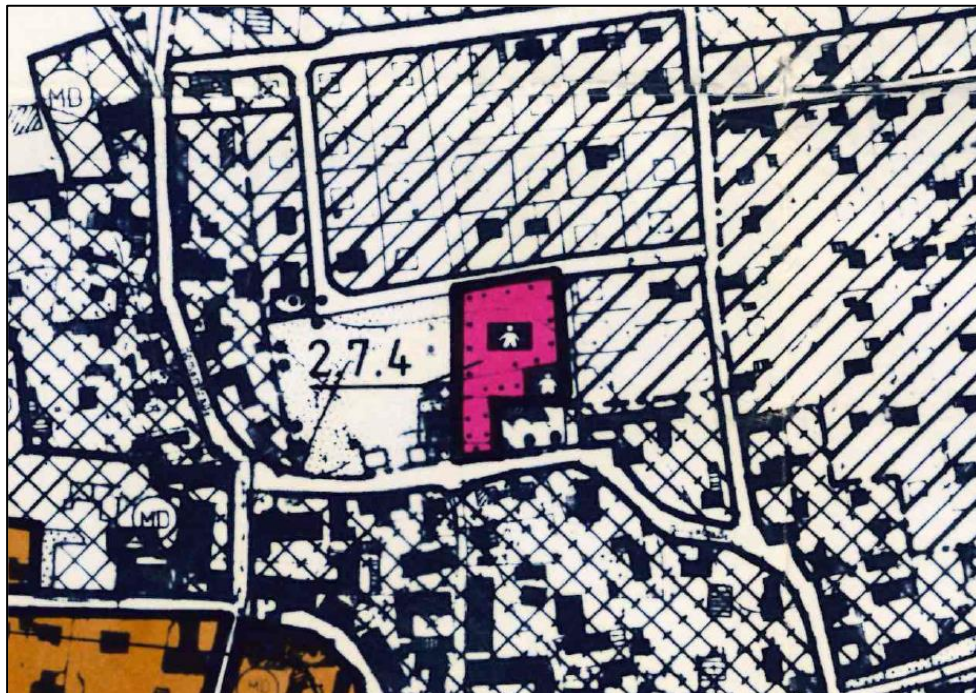
- Im Norden und Osten durch Wohnbebauung entlang der Ahornstraße und der St. Ulrich-Straße,
- im Süden durch gemischt genutzte Bebauung entlang der Ring- und Römerstraße,
- im Westen durch den Gebäudebestand und die Freiflächen mit Gehölzstrukturen der kirchlichen und sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen.

### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moorenweis

In dem seit 18.04.1983 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moorenweis ist das Vorhabengebiet vorwiegend als „Grünfläche“ dargestellt. Im südöstlichen Bereich des Vorhabengebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ ausgewiesen.



Auszug aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorenweis

Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1997 wurde auch für den nördlichen Teil des Vorhabengebietes eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt. Somit ist nahezu das gesamte Vorhabengebiet bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung für die Nutzung als „Kindertagesstätte“ vorgesehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „KiTa Moorenweis“ kann somit fast vollständig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Für den übrigen (nord-)westlichen Teilbereich des Vorhabengebiets wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Das überplante Areal ist bereits Bestandteil des seit 16.07.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Moorenweis Nord“. Das Vorhabengebiet ist als „Gemeinbedarfsfläche Pfarrzentrum“ planungsrechtlich gesichert. Die St. Ulrich-Straße ist als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt (vgl. Planzeichnung Teil A).

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „KiTa Moorenweis“ wird der Bebauungsplan „Moorenweis Nord“ (rechtsverbindlich seit 16.07.1974) in den betreffenden Bereichen geändert und insoweit unwirksam.

### **3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „KiTa Moorenweis“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Infolge der Nutzbarmachung einer bislang größtenteils bereits baulich genutzten Innerortsfläche handelt es sich bei der aktuellen Planung somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im Vorhabengebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche deutlich unter 20.000m<sup>2</sup>.
- Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse im Vorhabengebiet gestalten sich wie folgt:

- Fl. Nr. 115, 117 - Katholische Pfarrkirchenstiftung St. Sixtus
- Fl. Nr. 118 - Katholische Pfarrfründestiftung St. Sixtus
- Fl. Nr. 118/3 - Katholische Pfarrfründestiftung St. Sixtus + Gemeinde Moorenweis Erbbaurecht
- 61/52, 115/2, 115/3 – Gemeinde Moorenweis (öffentliche Verkehrsfläche)

## 4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist eine bauliche Neuordnung / Entwicklung der bereits als Kinderkrippe und Kindergarten genutzten Fläche im Zentrum des Gemeindegebietes Moorenweis. Auf den plangegenständlichen Flächen sollen weitere Flächen zur Verfügung stehen, die nach Rückbau des bisherigen Gebäudes einer Erweiterung des bestehenden Kindergartens dienen. Zudem sollen die bereits innerhalb des Vorhabengebietes bestehenden Spielgeräte planungsrechtlich gesichert werden.

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die unmittelbar anliegenden Straßen. Die in den umliegenden Straßen bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen können ebenfalls aufgegriffen werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung und der Höhenlage sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird eine städtebaulich und ortsbildverträgliche Einbindung neuer Gebäudestrukturen in die in der Umgebung bereits vorhandene Bebauung ermöglicht.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „KiTa Moorenweis“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neuordnung / Entwicklung / Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte geschaffen werden. Die grundsätzliche Nutzung des Areals soll dabei nach wie vor erhalten bleiben, vorhabenbezogen aber ausschließlich auf die Entwicklung der vorgesehenen Kindertagesstätte abgestellt werden.

### 4.1 Plankonzept

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „KiTa Moorenweis“ basiert auf den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Vorhabenträgerin. Das räumlich-bauliche Konzept sieht unter Einbindung des nördlichen Bestandgebäudes ein ein- bis zweigeschossiges, L-förmig geformtes Gebäude mit nach Süden bzw. Westen ausgerichteten Terrassenflächen vor. Die Erschließung des neuen Gebäudekomplexes erfolgt vorwiegend wie bisher im Norden des Areals über eine Anbindung an die Ahornstraße. Im Vorwege zur Ahornstraße und im Südwesten des neuen Gebäudekomplexes an der St.-Ulrich-Straße werden ausreichend oberirdische Pkw-Stellplätze für den ruhenden Verkehr angeboten.

Die Nutzung der Räumlichkeiten ist ausschließlich für die Kindertagesstätte und die im funktionalen Zusammenhang stehenden Nutzungen vorgesehen. Einschließlich zugehöriger Gemeinschaftsräume, Eingangsbereiche (Foyers),

Widerspruch zur nächsten Seite

Treppenhäuser / Aufzüge etc. beträgt die Gesamtgrundfläche künftig maximal 1.687 m<sup>2</sup>.

Die neu strukturierte Kindertagesstätte soll unter Einbeziehung der bestehenden Kinderkrippe mit zeitgemäßen, architektonisch hochwertigen Merkmalen gestaltet werden und fungiert künftig als markante Kennzeichnung im Ortszentrum von Moorenweis. Mit begrünten Dachflächen und Dachterrassen soll dies noch unterstützt werden.

Die geplanten oberirdischen Stellplätze sind vorwiegend behindertengerecht geplant. Zudem sollen im nördlichen Vorhabengebiet eigene Bereiche für Fahrradstellplätze entstehen. Die einzelnen Abstellflächen werden durch Grünflächen und Gehölzpflanzung gegliedert. Die durch den geplanten Neubau entfallenden Bäume werden in mindestens gleicher Qualität und Anzahl auf dem Areal neu gepflanzt.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Nachdem die im Zuge der vorgesehenen baulichen Neuordnung / Erweiterung des Kindergartens Moorenweis geplante Nutzung grundsätzlich auch weiterhin diesen Charakter aufweist, wird das Vorhabengebiet im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Zur Sicherung des konkreten Vorhabenbezuges wird die Nutzung für das Vorhabengebiet ausschließlich auf eine Zweckbestimmung als „Kindertagesstätte“ beschränkt.

Innerhalb des Vorhabengebietes wird demzufolge nur die Errichtung / Erweiterung einer Kindertagesstätte mit Räumlichkeiten für die entsprechende Nutzung zugelassen (Gemeinschaftsräume (Personal, Büro, Speisesaal, Wartezimmer, Umkleide), Krippen-/Gruppenräume, Räume für den Musikverein, Mehrzweck- und Technikräume, Eingangsbereiche (Foyers, Flur), Treppenhäuser/Aufzüge, Küchen, Sanitär- und WC-Räume sowie Abstell-/Wirtschafts-/Lagerräume und Dachterrassen / Freisitze).

Neben den Hauptnutzungen werden im Vorhabengebiet sämtliche üblicherweise mit einer Kindertagesstätte im funktionalen und räumlichen Zusammenhang stehenden Anlagen und Einrichtungen wie Spielplatzgeräte und Spielplatzflächen sowie zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens (oberirdische Stellplätze etc.) und für die Ver- und Entsorgung (Müllhäuschen, Müllauffstellflächen für den Abholtag etc.) generell zugelassen.

Letztlich sind im Vorhabengebiet gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben und Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag auch tatsächlich gegenüber der Gemeinde Moorenweis verpflichtet hat.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhabengebiet durch die Festlegung der höchstzulässigen Grundfläche (GR), der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen (Höchstmaß) und der zulässigen Gebäudeoberkante (OK, Höchstmaß) ausreichend bestimmt.

Die für die überplanten Flächen getroffenen Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundfläche (GR maximal 1.687 m<sup>2</sup>) gewährleisten künftig eine maßvoll verdichtete und für die Nutzung erforderliche Bebauung im Zentrum von Moorenweis. Zudem wird für die bestehenden bzw. neu geplanten Terrassenflächen („Ter“) in Anlehnung an die Objektplanung eine Grundfläche von maximal 605 m<sup>2</sup> zugelassen. Somit ergibt sich für die Hauptnutzungen eine maximal zulässige Grundfläche von 2.291 m<sup>2</sup>.

Bezogen auf die maßgebende Grundstücksfläche von etwa 7.479 m<sup>2</sup> ergibt sich innerhalb des Vorhabengebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,31 (2.291 m<sup>2</sup> / 7.479 m<sup>2</sup>). Selbst der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in z.B. allgemeinen Wohngebieten oder auch Mischgebieten (Orientierungswert GRZ 0,4 bzw. 0,6), denen die Kindertagesstätte von der Art der baulichen Nutzung her am ehesten zuzuordnen wäre, wird bei der geplanten baulichen Neuordnung der Kindertagesstätte damit künftig deutlich unterschritten.

Entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird für die Kindertagesstätte eine Staffelung hinsichtlich der zulässigen Zahl der künftigen Vollgeschosse von maximal II Vollgeschossen vorgesehen. Die innerhalb des geplanten Baufeldes festgesetzten maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) stellen mit maximal 569,6 m über NN im Bereich der bestehenden Kinderkrippe und maximal 564,3 m über NN im eingeschossigen Eingangsbereich sicher, dass die jeweils festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen künftig auch entsprechend umgesetzt werden kann.

Mit den genannten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung kann eine städtebaulich verträgliche, der Lage im Zentrum von Moorenweis angemessene bauliche Dichte und Höhenentwicklung innerhalb des Vorhabengebietes gesichert werden, die auch den Anforderungen der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte entsprechend Rechnung trägt.

### 4.4 Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe („Abstandsflächensatzung“) der Gemeinde Moorenweis im Vorhabengebiet ist textlich festgesetzt, so dass auch eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung

der geplanten und bereits in Nachbarschaft bestehenden Gebäude und Nutzungen gewährleistet ist.

Die im Vorhabengebiet überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Ausprägung der Baugrenzen orientiert sich dabei eng an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dadurch wird sichergestellt, dass die Vorhabenplanung (Objektplanung), die unter Berücksichtigung einer angemessenen Integration der Kindertagesstätte in die Umgebung erstellt wurde, künftig auch in der vorgesehenen Form umgesetzt wird. Zu dicht an bestehenden Nachbargrundstücken ausgerichtete Gebäudestrukturen können mit den gewählten Baugrenzen damit künftig ausgeschlossen werden.

## **4.5 Höhenlage, Bezugspunkte**

Um gewährleisten zu können, dass sich die neuen Gebäudestrukturen der Kinderkrippe künftig auch harmonisch in die vorhandene Topografie des Vorhabengebietes einfügen, wird die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) der Gebäude so reglementiert, dass weder ein zu starkes optisches Herausstechen über dem natürlich anstehenden Geländeverlauf noch ein zu starkes Eingraben des neuen Gebäudekörpers erfolgt. Das Höhenniveau des überplanten Areals soll damit auch künftig weitestgehend erhalten werden. Mit dem vorgenommenen Bezug der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) auf Meter über Normalnull (m ü. NN) kann künftig auch eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenentwicklung der Gebäudekörper bei Umsetzung der Bebauung gewährleistet werden. Die gewählte Überschreitungsmöglichkeit um maximal 0,30 m ermöglicht einen angemessenen Spielraum für geringfügige Anpassungen im Rahmen der nachfolgenden konkreten technischen Ausführungsplanung.

Mit der gewählten Überschreitungsmöglichkeit der höchstzulässigen Gebäudeoberkante (OK) durch untergeordnete, technische Dachaufbauten (Aufzugüberfahrten, Be- und Entlüftungseinrichtungen, Solar- und Photovoltaikanlagen, Kamin, Oberlicht etc.) kann eine angemessene Flexibilität, insbesondere für die spätere, konkrete technische Gebäudeausrüstung gewahrt werden. Mit der Vorgabe zum Abrücken von der äußeren Dachkante wird sichergestellt, dass diese Aufbauten von unten gesehen optisch weitestgehend nicht in Erscheinung treten.

## 4.6 Stellplätze, Nebenanlagen und Terrassen

Die Flächen für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs (Fahrradstellplätze, PKW-Stellplätze) werden anhand der vorliegenden Freiflächenplanung lage-mäßig konkret festgesetzt. Die Zufahrt zum Vorhabengebiet erfolgt wie bis-her vorwiegend im nördlichen Bereich der bestehenden Kinderkrippe. Zu-dem werden im östlichen Bereich des Vorhabengebietes neue Stellplatzflä-chen entstehen, um die für die Kindertagesstätte erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können. Die Errichtung einer Tiefgarage ist nicht vorgesehen und aufgrund der bestehenden Strukturen bautechnisch auch nur schwer umsetzbar.

Um künftige Einschränkungen des Verkehrsflusses auf benachbarten öffentli-chen Verkehrsflächen vermeiden zu können, müssen sämtliche erforderlichen Umschlagplätze für mit der in der KiTa stattfindenden Nutzungen verbundene Be- und Entladetätigkeiten etc. vollständig auf den privaten Grundstücksflä-chen innerhalb des Vorhabengebietes umgesetzt werden.

Zur Vermeidung ungeordneter, willkürlicher ortsbildstörender Einbauten im Bereich der Freianlagen um die KiTa dürfen sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Terrassen nur innerhalb der überbaubaren Grund-stücksflächen oder innerhalb gesondert hierfür festgesetzter Flächen („Na“, „Ter“) umgesetzt werden. Die Ausprägung und Verortung dieser gesondert festgesetzten Flächen orientiert sich dabei eng an den Vorgaben des Vorha-ben- und Erschließungsplanes.

## 4.7 Gestaltung der Hauptgebäude (Dächer, Fassaden, etc.)

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachausbil-dung orientieren sich eng an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschlie-ßungsplanes. Die festgelegten Materialien (Putz, Plattenverkleidungen, Holz-verschalung) stellen einerseits eine ortstypische, mit den bereits bestehenden Gebäudestrukturen innerhalb und in den umliegenden Siedlungsgebieten ver-einbarende Gestaltung der Gebäudekörper sicher, ermöglichen andererseits jedoch auch eine architektonisch hochwertige Ausprägung der Kindertages-stätte. Für die neu entstehenden Gebäudestrukturen wird ein Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 7° vorgegeben, das extensiv begrünt werden muss. Mit der Festsetzung eines symmetrischen Satteldaches für die beste-hende Kinderkrippe kann die bereits bestehende Dachform entsprechend pla-nungsrechtlich gesichert werden.

Die Verpflichtung zu einer unterirdischen Führung von Ver- und Entsorgungs-leitungen entspricht nicht nur aktuellen, technischen Standards für derartige Infrastrukturanlagen, sondern kann auch ortsbildstörende Einrichtungen

(Masten etc.) im Bereich des Vorhabengebietes vermeiden. Dem Ziel einer möglichst hohen Qualität des Ortsbildes und den späteren Freiflächen im Umfeld der Kindertagesstätte trägt auch der Ausschluss von oberirdischen Öl- und Gasbehältern Rechnung.

Mit den getroffenen Vorgaben zur Einfriedung des Vorhabengebietes gegenüber angrenzenden Straßen, öffentlichen Grünflächen und Wegen soll der Freiraum um die Kindertagesstätte eine nicht zu starke Abschottung erfahren. Gegenüber den benachbarten Flächen dürfen demnach in Anlehnung an die bereits vorhandene Einfriedung bis maximal 1,50 m hohe Holzlatten- oder Metallstabgitter- bzw. Metallmattenzäune errichtet werden.

## 4.8 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf der Fläche für die Kindertagesstätte dient der Verwirklichung von gestalterischen Zielen.

Um eine attraktive Durchgrünung im Bereich der KiTa, eine ansprechende Gestaltung des Vorhabenareals sowie eine angemessene grüngestalterische Einbettung der künftigen Freiflächen (Spielplatzflächen, etc.) in das Ortsbild zu erreichen, werden auf den Flächen für die Kindertagesstätte Anpflanzungen von Bäumen vorgeschrieben. Zusätzlich zu den zu erhaltenden Bäumen innerhalb des Vorhabengebietes ist deshalb mindestens die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Anzahl an Bäumen entsprechend dem in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Gestaltungsprinzip zu pflanzen. Das Grundgerüst der Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

Die zu erhaltenden Bäume sind in der Planzeichnung festgesetzt und im Freiflächengestaltungsplan, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, mit ihren Artnamen aufgelistet.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die Kindertagesstätte müssen sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige (ausgenommen Bereiche über Tiefgarage), wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet werden. Der Einsatz von künstlichen Gestaltungselementen oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) ist hierbei ebenso unzulässig wie eine Anlage von geschotterten Stein- oder Vorgartenbereichen.

Die Vorgabe zur Begrünung (extensive Dachbegrünung) der Dachflächen (Flachdächer) wird nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes und der Regenwasserretention getroffen, sondern auch aus grünordnerischen

Gesichtspunkten. Damit können neue Habitatstrukturen für siedlungstypische Lebewesen (Insekten etc.) geschaffen werden.

Zur Gewährleistung einer angemessenen und fachlich qualifizierten Umsetzung der grünordnerischen Vorgaben im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens wird für das Vorhaben die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes gefordert. Dieser muss zusammen mit den Bauantragsunterlagen unaufgefordert vorgelegt werden.

## **4.9 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes für den MIV wird über die unmittelbar anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Auch die Erschließung für Fußgänger und Fahrradfahrer wird über diese Straßen sichergestellt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Mitarbeiter, Besucher, etc.) soll unter Beachtung der Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf dem überplanten Grundstück selbst erfolgen. Die Flächen für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs (Fahrradstellplätze, PKW-Stellplätze) werden anhand der vorliegenden Freiflächenplanung lagemäßig konkret festgesetzt. Die Zufahrt zum Vorhabengebiet erfolgt wie bisher vorwiegend im nördlichen Bereich der bestehenden Kinderkrippe. Zudem werden im östlichen Bereich des Vorhabengebietes neue Stellplatzflächen entstehen, um die für die Kindertagesstätte erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können.

Die Erschließung des Vorhabengebietes durch den ÖPNV erfolgt über Anbindung an das Busliniennetz des MVV (Münchner Verkehrsverbund). Eine Haltestelle mehrerer Buslinien befindet sich unmittelbar anliegend an der Ringstraße.

# **5. Ver- und Entsorgung**

## **5.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Versorgungsnetz der Gemeinde Moorenweis. Über dieses Netz ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundversorgung) sichergestellt.

## 5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Ortskanalnetz. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen noch ausreichend reinigen.

## 5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

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

In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Vorhabengebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone 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.

Der Untergrund im Vorhabengebiet ist laut Bodengutachten sickerfähig und daher für Versickerungsanlagen geeignet. Eine Niederschlagsberechnung ist nach Mitteilung des Landratsamtes vorerst nicht erforderlich.

Grundsätzlich sind für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ - TRENGW - zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall empfohlen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Objekt- und Freiflächengestaltungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

## **5.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Stromnetzbetreibers, das in den umliegenden Straßen bereits anliegt.

## **5.5 Fernmeldeanlagen**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Vorhabengebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers, das in den umliegenden Straßen ebenfalls bereits anliegt.

## **5.6 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle kann über die St.-Ulrich-Straße und die Ahornstraße sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Fürstentum Bruck durchgeführt.

# **6. Umweltschutz**

## **6.1 Allgemein**

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „KiTa Moorenweis“ wird entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.4).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

## 6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB („Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>“) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für den plangegegenständlichen Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Unabhängig davon sind auch im Verfahren nach § 13 a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bei Umsetzung der Planung müssen ausgewählte Bestandsbäume jüngeren bis mittleren Alters und ohne besonderen Schutzstatus beseitigt werden. Als Kompensation sind innerhalb des Vorhabengebietes mehrere Laubbäume neu zu pflanzen und im Freiflächengestaltungsplan, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, nachzuweisen, so dass eine der innerörtlichen Lage des Areals angemessene Ersatzpflanzung erfolgt. Die zu erhaltenden Bäume sind in der Planzeichnung festgesetzt und im Freiflächengestaltungsplan, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, mit ihren Artnamen aufgelistet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Ausgehend von den auf dem überplanten Areal vorhandenen Lebensraumpotentialen (vorwiegend Grün- und Spielplatzflächen, teilweise Stellplatzflächen und Wege) liegen für das Änderungsgebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Vorhabengebiet unter den genannten Voraussetzungen nicht zu erwarten.

Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde gemäß der Anregung bzw. in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vom Büro Lars Consult eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für die Erweiterung Kindertagesstätte St. Ulrich, Moorenweis durchgeführt (Stand 26.11.2024). Um festzustellen, ob Betroffenheiten vorliegen, sind Fledermäuse zu erfassen. Es

werden 5 Dauererfassungsperioden von jeweils einer Woche mittels Batcor-der zwischen Februar und September und in Abhängigkeit der Ergebnisse ergänzende und Ausflugkontrollen und gegebenenfalls Netzfänge empfohlen. Für die 5 Dauererfassungsperioden von jeweils einer Woche soll ein konkretes Datum (noch im Jahr 2025) festgelegt werden, damit wenn Fledermäuse nachgewiesen werden, entsprechend frühzeitig – vor dem Abbruch – funktionierende CEF-Maßnahmen ergriffen werden können. Die Lage der Ersatzquartiere bzw. das Anbringen von geeigneten Einwegverschlüssen muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Darüber hinaus sind zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden (Einwegeverschluss an potenziellen Fledermausquartieren; Bauzeitbeschränkung). Das weitere Vorgehen wird dementsprechend in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Im Vorhabengebiet sind keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten auf dem überplanten Areal ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen somit nicht entgegen.

### **6.3 Boden und Wasser**

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden bei der Planung auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Durch die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen (Versickerung im Vorhabengebiet, Einsatz wasserdurchlässiger Beläge, etc.) können negative Umweltauswirkungen vermieden werden.

Sofern beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Im Kontext klimatischer Veränderungen und damit verbundener Wetterextreme muss bei Planungen auch intensiver auf das Thema Starkregen geachtet werden. Nach Abschnitt 14.9.2 der DIN 1986-100 ist für Grundstücke

> 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ein Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung mit einem mindestens 30-jährigem Regenereignis zu führen. Eine unschädliche Überflutung kann beispielsweise durch Hochborde, Mulden oder andere Rückhalteräume wie z.B. Rückhaltebecken, erreicht werden. Eine Ableitung auf öffentliche Flächen (Straßen) oder Nachbargrundstücke wäre nicht zulässig.

## **6.4 Altlasten, Abfall**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Vorhabengebiet 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 optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## **6.5 Denkmalschutz**

Etwa 150 Meter südlich des Vorhabengebietes liegt im Bereich der Kirche das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7832-0290. Hierbei handelt es sich um „untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Sixtus in Moorenweis und ihres Vorgängerbau“.

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, 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.

Unmittelbar südwestlich des Vorhabengebietes sind mehrere Baudenkmäler registriert, die unter einer Aktennummer zusammengefasst sind:

Aktennummer: D-1-79-138-5

- Nebengebäude, syn. Ökonomiehof, syn. Ökonomiegebäude, syn. Wirtschaftshof
- Pfarrhaus, Pfarrhof, syn. Ökonomie-Pfarrhof, syn. Pfarr-Ökonomie
- Einfriedung
- Backhaus, syn. Backofen, Waschhaus, syn. Waschküche

Ehem. Pfarrhof, urspr. große vierseitige Anlage: ehem. Pfarrhaus barocker zweigeschossiger Putzbau mit hohem Satteldach, wohl 17. Jh., rückwärtiger Anbau des 19. Jh.; ehem. Wasch- und Backhaus, erdgeschossiger Massivbau mit Halbwalmdach, 18. Jh.; ehem. Nebengebäude, erdgeschossiger Satteldachbau, 19. Jh.; Reste der massiven Einfriedung und Toreinfahrt, 18. Jh.

Die genannten Baudenkmäler werden von der Planung jedoch nicht beeinträchtigt. Bezüglich der um die Baudenkmäler herum ausgewiesenen Baugrenze wird darauf hingewiesen, dass hieraus in denkmalfachlicher Sicht kein Anspruch auf eine tatsächliche Bebauung abgeleitet werden kann. Diese ist im Einzelfall auf ihre Verträglichkeit für die Baudenkmäler hin mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

## 6.6 Abwehrender Brandschutz

### ***Gemeindliche Feuerwehren***

Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz:

(1) Die Gemeinde hat als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

(2) Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. [...]

Die Feuerwehr ist daher dem örtlichen Risiko entsprechend auszustatten, zu unterhalten und auszubilden.

Es wird auf die 1.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz zur Erstellung von Feuerwehrbedarfsplänen verwiesen.

Hilfsfrist: (siehe 1.2 VollzBekBayFwG)

<sup>2</sup>Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten

nach Eingang einer Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist).

<sup>3</sup>Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmauslösenden Stelle sowie der Ausrücke- und Anfahrtszeit der Feuerwehr.

<sup>4</sup>Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrücke- und Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achteinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde.

*Notwendigkeit eines Hubrettungsfahrzeugs (z.B. Drehleiter):*

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese innerhalb der Hilfsfrist diese erreichen können. (siehe Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO)

→ Sollte kein geeignetes Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist die Einsatzstelle erreichen können, ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu verankern, dass auch die zweiten Rettungswege mit mehr als 8 Meter Brüstungshöhe baulich sicherzustellen sind.

*Besondere Gefahren:*

Bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Labore), die aufgrund der Betriebsgröße, Betriebsart und / oder der gelagerten / hergestellten / zu verarbeitenden Stoffe (z.B. Gefahrstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, ist die vorhandene Ausstattung der Feuerwehr ggf. anzupassen.

### **Verkehrsflächen & Zugänglichkeit**

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Traglast usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Wir verweisen hierzu auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen BayTB.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter, für Drehleiterfahrzeuge ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich.

Sollten Teile von Gebäuden weiter als 50 Meter Laufweglänge (Art. 5 Abs. 1 Satz 5 BayBO) von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen bzw. möglich sein, so müssen diese Teile über Feuerwehr-Zufahrten und ggf. Feuerwehr-Bewegungsflächen auf dem Grundstück erschlossen werden.

Durch entsprechende Planung der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. der Aufwand für zukünftige Bauvorhaben vereinfacht werden.

Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Hinweise der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu kennzeichnen (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 BayBO) und amtlich zu siegeln.

Es ist dauerhaft sicherzustellen (z.B. über Verkehrsbeschränkungen und Halteverbote), dass die Flächen für die Feuerwehr ungehindert der Feuerwehr zur Verfügung stehen.

Sollten diese mit Sperrpfosten oder ähnlichem abgesichert werden, muss gewährleistet sein, dass die Feuerwehr diese öffnen kann (z.B. Hydrantenschlüssel A oder B nach DIN 3223).

Umklappbare Sperrpfosten dürfen im umgeklappten Zustand 8 cm Höhe nicht überschreiten und sind nur außerhalb von Kurvenbereichen oder Ähnlichem möglich. (Nr. 6 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

### **Löschwasserversorgung**

Gemeinden haben gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 die Pflichtaufgabe die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Art. 4 Abs. 3 der Verwaltungsgemeinschaftsordnung (VGemO) und das Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) finden Anwendung.

Sollte die Löschwasserversorgung mit der Trinkwasserversorgung kombiniert werden, ist dennoch sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend leistungsfähig ist.

Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) gibt Auskunft über die notwendige Leistungsfähigkeit zur Erfüllung des Grundschutzes.

Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln.

→ Für Tiefgaragen sind mindestens 1.600 l/min bzw. 96 m<sup>3</sup>/h vorzuhalten.

Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind so zu wählen, dass zwischen zwei Löschwasserentnahmestellen im bebauten Gebiet höchstens 150 Meter Laufweglänge liegen.

Sollten im Gebiet Tiefgaragen möglich sein, so sollte die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle in maximal 75 Metern Laufweglänge entfernt zur Tiefgaragenrampe liegen.

Als Löschwasserentnahmestellen kommen in Frage:

- Überflurhydranten nach DIN EN 14384
- Unterflurhydranten nach DIN EN 14339
- Löschwasserbrunnen nach DIN EN 14220

- Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehälter benötigen eine entsprechende Zufahrtmöglichkeit gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. Die Ausführungsplanung von Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehältern ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Es sind mindestens ein Drittel der Löschwasserentnahmestellen als Überflurhydranten auszuführen.

Der Brandschutzdienststelle und der Feuerwehr ist ein Plan (z.B. Hydrantenplan) mit den öffentlichen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung zu stellen.

## 7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Bauflächen</b>	<b>0,75</b>	<b>86,2</b>
- Kindertagesstätte	0,75	86,2
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,12</b>	<b>13,8</b>
- Öffentliche Verkehrsflächen (St.-Ulrich-Str.)	0,12	13,8
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,87</b>	<b>100,0</b>

## 8. In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „KiTa Moorenweis“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:  
Kissing, 27.02.2025

  
ARNOLD CONSULT AG