

GEMEINDE MOORENWEIS

BEGRÜNDUNG zum

Bebauungsplan

Dünzelbach – Sondergebiet Omnibusbetrieb

in der Fassung vom 5. 10. 2010

Planfertiger:

blechraum

stadtplanung
architektur

dipl.ing.
silke drexler
dorfstrasse 11
82266 inning a.A.

mobil 0172 - 139 53 72
drexler@silkedrexler.de
www.silkedrexler.de

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat Moorenweis hat am 5. 8. 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans "Dünzelbach – Sondergebiet Omnibusbetrieb" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 1. 12. 2009 ergänzt, um im Süden Hochwasserschutzmaßnahmen in den Geltungsbereich aufzunehmen und im Norden eine Fläche für offene Busstellplätze zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan macht eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die Regierung von Oberbayern am 12.10.1982) erforderlich, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen ist. Die Umwidmung der betroffenen Fläche in "Sondergebiet Omnibusbetrieb" bzw. "Private Grünfläche" wird derzeit im Zuge der 17. Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren durchgeführt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Planungsgebiet liegt in einer Senke im südlichen Außenbereich des Gemeindeteils Dünzelbach und ist ca. 200 m vom südlichen Ortsrand Dünzelbach entfernt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,15 ha.

Seit 1967 ist an diesem Standort ein Omnibusbetrieb angesiedelt. Die Betriebsgebäude sind durch dichten Baumbestand kaum wahrnehmbar in das Landschaftsbild eingebunden.

Der Hammerschmiedbach entspringt südlich in höher liegendem Gelände, durchfließt das Planungsgebiet nach Norden und mündet in den Dünzelbach. Zum Zweck des Hochwasserschutzes werden derzeit genehmigte Gewässerausbauten (Genehmigung durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 12. 10. 2009) am Hammerschmiedgraben durchgeführt, da in der Vergangenheit mehrfach bei Starkregenereignissen die Wohn- und Betriebsgebäude der Omnibus Neumeyr OHG überschwemmt wurden.

Der Untergrund besteht weitgehend aus dichten undurchlässigen Lehmböden.

3. Planungsziele

Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch weiterhin zu erhalten und gleichzeitig dem Lärm emittierenden Omnibusbetrieb in geringem Umfang Flächen für Betriebserweiterungen anbieten zu können, entschied sich die Gemeinde für den Verbleib des Betriebes am bisherigen Standort, abgerückt von schutzbedürftigen Nutzungen.

Um zu gewährleisten, dass die umgewidmeten Flächen keine andersartigen Nutzungen ermöglichen, wird eng am Bestand orientiert, die Art der Nutzung im Bebauungsplan als "Sondergebiet Omnibusbetrieb" festgesetzt. Die für diesen Betrieb notwendigen Einrichtungen wie Werkstatt- und Einstellhallen für Omnibusse, Büro-, Sozial-, Schulungs- und Nebenräume sowie Betriebswohnungen sollen somit planungsrechtlich gesichert werden.

Da der Omnibus-Fuhrpark in den vergangenen Jahren stetig vergrößert wurde und die Einstellkapazität seit längerem voll ausgeschöpft ist, soll ein vorhandenes, genehmigtes Wohngebäude im Süden des Betriebshofs (in Bauraum C) durch einen Neubau mit Bus-Einstellplätzen, Schulungsräumen und Betriebswohnungen ersetzt werden. Die Wohnfläche des Ersatzbaus überschreitet lediglich um ca. 30 m² die bereits genehmigte Wohnfläche (270 m²) des stark sanierungsbedürftigen Altbaus.

Um an diesem Betriebsstandort auch künftig den Wohnungsbestand für mehrere Generationen zu schützen, wird zusätzlich zum bereits genehmigten Wohnflächenbestand (rd. 613 m²) die zulässige Wohnfläche wie folgt festgesetzt:

Bauraum A 150 m², Bauraum B 230 m² und Bauraum C 300 m².

Des Weiteren sollen, zur Verbesserung des Betriebsablaufs (derzeit besteht ein immenser Rangieraufwand im Betriebshof), im Norden des Planungsgebiets auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 357 fünf offene Busstellplätze errichtet werden. Um diese Stellplätze in das Landschaftsbild verträglich einzubinden, wird als Ortsrandeingrünung eine dichte Baumbepflanzung festgesetzt. Westlich daran angrenzend ist eine Streuobstwiese in der Planung vorgesehen, um die Eingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen auszugleichen.

Neben den betrieblich erforderlichen Sondergebietsflächen werden großflächig private Grünflächen festgesetzt, um den wertvollen Grünbestand zu sichern.

Das "Geregelte Hochwassergebiet" im Süden und Westen des Planungsgebiets wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um Auswirkungen (HQ 100) auf die Betriebsflächen durch Hochwasserschutzmaßnahmen regeln zu können.

Mit schädlichen Umweltauswirkungen aufgrund der Bebauungsplanung ist nicht zu rechnen (siehe Umweltbericht).

4. Geplante Nutzungen

Der 21.500 m² (100%) umfassende Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

| | | |
|------------------------------|----------------------|----------|
| – Öffentliche Verkehrsfläche | 475 m ² | (2,2 %) |
| – Nettobauland | 7.500 m ² | (34,9 %) |
| – Private Grünflächen | 9.192 m ² | (42,7 %) |
| – Waldflächen | 1.153 m ² | (5,4 %) |
| – Wasserflächen | 3.180 m ² | (14,8 %) |

Für das Baugebiet wird als **Art der Nutzung** gemäß § 11 BauNVO (Sonstiges Sondergebiet) "Sondergebiet Omnibusbetrieb" festgesetzt, da es sich wesentlich von den in den §§ 2 bis 10 BauNVO genannten Baugebieten unterscheidet. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig.

Um den wertvollen Baumbestand zu sichern, der die bestehenden Betriebsgebäude gut in das Landschaftsbild einbindet aber auch um die erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen regeln zu können, wird fast die Hälfte des Geltungsbereichs als "Private Grünfläche" festgesetzt und Festsetzungen zur Grünordnung formuliert.

Das **Maß der Nutzung** ist mit der auf die Bauräume bezogenen höchstzulässigen Grundfläche in Verbindung mit der höchstzulässigen Wandhöhe bzw. der Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die höchstzulässige Grundfläche für das Baugebiet beträgt 1.800 m² mit einer GRZ von 0,24. Die zulässige Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer maximalen Grundfläche von 4.875 m² (GRZ 0,65) führen. Für den Baubestand einschließlich aller Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich bereits eine GRZ von 0,60. Die Erhöhung der zulässigen Überschreitung durch die o.g. Flächen bis zu einer GRZ von 0,65 ist geboten, um dem Betrieb Erweiterungen in geringem Umfang zu ermöglichen bzw. um die Errichtung der erforderlichen offenen Busstellplätze zuzulassen.

Als maximale Wandhöhe werden 7,00 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt und als höchstzulässiger Punkt für Firste und Dachaufbauten sind weitere 4,50 m über der zulässigen Wandhöhe erlaubt.

Die maximale Dachneigung beträgt 32°.

5. Sonstige Festsetzungen

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung versucht die Gemeinde lediglich, einen Rahmen für die wichtigsten Gestaltungsmerkmale festzulegen. Es werden Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu den Fassaden und zu Einfriedungen getroffen.

6. Erschließung

Das Planungsgebiet wird von Norden erschlossen.

Aus dem Gemeindeteil Dünzelbach zweigt von der FFB 16 eine öffentliche Straße in Richtung Hausen nach Süden ab. Nach ca. 200 m führt eine Stichstraße nach Westen zum Betriebsgelände der Omnibus Neumeyr OHG.

7. Wasser, Strom, Müll

Die Wasserversorgung geschieht durch die gemeindliche Versorgungsanlage. Bauwerber haben dazu Erschließungsvereinbarungen mit der Gemeinde abzuschließen. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Entsorgungsanlage zugeführt.

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck möglich. Die Bauwerber müssen mit dem EVU entsprechende Vereinbarungen treffen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die vertraglich gesicherte Müllabfuhr auf Landkreisebene Fürstenfeldbruck, gegebenenfalls sind Sondervereinbarungen erforderlich.

8. Immissionsschutz

Vom Omnibusbetrieb gehen Lärmemissionen aus, welche durch die möglichen Betriebserweiterungen (Ersatzbau) nicht erhöht werden. Durch die geplanten offenen Busstellplätze wird der Lärm im Betriebshof, verursacht durch Rangierverkehr, abnehmen. Um die Auswirkungen auf die bestehende Wohnnutzung auf Flurnummer 330 möglichst gering zu halten, wird eine Festsetzung zum Immissionsschutz aufgenommen, welche eine gewerbliche Nutzung der angrenzenden Stellplätze während der Nachtzeit ausschließt.

9. Grünordnung

Der vorhandene erhaltenswerte Grünbestand sowie das nummerierte Biotop (B 45) werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um diese sensiblen Bereiche zusätzlich zu schützen.

Um die geplanten Busstellplätze verträglich in das Landschaftsbild einzubinden werden Festsetzungen zur Versiegelung und zu den notwendigen Baumpflanzungen getroffen. Die südwestlich dieser Stellplätze angrenzende Fläche wird als Streuobstwiese festgesetzt um die geplanten Versiegelungen auszugleichen.

10. Umweltbericht

Einleitung

a) Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, den Standort eines ortsansässigen Omnibusbetriebs zu sichern und betriebstechnisch erforderliche Erweiterungen in Form eines Ersatzbaus für Einstellhallen bzw. die Errichtung von offenen Busstellplätzen zu ermöglichen. Das Betriebsgelände liegt derzeit in einem faktischen Überschwemmungsgebiet, wofür durch Bescheid des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 12. 10. 2009 die mit dem Hochwasserschutz am Hammerschmiedgraben verbundenen Gewässerausbauten im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 327, 326/1 und 486 der Gemarkung Dünzelbach genehmigt wurden. Durch die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen (HQ₁₀₀) soll erreicht werden, dass künftige Hochwässer schadlos abgeführt werden und der Bereich des Firmengeländes (Betriebsgebäude, Werkstätten und Garagen, Wohnbebauung) insoweit vor Hochwasser geschützt wird (Überführung in ein geregeltes Hochwassergebiet).

b) Übergeordnete fachliche Gesetze, Ziele und Pläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie die übergeordneten Planungen (Regionalplan, LEP) sind im vorliegenden Fall aufgrund des faktischen Überschwemmungsgebiets im Geltungsbereich das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Bayerische Wassergesetz (BayWG) zu beachten.

Der Bebauungsplan enthält kein Vorhaben, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert. Ebenso werden keine Städtebauprojekte gem. Anlage 1 zum UVPG begründet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird deshalb nicht durchgeführt.

Beschreibung und Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Sondergebiets Omnibusbetrieb.

a) Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

- Klima, Luft

Beschreibung

Das Planungsgebiet hat eine sehr hohe Wärmeausgleichsfunktion. Es liegt zwischen einer Kaltluftbahn und einem bioklimatisch bedeutsamen Raum (angrenzender Wald).

Auswirkungen

Durch die Errichtung eines Ersatzbaus bzw. die Errichtung von 5 offenen Busstellplätzen sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut "Klima, Luft" wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

- Wasser

Beschreibung

Das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe wird in den angrenzenden Bereichen mittel bis hoch eingestuft. Im Bereich der angrenzenden Waldflächen wird es als standörtlich indifferent bewertet.

Das Ziel für den Planungsbereich ist im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) wie folgt formuliert: "Allgemeiner Schutz des Grundwassers sowie der davon abhängigen Landökosysteme".

Auswirkung

Durch die Errichtung von offenen Busstellplätzen und die damit einhergehende Versiegelung ist nur eine geringe Beeinträchtigung der Wasserqualität durch stoffliche Einträge zu erwarten, da eine Minimierung der Versiegelung durch offenfellige Beläge im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Ergebnis

Das Schutzgut "Wasser" wird durch die Planung gering beeinträchtigt.

- Boden / Topographie

Beschreibung

Das Gemeindegebiet Moorenweis liegt im Bereich des Landschaftsraumes "Fürstenfeldbrucker Hügelland" auf Höhen zwischen 550 und 595 m ü. NN im Grenzbereich der Isar-Inn-Schotterplatten zw. dem Alt- und Jungmoränengebiet sowie der Münchner Schotterfläche. Das gesamte Gebiet der Gemeinde gehört geologisch in den Moränenbereich des Quartärs. Somit stehen weitgehend dichte undurchlässige Lehm-Lößböden mit geringen Porenräumen an. Bei Hochwasser werden weite Flächen, die größtenteils landwirtschaftlich genutzt sind, überflutet. Die potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser wird als überwiegend hoch eingestuft.

Das Betriebsgelände liegt im Einzugsbereich des Hammerschmiedgrabens, welcher südlich in höher liegendem Gelände entspringt, nach Norden abfließt und schließlich in den Dünzelbach mündet. Im Bereich des Betriebsgeländes mündet ein Seitengraben in den Hammerschmiedgraben ein. Nach größeren Niederschlagsereignissen tritt der Hammerschmiedgraben über die Ufer und überschwemmt u.a. das Gelände des Omnibusbetriebs.

Auswirkung

Durch die Hochwasserschutzmaßnahmen (Geländemodellierung an vier Abschnitten des Baches, Anheben bzw. Abriss jeweils eines Brückenbauwerks) soll erreicht werden, dass künftige Hochwässer bis zu einem hundertjährigen Ereignis schadlos abgeführt werden und die Betriebsflächen insoweit von Hochwasser geschützt sind (Überführung in ein geregeltes Hochwassergebiet).

Das Rückhaltevermögen der Böden wird im Bereich der offenen Busstellplätze in geringem Umfang beeinträchtigt.

Ergebnis

Durch die Planung ist im Bereich der neu zu errichtenden offenen Busstellplätze mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu rechnen.

Die Topographie wird durch die Planung nur gering durch Hochwasserschutzmaßnahmen beeinträchtigt.

- Pflanzen / Tiere

Beschreibung

Im Gemeindegebiet überwiegen außerhalb der bebauten Bereiche große zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Waldgebiete.

Die aktuelle Lebensraumqualität der betroffenen Flächen wird im LEK als überwiegend hoch bewertet. Die aktuelle Lebensraumfunktion wird als hoch eingestuft.

Auswirkung

Im Bereich der offenen Busstellplätze ist durch die erforderlichen Baumaßnahmen eine Beeinträchtigung von Fauna und Flora zu erwarten. Diese wirkt jedoch nicht in die südlich und westlich angrenzenden geschützten Bereiche hinein.

Die Lage dieser Stellfläche direkt am Erschließungsweg minimiert den Platzbedarf für die Erschließung und stellt die weitgehend ungestörte Entwicklung der jeweils angrenzenden Naturlebensräume sicher.

Ergebnis

Das Schutzgut "Pflanzen und Tiere" wird durch die Planung im Bereich der Busstellplätze nur gering beeinträchtigt.

- Landschaftsbild / Ortsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild der Gemeinde Moorenweis ist geprägt durch eine weitläufige Kulturlandschaft. Über das Gemeindegebiet verteilt finden sich Waldgebiete, die sich mit großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen abwechseln. Entlang des an den Planungsbereich angrenzenden Waldes sind visuelle Leitstrukturen vorhanden. Der Anteil der besiedelten Bereiche ist gering

und verteilt sich auf Moorenweis, die 13 Ortsteile, einige Weiler bzw. Splittersiedlungen sowie freistehende Höfe.

Die Eigenart des Landschaftsbildes wird im LEK als hoch eingestuft mit dem Ziel, die relativ unzerschnittenen und verkehrsarmen Landschaftsräume zu erhalten.

Auswirkung

Der Zielsetzung Naturschutz widerspricht die Errichtung eines Ersatzbaus bzw. von offenen Busstellplätzen an dieser Stelle nicht, da der Geltungsbereich größtenteils von Wald umgeben ist und die zulässige Höhe des Ersatzbaus lediglich um ca. 1,50 m höher ist als die des Altbaus. Ferner werden weitere Eingrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan wird der Standort des ortsansässigen Omnibusbetriebs im südlichen Außenbereich des Ortsteil Dünzelbach gesichert. Dadurch wird die verbleibende Landschaft ebenso wie das Ortsbild in den besiedelten Bereichen nachhaltig geschont.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild wird durch die Planung geringfügig beeinträchtigt.

- Mensch

Beschreibung

Das Planungsgebiet hat derzeit für die Naherholung keine Bedeutung.

Im Änderungsbereich sind Wohnnutzungen nur für Betriebsinhaber und deren Angehörige zulässig. Angrenzend an den Geltungsbereich liegt lediglich eine Wohnbebauung (Fl.Nr. 330, Gemarkung Dünzelbach), welche von Familienangehörigen des Betriebsinhabers genutzt wird.

Auswirkung und Ergebnis

Für den Menschen ist der Verbleib des Betriebs in der abgeschirmten Außenbereichslage südlich von Dünzelbach positiv hinsichtlich der von diesem Betrieb ausgehenden Lärmemissionen zu bewerten. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Die vom Busbetrieb ausgehenden Lärmemissionen werden durch die Umwidmung nicht verstärkt. Es ist davon auszugehen, dass durch die neuen offenen Busstellplätze der Verkehrslärm durch Rangierverkehr im Betriebshof vermindert wird. Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die bestehende östliche Wohnnutzung (Fl.Nr. 330) wird eine Festsetzung zum Immissionsschutz im Bebauungsplan aufgenommen, welche eine betriebliche Nutzung dieser Stellplätze während der Nachtzeit ausschließt.

Es sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Im nördlich angrenzenden Bereich an das Planungsgebiet liegt ein regionaler Fundschwerpunkt für Bodendenkmale. Sollte im Rahmen der Bauarbeiten auf Funde gestoßen werden, so werden diese sofort dem Landesamt für Bodendenkmalpflege gemeldet.

Auswirkung und Ergebnis

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

b) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Klima, Luft

Da keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, werden keine Maßnahmen erforderlich.

- Wasser

Die Maßnahmen im geregelten Hochwassergebiet werden in der Genehmigung vom 12.10.2009 beschrieben und im Bauvollzug beachtet, um künftige Beeinträchtigungen der Betriebsflächen zu vermeiden.

- Boden / Topographie

Durch Festsetzungen hinsichtlich der Versiegelung im Bebauungsplan werden die Beeinträchtigungen des Bodens im Bereich der neuen Busstellplätze so gering wie möglich gehalten.

- Pflanzen / Tiere

Ein vorhandenes Biotop im südlichen Bereich der privaten Grünflächen (B 45) wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen zum zusätzlichen Schutz dieses sensiblen Bereichs. Südlich und westlich angrenzend an den Geltungsbereich sind ebenfalls Biotope verzeichnet. Dort sind keine Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren durch die vorliegende Planung zu erwarten, es werden folglich keine Maßnahmen erforderlich.

- Landschaftsbild / Ortsbild

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Neuausweisung von fünf offenen Busstellplätzen im Norden des Geltungsbereichs wird gering ausfallen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Versiegelung und zur Ortsrandeingrünung getroffen.

- Mensch
Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
 - Kultur- und Sachgüter
Es sind keine Maßnahmen erforderlich.
- c) Alternativen, Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung
- Ohne die vorliegende Planung können die betriebstechnisch erforderlichen Erweiterungen des seit jahrzehnten ortsansässigen Busbetriebs an diesem Standort nicht realisiert werden.
- Der bestehende Standort südlich des Ortsteils Dünzelbach wird als verträglich eingestuft, da an alternativen, im Zusammenhang bebauten Standorten im Gemeindegebiet mit Störungen aufgrund der Lärmemissionen des Betriebs zu rechnen ist.
- d) Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
- Erhebliche unvorhersehbare Auswirkungen sind durch die Planung nicht aufgezeigt. Als Maßnahme zur Überwachung ist drei Jahre nach der Bebauung die Durchführung der Festsetzungen zur Grünordnung, insbesondere im Bereich der offenen Busstellplätze, zu überprüfen.
- Erst nach Abschluss und Abnahme der Hochwasserschutzmaßnahmen durch einen Sachverständigen dürfen vorgesehene Neubauten im künftigen Sondergebiet realisiert werden.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Vorbemerkung

Im vorliegenden neu aufgestellten Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Er liefert im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einen Beitrag zum Natur- und Landschaftsschutz sowie zur landschaftlichen Einbindung und inneren Begrünung des Planungsgebiets.

2. Rechtsgrundlagen

Gemäß § 21 Abs. 1 BayNatSchG ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich, wenn durch die Ausweisung von neuem Baurecht Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Als Eingriffe sind gem. Art. 6 BayNatSchG solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu werten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch eine ökologische Aufwertung auszugleichen (§ 1a Abs. 3 BauGB), ggfs. auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs.

Da es sich im vorliegenden Bebauungsplan weder um ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO, noch um ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO handelt, ist

das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) gem. "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" erforderlich.

3. Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Das Planungsgebiet gliedert sich innerhalb seines Geltungsbereichs in

- intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche
- bestehende Betriebsgebäude sowie versiegelte Flächen und private Pflanzflächen im Sondergebiet Omnibusbetrieb
- weitläufige Wiesenflächen mit altem Baumbestand sowie zwei Weiher und ein Bachlauf im Bereich der privaten Grünflächen / der Waldfläche
- einen Feuchtgebiets-Komplex (FI.Nr. 328), der dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises (Nr. 17900682) zuzurechnen ist (Artenschutzkartierung Nr. 78320031).
- Fläche für Wald (FI.Nr. 486 T)

Um den Ausgleichsbedarf für das Planungsgebiet ermitteln zu können, ist dieses entsprechend des Leitfadens nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft - durch gemeinsame Betrachtung des wesentlich betroffenen Schutzgüter - in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu unterteilen:

Geplante Eingriffe kommen zum einen im Bereich der nördlichen Ackerfläche vor (offene Busstellplätze), zum anderen im Bereich jetziger Rasenflächen (Bauraumerweiterungen Ersatzbau / Garage).

Bewertung der Ackerfläche vor der Bebauung:

| Schutzgut | Bewertung gering (Kat I) | mittel (Kat II) | hoch (Kat III) |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------|----------------|
| Arten und Lebensräume | X | | |
| Boden | | X | |
| Wasserhaushalt | X | | |
| Klima und Luft | X | | |
| Landschaftsbild | | X | |
| Gesamtbewertung: | Kategorie I | | |

Bewertung der Rasenflächen vor der Bebauung:

| Schutzgut | Bewertung gering (Kat I) | mittel (Kat II) | hoch (Kat III) |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------|----------------|
| Arten und Lebensräume | X | | |
| Boden | | X | |
| Wasserhaushalt | X | | |

| | |
|------------------|-------------|
| Klima und Luft | X |
| Landschaftsbild | X |
| Gesamtbewertung: | Kategorie I |

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Im Planungsgebiet ist die Errichtung eines Ersatzbaus für einen Altbau vorgesehen, welcher um **250 m²** größer ist, als die Grundfläche des Bestands.

Es werden **410 m²** zusätzliche Flächen wasserdurchlässig versiegelt für die Herstellung von offenen Busstellplätzen und deren Zufahrt.

Im Bereich einer bestehenden Garage (Fl.Nr. 326 T) wird der Anbau einer weiteren Garage zulässig, wodurch weitere **40 m²** versiegelt werden können.

Bewertung **nach** der Bebauung:

| Planung | Bewertung / Eingriffsschwere | |
|---|------------------------------|--------------------|
| | Typ A (GRZ > 0,35) | Typ B (GRZ ≤ 0,35) |
| Sonstiges Sondergebietgebiet (GRZ 0,65 incl. zul. Überschreitungen) | X | |

Die relevante Eingriffsfläche des Bebauungsplans beträgt:

$$\text{Eingriffsfläche} = 250 \text{ m}^2 + 410 \text{ m}^2 + 40 \text{ m}^2 = 700 \text{ m}^2$$

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Der erforderliche Kompensationaufwand kann durch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen, zu denen auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen zählen, verringert werden. Es sind folgende umfassende Vermeidungsmaßnahmen gem. Liste 2 des Leitfadens geplant:

- Schutzgut Arten und Lebensräume
Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen;
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
z.B. Sockelmauern bei Zäunen;
Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Schutzgut Wasser
Kontrollierte Ableitung des Niederschlagswassers in naturnah gestaltete Weiher bzw. in den Hammerschmiedgraben;
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Busstellplätze und deren Zufahrt);

- Schutzgut Boden
Anpassung des Bauvorhabens an den Geländeverlauf (Ersatzbau);
Verwendung versickerungsfähiger Beläge (gem. § 1a Abs. 1 BauGB);
Schutz vor Erosion (Streuobstwiese)
- Schutzgut Klima/Luft
Förderung des Einbaus von Fotovoltaikanlagen auf Dachflächen durch die Ausrichtung des Bauraums für den Ersatzbau
- Grünordnerische Maßnahmen
Einbindung der nördlichen privaten Pflanzfläche in den Landschaftsraum durch dichte Baumpflanzungen um die offenen Busstellplätze

Gemäß Abb. 7 (Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren) des Leitfadens ergibt sich für ein Gebiet der **Kategorie I** (Ackerflächen/Rasenflächen) und einem hohen Versiegelungsgrad des **Typs A1** ein Kompensationsfaktor zwischen **0,3 – 0,6**.

Aufgrund der genannten umfassenden Vermeidungsmaßnahmen ist ein verringerter Kompensationsfaktor legitim: **gewählt 0,35**

Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = **erforderliche Ausgleichsfläche**

$$700 \text{ m}^2 \times 0,35 = 245 \text{ m}^2$$

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächen und -maßnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan:
(Bewertung gem. Liste 1 a – c des Leitfadens)

Flurnummer 357 T, Gemarkung Moorenweis (ca. 850 m²)

Ausgangssituation: Intensiv genutztes Grünland (Kategorie I)
Geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ausgleichsmaßnahmen: Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen
(Kategorie II)

Der Eingriff wird somit auf der genannten **Fl.Nr. 357 T (ca. 850 m²)** im Gemeindegebiet vollständig ausgeglichen bzw. kann der Grundeigentümer mit der Gemeinde vereinbaren, dass ein Guthaben von ca. 600 m² dem Ökokonto gutgeschrieben wird.

Die Maßnahmen zur Umsetzung der grünordnerischen Ziele sind im Bebauungsplan dargestellt und durch Festsetzungen (Planzeichnung / Text) verbindlich geregelt.

4. Abwägung nach dem BauGB

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird wie oben erläutert ausgeglichen. Dem gegenüber steht der öffentliche Belang der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde. Das Sondergebiet Omnibusbetrieb trägt diesem Belang Rechnung.

Die Gemeinde will gerade durch das Belassen des Betriebs an diesem Standort das Orts- und Landschaftsbild schützen, da sich das Firmengelände abgerückt von schutzbedürftigen Nutzungen in einer Senke befindet.

Aus den oben angeführten Gründen ist das geplante Sondergebiet städtebaulich erforderlich.

Moorenweis, 5. 10. 2010

.....
(1. Bürgermeister)

