

**Gemeinde Moorenweis:**

Moorenweis, den .....

.....

Schäffler, erster Bürgermeister

**Planfertiger:**

**Architekturbüro v. Rebay**

.....

Weßling, den .....

Rasso v. Rebay, Architekt

FINr.	Bedeutung für den Naturhaushalt	Eingriffsfläche qm	Kompensation s faktor	Ausgleichsfläche in qm
602	Sommerstockbahn	-900	0,7	-630,00
		benötigte Ausgleichsfläche		-630,00
?	Ausgleichsmaßnahme Ausbuchung aus dem gemeindlichen Ökokonto	630	Faktor	630,00
	<b>Gesamtbilanz</b>		<b>ausgeglichen</b>	<b>0,00</b>

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Maßnahmen [auf einer gemeindlichen Fläche aus dem Ökokonto](#).

### Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich wird über das bestehende Ökokonto im Bereich der FI.-Nr. xxx bereit gestellt.

Die notwendigen Darstellungen hierzu werden vor Billigung der Satzung in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### 3.2.d Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bestehenden Anlage für die Stockschützen sowie der bereits bestehenden Erschließung sind weitere Standorte für eine Bebauung nicht untersucht worden.

Als Alternative müssten die Flächen an anderer weniger geeigneter Stelle zur Verfügung gestellt werden, d.h. Beeinträchtigungen der Schutzgüter würden an anderen Stellen entstehen.

### 3.3.a Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine weiteren Gutachten vergeben. Als Grundlagen für die verbal argumentative Darstellung wurden die Angaben der Gemeinde und des Flächennutzungsplan der Gemeinde verwendet. Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf der Erfahrung einer bestehenden Sickereinrichtung.

### 3.3.b Maßnahmen zur Überwachung

Erhebliche unvorhersehbare Auswirkungen sind durch die Planung nicht aufgezeigt. Maßnahmen zur Überwachung sind insofern notwendig als drei Jahre nach der Bebauung die Durchführung der Festsetzung zur Grünordnung zu überprüfen sind.

### Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen

Mit der Aufstellung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine das Gebiet der Stockbahn notwendige und ergänzende Bebauung geschaffen, die keine wesentliche Auswirkung auf die Umwelt erwarten lässt.

## 5. Folgewirkung

Folgewirkungen durch den künftigen Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

einsgebäude zumal es sich am Ortsrand von Dünzelbach befindet keine optisch ungewöhnlichen Beeinträchtigungen mit sich bringen.

Schutzgut Lebensräume von Tieren und Pflanzen

Das Planungsziel ist es, alle vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu unterlassen. Biotope sind in unmittelbarer Umgebung zur geplanten Maßnahme ebenso wie Flächen des Landschaftsschutzes und FFH Gebiete nicht vorhanden. Durch das Pflanzgebot an der Straße und im Südosten der Grundstücke wird die Möglichkeit neuer Lebensräume für z.B. Vögel geschaffen.

### 3.2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv durch den Verein genutzt (Grillplatz und Gemeinschaftsfläche). Die Überbauung dieser Flächen lässt keine nachteiligen Wirkungen erwarten.

**3.2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich** (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem vereinfachten Verfahren)

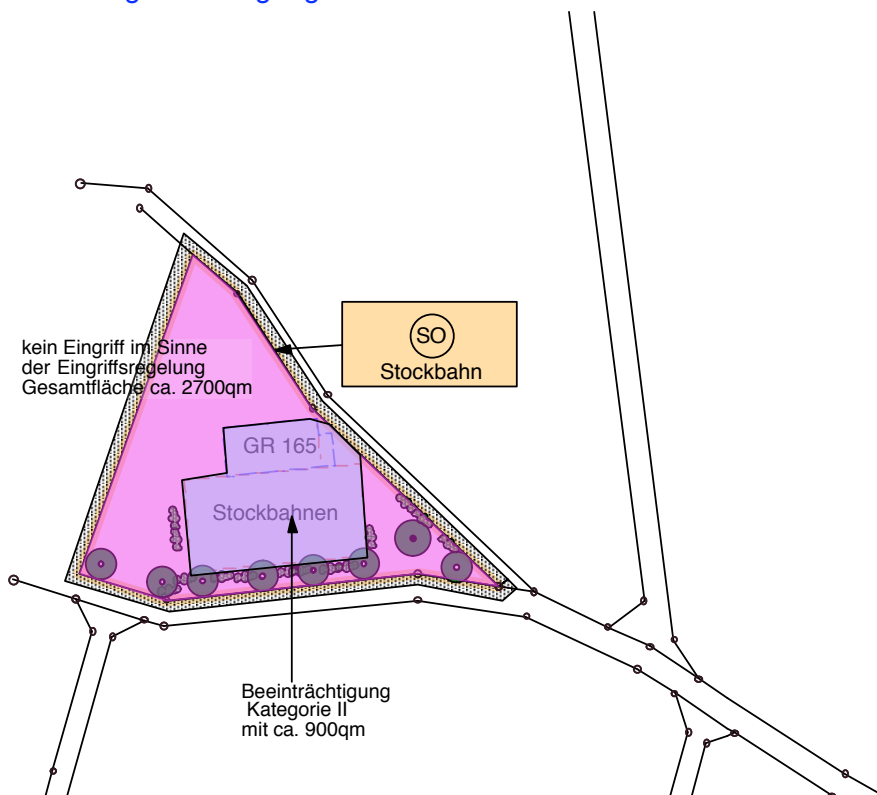
Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt anhand der allgemeinen Vorgaben aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Die notwendige Grünplanung wird im Bebauungsplan integriert.

Nach Überprüfung der Planungsabsicht und der Situationen am Ortsrand verbleiben unvermeidbare Konflikte, die minimiert und eben ausgeglichen werden müssen.

Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die Eingriffsfläche, die abhängig von der Bewertung des Ausgangszustands eine Beeinträchtigungsintensität zugeordnet wird.

Bewertung des Ausgangszustands:



Nachfolgend wird die Größe der Eingriffs und Ausgleichsflächen tabellarisch dargestellt:

beabsichtigte Planung keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Detailliertere Aussagen zum Planungsziel, den planungsrechtlichen Voraussetzungen und zu dem Inhalt des Bebauungsplans wurden in den vorangegangenen Abschnitten dieser Begründung gemacht. Im Umweltbericht sollen diese hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschriebenen Belange des Umweltschutzes geprüft werden. Mangels herausragender landschaftlicher Gegebenheiten sind für die Planung nur allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege relevant. Schutzgebiete oder Biotop sind nicht betroffen. Die bestehende Anlage wird durch das Vereinsgebäude lediglich ergänzt, wobei die bestehenden Einrichtungen über 600qm GR haben und somit die Ergänzung nur eine untergeordnete Ergänzung darstellen.

#### Schutzgut Mensch

Baubedingten Lärm- und Staubbelastungen durch die Bebauung sind nicht zu erwarten und damit unerheblich. Durch geplante Schutzpflanzungen werden langfristige visuelle Beeinträchtigungen vermieden werden. Das öffentliche Straßen und Wegenetz wird in der jetzt bestehenden Form erhalten bleiben. Somit bleiben die unvermeidbaren Auswirkungen sowie etwaige Belastungen für die Anwohner von Moorenweis – Ortsteil Dünzelbach auf einem rechtlich unerheblichem Maß beschränkt.

Die Sommerstockbahn liegt am Ortsrand von Dünzelbach in ca. 260m Entfernung von der nächsten Wohnbebauung. Aufgrund der Erfahrungswerte ist mit keinen nennenswerten Lärmbelastungen durch den Betrieb der Anlage zu rechnen. Beschwerden von Anliegern sind auch nach zwei Jahren des Betriebes nicht bekannt werden.

#### Schutzgut Wasser

Natürliche Gewässer und Wasserschutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Planungsgebietes nicht vorhanden und werden durch die Baumaßnahmen nicht berührt. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser und den Grundwasserhaushalt sind durch die Baumaßnahme nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Boden

Der Flächenbedarf für die neu zu gestaltenden Baukörper beträgt 165qm, für den Eingriff in die Bodenflächen ist ein entsprechender Ausgleich herzustellen. Durch den Umstand das der größte Eingriff schon durch die genehmigte Anlage der Stockbahn getätigt wurde und durch den Baukörper eine schon heute versiegelte Fläche überbaut wird, ist der Eingriff in die Bodenfunktion nicht gegeben. Die angedachte Eingrünung am Straßenrand und im Südosten der Fläche ist somit dauerhaft als eine Verbesserung der Bodenfunktion anzusehen. Angaben über Altlasten sind nicht vorhanden, der Gemeinde sind Altlasten in diesem Bereich nicht bekannt und auch bei der Errichtung der Stockbahn wurden dazu keinerlei Hinweise kenntlich. Es liegen keine Sickertests und Bodenuntersuchungen vor, es ist jedoch mit kiesigem Material zu rechnen.

#### Schutzgut Klima

Durch die Hochbaumaßnahmen sind keine wesentlichen Auswirkungen, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen auf das Lokalklima zu erwarten.

#### Schutzgut Luft

Hinsichtlich der lufthygienischen Vorbelastung stellt sich das Gebiet als ländlicher Raum in räumlicher Nähe zur Großstadt und zum Ballungsraum München dar. Durch das Vorhaben sind nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Lufthygiene nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaft

Schon jetzt liegen die Flächen am bebauten Ortsrand und beinhalten als Flächen des Gemeinbedarf für Vereinszwecke nur eine geringe Bedeutung für die Natur und die Landschaft. Belastungen der landschaftsbezogenen Erholungsfunktion und eventueller Kulturgüter sind nicht erkennbar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Sommerstockbahn sind aufgrund der bestehenden genehmigten baulichen Anlagen nur sehr geringe Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die zu keinen Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbild führen. [Das kleine Vereinsgebäude wird künftig das Landschaftsbild in der ihm typischen Art ergänzen. Kleine landwirtschaftliche Lagergebäude prägen die Kulturlandschaft insofern wird das Ver-](#)

Verein die Möglichkeit zu bieten die für die Ortsgemeinschaft notwendigen sozialen Bindungen entfalten zu können. Ziel der Planung ist es die Grundfläche eines Vereinsgebäudes und einer dazugehörigen Terrasse sowie die Höhe und die Dachform zu regeln. Hierzu sollen alle geplanten Gebäude und Nutzungen unter einem Dach, landschaftstypisch in Anlehnung an landwirtschaftliche Stadel mit einem Satteldach künftig in Erscheinung treten.

### **3. Erschließung, Größe und Grünplanung**

Der Bereich des Sondergebiets mit ca. 0,26 ha Fläche liegt ca. 150m westlich der Heinrichshofer Straße und ist über einen ausgebauten Feldweg erreichbar. Es handelt sich hierbei um eine frühere Kiesgrube die heute verfüllt ist.

Die Anlage ist mit Strom und Wasser erschlossen und besitzt zur Abwasserentsorgung einen Tank der unter Aufsicht geleert und der zentralen Abwasseranlage zugeführt wird. Auf der Fläche wurde 2007 durch das Landratsamt 3 Stockbahnen mit ca. 600qm Grundfläche genehmigt die mittels versickerungsfähigen Betonsteinbelag ausgeführt sind. Dazu sind die notwendigen Stellplätze entlang des Feldweg erstellt worden. [Diese Anlagen zählen zur Grundfläche und wurden deshalb gesondert nach § 19\(4\) BauNVO auf ein Maximum von 0,4 begrenzt. Die Flächen sind durch den Betonsteinbelag mit offenen Fugen weiterhin wasserdurchlässig.](#) Auch wurde ein Platz zur Nutzung für Vereinszwecke, zum Grillen und auch Spielen für Kinder mit einem WC Container hergerichtet und erschlossen. Dieser Platz hat eine Grundfläche von ca. 150qm und soll zusätzlich durch die Fläche für einen Geräteschuppen ergänzt werden. Für die Fläche ist landschaftlich durch Bäume, Heister und Sträucher an ihrer nördlichen und westlichen Seite begrenzt. Alle grünordnerischen Maßnahmen zielen darauf ab, die Anlage nach Süden und Osten in diesen grünen Rahmen einzubinden.

Dabei ist darauf zu achten die Eingrünung Flächengebunden herzustellen um die Stockbahn mit Außenanlagen für Vereinszwecke nutzen und pflegen zu können.

## **4. Umweltbericht**

### **Umweltverträglichkeit, Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich**

#### **4.1.a Inhalt und Ziele des Bebauungsplan**

Die Gemeinde Moorenweis erstellt für die Errichtung eines Vereinsgebäudes für den örtlichen Stocksützenverein diesen Bebauungsplan auf. Nach der Errichtung einer 3-fach Stockbahn im Jahr 2007 soll nun die Möglichkeit zur Errichtung eines Gebäudes für Sanitäre und Nutzungen des Vereins sowie eines Geräteabteils geschaffen werden. Der Bebauungsplan setzt ein Gebäude mit 165qm Grundfläche einer Traufhöhe von 4,0m mit Satteldach für den Verein fest.

#### **4.1.b Einschlägige Fachgesetze, Fachpläne**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall-, Straßen- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall keine weiteren Vorgaben berücksichtigt.

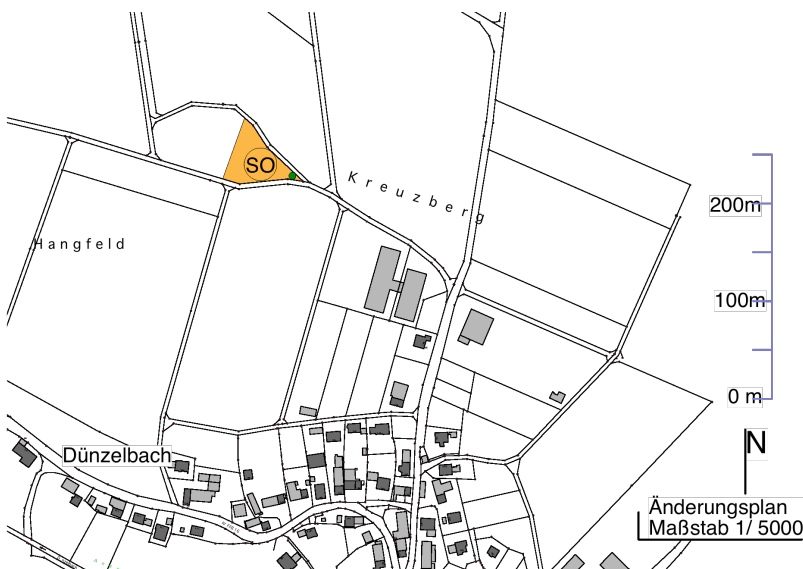
#### **4.2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen wurden ermittelt und im Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben. Demnach sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand durch die

## 1. Pannugsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Moorenweis verfügt zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung über einen Flächennutzungsplan der am 18.04.1983 wirksam wurde. Für den Bereich des Gemeindeteils Dünzelbach wird eine Teilfläche der Flurnummer 602 künftig als Sondergebietsfläche dargestellt. Die Fläche liegt nordwestlich von Dünzelbach und ist von der Heinrichshofer Straße erschlossen.

In der Sitzung des Gemeinderats am 03.04.2008 wurde die Aufstellung der 15. Flächennutzungsplanänderung für die Teilfläche der Fl.Nrn. 602 der Gemarkung Dünzelbach, ebenso wie die Aufstellung dieses Bebauungsplan beschlossen.



**Ausschnitt künftiger Flächennutzungsplan**

## 2. Anlaß und Ziel der Planung; Geplante Nutzung

Im Jahr 2007 wurde auf einem Teilbereich der Flurnummer 602 durch den örtlichen Stockschützenverein eine Stockbahn mit Flutlichtanlage errichtet. Die Anlage wurde mit 3 Bahnen und einem kleinen Vereinsgebäude geplant. Das Gebäude soll aus einem Container für die notwendigen sanitären Anlagen, einem Geräteraum und einer Pavillonfläche, sowie einer offenen Überdachung als Gemeinschaftsfläche mit Grillmöglichkeit bestehen. Aufgrund der Außenbereichslage hat das Landratsamt der Errichtung eines Vereinsgebäudes nicht zustimmen können.

Am 03.04.08 wurde durch den Gemeinderat beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen und parallel dazu eine Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten um dem



Planbezeichnung

## **Bebauungsplan Stockbahn- Dünzelbach**

Planfertiger:

Architekturbüro v. Rebay  
Architekt Rasso Rebay von Ehrenwiesen  
Hauptstraße 57, 82234 Weßling

**Plandatum:**

<b>04.12.2008</b>				

## **Begründung und Umweltbericht**

Inhalt

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Anlass und Ziel der Planung; Geplante Nutzung
3. Erschließung, Größe und Grünplanung
4. Umweltbericht
5. Folgewirkung

## II. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Moorenweis hat in der Sitzung vom 03.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplan „Dünzelbach-Stockbahn“ beschlossen und am 18.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 Bau GB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplan „Dünzelbach-Stockbahn“ in der Fassung vom 04.12.2008 hat in der Zeit vom 30.12.2008 bis 02.02.2009 stattgefunden (§3Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplan „Dünzelbach-Stockbahn“ in der Fassung vom 04.12.08 hat mit Schreiben 30.12.2008 bis 02.02.2009 stattgefunden (§4 Abs.1BauGB).

Die öffentliche Auslegung der von der Gemeinde Moorenweis am ..... gebilligten Bebauungsplan „Dünzelbach-Stockbahn“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§3Abs.2BauGB und 4Abs.2BauGB).

2. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan „Dünzelbach-Stockbahn“ in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat Moorenweis am ..... gefasst.
3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am xxxxxxxxxxxxxxx dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom xxxxxxxxxxxxxxx in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

### Gemeinde Moorenweis

Moorenweis, den .....

.....  
Schäffler, Erster Bürgermeister

### Planfertiger: **Architekturbüro v. Rebay**

Weßling, den .....

.....  
Rasso v. Rebay, Architekt



## 2. Grünordnung

1.

Ausgleichsflächen:

~~Gemäß §1a Abs. 3 BauGB werden durch Eingriffe in Natur und Landschaft des Vereinsheim Ausgleichsmaßnahmen notwendig und wie folgt dargestellt:~~

Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung

Gemäß §1a Abs. 3 BauGB werden durch Eingriffe in Natur und Landschaft der Stockbahn Ausgleichsmaßnahmen notwendig und von einem gemeindlichen Ökokonto abgebucht.

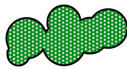
2.

für zu pflanzende Bäume mit 16 – 20 cm Stammumfang:



Acer platanoides, Spitz-Ahorn, Acer campestre, Feld-Ahorn  
Carpinus betulus, Hainbuche, Prunus avium 'Plena', Vogel-Kirsche, Carpinus betulus, Hainbuche, Quercus robur, Stiel-Eiche, Tilia cordata, Winter-Linde

3.



zu pflanzende Sträucher auf Pflanzinseln mit je 10 qm:

Cornus sanguinea, Hartriegel: 3 Triebe 40-70cm, Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen mit Ballen 40-60cm,  
Ligustrum vulgare, Liguster 3 Triebe 30-50, Rosa canina, Hunds Rose: 3 Triebe 60-100cm, Sorbus aucuparia, Vogelbeere Heister, Cornus mas, Kornelkirsche: 3 Triebe 40-60cm, Lonicera xylosteum, Heckenkirsche 3 Triebe mit 40-70cm

4.



bestehende Eiche

## 3. Hinweise und Zeichenerklärung

4.

602

Flurstücknummer

5.



Grundstücksgrenzen

6.



vorhandene Nebengebäude

7.

Grundfläche:

Soweit wasserundurchlässige Terrassen, nicht ortsübliche Dachüberstände (maximal 1,0m), etc. geplant werden sind diese auf die Grundfläche einzurechnen.

8.





Wasserrecht:

Nur unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen darf in den Untergrund eingeleitet werden. Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ( gilt auch für den Brandfall) sind insbesondere die VAWS und § 19g WHG ff zu beachten.

Das Abwasser ist über die Einrichtungen der Gemeinde Moorenweis zu entsorgen.

# I. Festsetzungen

## 1. Planerische Festsetzungen:

1.  Geltungsbereich
2.  Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zulässig sind:  
Gebäude , Anlagen und Einrichtungen die dem Betrieb einer Stockbahnanlagennutzung dienen  
die dem Vereinsbetrieb dienenden Büro-, Sozial- und Funktionsräume  
[Gaststätten oder Wohnnutzung ist nicht zulässig.](#)
3. GR 165 Maximale Grundfläche des Vereinsheim [z.B.](#) GR 165qm
4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
5.  Baugrenze
6.  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Bezeichnung der Zweckbestimmung: (z.B. Stockbahn)
7. Die maximale Wandhöhe gemessen von OK Stockbahn wird traufseitig mit 4,0m festgesetzt.
8. Dachform: Es sind nur Satteldächer und Pultdächer mit Ziegelpfannendeckung zulässig.
9. Dachneigung 15° - 30°
10. Die Stellplätze und Zufahrten dürfen nur in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden. Offene Stellplätze, sind mit Bäumen in offenen Baumgräben zu überstellen. Je 3 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Gemeinde Moorenweis



Planbezeichnung

## **Bebauungsplan Stockbahn- Dünzelbach**

Planfertiger:

Architekturbüro v. Rebay  
Architekt Rasso Rebay von Ehrenwiesen  
Hauptstraße 57, 82234 Weißling

**Plandatum:**

<b>04.12.2008</b>				

**Beschlußdatum:**

<b>04.12.2008</b>				

---

Die Gemeinde Moorenweis

erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

## **S a t z u n g**