



BEGRÜNDUNG zur

2. Änderung des Bebauungsplans
“Dünzelbach – Sondergebiet Omnibusbetrieb“

in der Fassung vom 27.02.2014

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@silkedrexler.de
www.silkedrexler.de

1. Anlass und Inhalt der 2. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.04.2011 erlangte mit ihrer Bekanntmachung am 20.04.2011 Rechtskraft.

Betriebliche Entwicklungen und neue Vorgaben für den ÖPNV geben nochmalig Anlass, den Bebauungsplan in den folgenden Punkten zu ändern:

- Zur Verbesserung der Betriebsabläufe sollen fünf offene Stellplätze für Kleinbusse / Mitarbeiter und ein neues Garagengebäude (8,00 x 10,00 m) nördlich außerhalb des Betriebshofs errichtet werden. Die Errichtung des Garagengebäudes (für ein Raumfahrzeug, aber auch für weitere betriebserforderliche Maschinen und Fahrzeuge) lässt sich aus mehreren Gründen nicht im zentralen Hofbereich des Betriebsgeländes realisieren. Die bereits vorhandene Fläche für Stellplätze und Garagen im Anschluss an Bauraum “D” ist durch einen Diesel- und Heizöltank (Fassungsvermögen 30.000 l) unterbaut. Bei einer Überbauung durch ein Gebäude wäre nicht mehr gewährleistet, dass dieser Tank gewartet bzw. gegebenenfalls ausgetauscht werden kann. Mit dem geplanten Ersatzbau im Bereich der abgerissenen Hammerschmiede in Bauraum “C” ist die Leistungsgrenze des Betriebshofes hinsichtlich der Rangierabläufe erreicht. Im östlichen Hofbereich würde eine zusätzliche Garage mit davor liegendem Stauraum die betriebstechnisch erforderlichen Rangiervorgänge der Busse wieder zusätzlich stark beeinträchtigen.
- Geänderte Vorgaben für den ÖPNV begründen die Anschaffung von mittleren Bussen mit ca. 11,0 m Länge. Diese zusätzlichen Busse sollen auf dem Betriebsgelände in einem Garagengebäude in Bauraum “C” eingestellt werden (Ersatzbau im Bereich der ehemaligen Hammerschmiede). Hierfür ist eine Verlängerung des Bauraums nach Süden um 4,0 m sowie eine Anhebung der zulässigen Grundfläche um 80 m² erforderlich.

- Die geplanten Baumaßnahmen bedingen eine Verlegung der jetzigen Ausgleichsfläche bzw. der privaten Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs. Die gesamt erforderliche neue Ausgleichsfläche (Streuobstwiese mit ca. 700 m²) soll als Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs im Nordosten hergestellt werden.

Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderungen nicht berührt. Stellungnahmen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange können in der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebracht werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird für diesen Änderungsplan von einer erneuten Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die nachfolgenden Punkte dieser Begründung sind mit Ausnahme der angepassten Flächenwerte, der naturschutzrechtlichen Ausgleichswerte sowie einer Aussage zur Anpassung des Flächennutzungsplans unverändert aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

2. Anlass und Inhalt der 1. Änderung

Der Bebauungsplan "Dünzelbach – Sondergebiet Omnibusbetrieb" in der Fassung vom 05.10.2010 wurde mit seiner Bekanntmachung am 29.10.2010 rechtsverbindlich.

Betriebliche Veränderungen gaben Anlass, den Bebauungsplan in den folgenden Punkten zu ändern:

- Durch den Kauf einer bestehenden Halle im Gewerbegebiet Moorenweis und deren Umbau zu einer Buseinstellhalle ist ein Ersatzbau für die sanierungsbedürftige Hammerschmiede (im Bauraum "C") derzeit nicht mehr erforderlich. Der nach wie vor bestehende Wunsch des Betriebsinhabers, ein Gebäude mit Betriebswohnungen im Sondergebiet zu errichten, wird durch einen zusätzlichen Bauraum "E" im Bereich der westlichen privaten Grünfläche realisierbar. Dieser Standort ermöglicht ein Wohngebäude mit mehr Privatsphäre und Schutz vor den Emissionen des Busbetriebs.
- Das bisherige Maß der Nutzung wird nicht erhöht. Die im Bauraum "C" zulässige Grundfläche (480 m²) sowie die genehmigte Wohnfläche (300 m²) werden aufgeteilt auf Bauraum "C" und den zusätzlichen westlichen Bauraum "E".
- Im Bauraum "C" soll künftig nur noch untergeordnet gewohnt werden (ca. 75 m² Wohnfläche). In der Zukunft benötigte gewerbliche Nutzungen (Buseinstellplätze, Schulungsräume, Lager etc.) sind weiterhin zulässig. Im neuen Bauraum "E" sind nur die festgesetzten betriebsgebundenen Wohnnutzungen zulässig (ca. 225 m² Wohnfläche). Um einen Spielraum für künftige Planungen zu ermöglichen, wird eine Verschiebung der zulässigen Wohnflächen um 10 % zwischen Bauraum "C" und "E" festgesetzt.
- Die westliche Vergrößerung der Sondergebietsfläche (um ca. 700 m²) in Folge des zusätzlichen Bauraums "E" samt Umgriff wird durch eine Rücknahme der Sondergebietsfläche südlich des Bauraums "C" (um ca. 700 m²) ausgeglichen.

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, konnte auf die Unterrichtung der Bürger im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung verzichtet werden. Stellungnahmen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange konnten in der

öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebracht werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde für diesen Änderungsplan von einer erneuten Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die nachfolgenden Punkte dieser Begründung wurden mit Ausnahme der angepassten Flächenwerte, der naturschutzrechtlichen Ausgleichswerte sowie einer Aussage zur Anpassung des Flächennutzungsplans unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat Moorenweis hat am 05.08.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans "Dünzelbach – Sondergebiet Omnibusbetrieb" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2009 ergänzt, um im Süden Hochwasserschutzmaßnahmen in den Geltungsbereich aufzunehmen und im Norden eine Fläche für offene Busstellplätze zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan machte eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die Regierung von Oberbayern am 12.10.1982) erforderlich, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen war. Die Umwidmung der betroffenen Fläche in "Sondergebiet Omnibusbetrieb" bzw. "Private Grünfläche" wurde im Zuge der 17. Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren durchgeführt, welche am 27.10.2010 bekannt gemacht wurde.

Die Gemeinde wird den Flächentausch der Sondergebietsflächen (ca. 700 m²), welcher im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgenommen wurde sowie die Erweiterung des Geltungsbereichs um die erforderliche Ausgleichsfläche, welche die 2. Änderung des Bebauungsplans nach sich zog, zu einem späteren Zeitpunkt in einer Flächennutzungsplanänderung darstellen.

4. 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. 2,22 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 wurden 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.

5. 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).

6. Geplante Nutzungen

Der 22.216 m² (100%) umfassende Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

– Öffentliche Verkehrsfläche	475 m ²	(2,1 %)
– Nettobauland	8.455 m ²	(38,1 %)
– Private Grünflächen	8.262 m ²	(37,2 %)
– Waldflächen	1.153 m ²	(5,2 %)

– Wasserflächen	3.155 m ² (14,2 %)
– Ausgleichsfläche (Streuobstwiese)	716 m ² (3,2 %)

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 festgesetzt. Die höchstzulässige Grundfläche für das Baugebiet beträgt 1.880 m² mit einer GRZ von 0,22. Durch die Erhöhung der Sondergebietsfläche um ca. 930 m² (im Bereich der Priv. Grünfläche um ca. 850 m², im Bereich von Bauraum "C" um ca. 80 m²) kann die zulässige Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen versiegelten Grundfläche von 5.073 m² (GRZ 0,60) führen. Für den Baubestand (zulässige Grundflächen in den Bauräumen) einschließlich aller Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich bereits heute eine GRZ von 0,55. Die Erhöhung der zulässigen Überschreitung durch die o.g. Flächen bis zu einer GRZ von 0,60 ist geboten, um dem Betrieb Erweiterungen in geringem Umfang zu ermöglichen bzw. um die Errichtung der erforderlichen offenen Stellplätze und des Garagengebäudes zuzulassen.

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

Die maximale Dachneigung beträgt 40°.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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 nordöstlich dieser Stellplätze angrenzende Fläche wird als Streuobstwiese festgesetzt um die geplanten Versiegelungen auszugleichen.

12. 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 offporige Beläge im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Ergebnis

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

- Boden / TopographieBeschreibung

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 Eingriffsmaßnahmen 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 bzw. vom 29.01.2014 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 Bus- und PKW-Stellplätze, zu überprüfen.

Erst nach Abschluss und Abnahme der Hochwasserschutzmaßnahmen durch einen Sachverständigen dürfen vorgesehene Neubauten im künftigen Sondergebiet realisiert werden.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Vorbemerkung

In der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans 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 § 15 BNatSchG 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. 8 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 in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans 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

- 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)

- Ausgleichsfläche (ca. 2 Jahre alte Streuobstwiese auf Fl.Nr. 357 T, die auf einer angrenzenden jetzigen Ackerfläche im Nordosten neu hergestellt wird)

Um den Ausgleichsbedarf für das Planungsgebiet ermitteln zu können, ist dieses entsprechend des Leitfadens nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft - durch gemeinsame Betrachtung der 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 Ausgleichsfläche, der nordwestlichen privaten Grünfläche (5 offene Stellplätze, Garage) sowie im Bereich der jetzigen Rasenflächen / südliche priv. Grünflächen (Bauraum "C" – Erweiterung nach Süden) vor.

Bewertung der Ausgleichsfläche (296 m², ca. vor 2 Jahren hergestellt)

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 II		

Bewertung der nordwestlichen privaten Grünfläche (554 m²) **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 südlichen privaten Grünfläche (80 m²) **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 Bereich der vor ca. 2 Jahren hergestellten Streuobstwiese sollen offene PKW-Stellplätze errichtet werden, somit ist die gesamte Ausgleichsfläche (**296 m²**) an einem geeigneten Standort gem. der Eingriffsberechnung neu herzustellen.

Durch die Errichtung eines Garagengebäudes ergibt sich eine versiegelte Fläche von **80 m²**. Für die Herstellung von 5 offenen Stellplätzen, deren Zufahrt sowie die Zufahrt zum neuen Garagengebäude werden rd. **200 m²** zusätzliche Flächen waserdurchlässig versiegelt. Durch die Erweiterung des Bauraum "C" nach Süden werden bis zu **80 m²** zusätzliche Flächen versiegelt.

Bewertung **nach** der Bebauung:

Planung	Bewertung / Eingriffsschwere	
	Typ A (GRZ > 0,35)	Typ B (GRZ ≤ 0,35)
Sonstiges Sondergebietgebiet (GRZ 0,60 incl. zul. Überschreitungen)	X	

Die relevante Eingriffsfläche des Bebauungsplans beträgt:

Eingriffsfläche = 296 m² + 80 m² + 80 m² + 200 m² = 656 m²

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Der erforderliche Kompensationsaufwand kann z.T. 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 der Bauvorhaben an den Geländeverlauf ;
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 der Bauräume "C" und "E" sowie der neuen Garage
- Grünordnerische Maßnahmen
Einbindung der nördlichen privaten Pflanzfläche in den Landschaftsraum durch dichte Baumpflanzungen um die offenen Stellplätze und die Garage

Eingriff im Rahmen der Bebauungsplanung	Eingriffsfläche m²	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche m²
Überplanung der bisherigen Ausgleichsfläche (Streuobstwiese)	296,00	1,5	444,00
Versiegelung durch zusätzliches Baurecht			
Bauraum C Garage (8x10 m)	80,00 <u>80,00</u> 160,00	1,0	160,00
Errichtung von 5 Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen	200,00	0,35	70,00
Eingriffsbilanz / Ausgleichsflächenbedarf			674,00

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächen und -maßnahmen zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans (Bewertung gem. Liste 1 a – c des Leitfadens):

Ausgangssituation:	Intensiv genutztes Grünland / Acker nordöstlich der bestehenden Busstellplätze Geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
Zielsetzung:	Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen (Kategorie II)
Umsetzungsbeginn:	Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise ist in der Vegetationsperiode des Satzungsbeschluss zu beginnen.

Die benötigten Ausgleichsflächen werden auf **Flurnummer 357 T**, Gemeinde Moorenweis, Gemarkung Dünzelbach (ca. 720 m²) nachgewiesen.

Der Eingriff wird somit auf der genannten Fl.Nr. 357 T im Gemeindegebiet vollständig ausgeglichen.

Die Maßnahmen zur Umsetzung der grünordnerischen Ziele sind im Bebauungsplan dargestellt und durch Festsetzung (Punkt 9.) verbindlich geregelt.

Um zu gewährleisten, dass die festgesetzten Ausgleichsflächen und die Ortsrandeingrünung (Fl.Nr. 357 T) hergestellt werden, wird vor Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Bauwerber geschlossen. Gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 28.11.2013 ist darin eine Bürgschaft in Höhe von 10.000,- € zu leisten, welche mit erfolgter Herstellung der Pflanzmaßnahmen wieder freigegeben wird.

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, 27.02.2014

.....
(1. Bürgermeister)