



F. BEGRÜNDUNG

zur

2. Änderung des Bebauungsplans „Am Raiffeisenweg I / II“ mit integriertem Grünordnungsplan

Fassung vom: 07.08.2023 **Rot (gestrichen)** – **Blau (neu)** – Fassung

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Moorenweis - Am Raiffeisenweg“ wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung von der Gemeinde Moorenweis aufgestellt. Aufgrund von veränderten städtebaulichen Entwicklungen wurde dieser Bauleitplan durch die 1. Änderung, aufgeteilt in zwei Teil-Abschnitte, in Gänze ersetzt. Der südliche Bereich wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Raiffeisenweg I“ i.d.F. vom 27.05.2003 (rechtsverbindlich am 18.07.2003) ersetzt. Der nördliche Bereich wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Raiffeisenweg II“ i. d. F. vom 02.05.2005 (rechtsverbindlich am 15.07.2005) ersetzt.

Um den heutigen komplexen Anforderungen an das Bankenwesen zu entsprechen, aber auch, um Wohnraum in dieser zentralen Ortslage zu schaffen, wurde vom Grundeigentümer der Fl.-Nrn. 664 bzw. 665/1 (Gemarkung Moorenweis) die Errichtung eines neuen Bankgebäudes beantragt. Im diesem Bereich gelten derzeit die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Raiffeisenweg II“ aus dem Jahr 2005.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 03.05.2022 die Aufstellung der vorliegenden 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Am Raiffeisenweg II“ für die o.g. Flurnummern. **Mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2022 wurde der Geltungsbereich der 2. Teil-Änderung auf den gesamten Geltungsbereich der beiden 1. Änderungen erweitert, um die Nutzungsgliederung im Planungsgebiet sachgerecht neu zu ordnen. Für die beiden Baugebiete 1 wird als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.**

Die Gemeinde Moorenweis verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der vom Landratsamt Fürstfeldbruck mit Bescheid vom 12.10.1982 genehmigt wurde und durch ortsübliche Bekanntmachung am 18.04.1983 Rechtskraft erlangte. Der Flächennutzungsplan wurde durch vielfältige städtebauliche Entwicklungen bisher 20-fach geändert. Eine 21. Änderung befindet sich derzeit in Aufstellung.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Raiffeisenweg I / II" sind die entsprechenden Flächen als „Mischgebiet“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Im Zuge der o.g. Erweiterung des Geltungsbereichs der 2. Änderung wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der umgewidmeten „Allgemeinen Wohngebiete“ vorgenommen. ~~Das Änderungsgebiet entwickelt sich folglich aus dem Flächennutzungsplan, es ist keine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.~~

2. Anlass und Inhalt der 2. Änderung

Die Vertreterinnen der Raiffeisenbank beantragten folgende Änderungen in der seit 2005 rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Raiffeisenweg II“, da aktuell die geplante Bebauung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht realisierbar ist:

- Beibehaltung der Art der Nutzung (Mischgebiet MI) mit einer Nutzungsgliederung von rd. 2/3 Gewerbe und zusätzlich 1/3 Wohnen zur Schaffung von Wohnraum.
- Anhebung der zulässigen Wandhöhe (OKFFB bis UK Sparren) von derzeit 6,0 m auf ca. 6,80 m bis **7,10 m**, um den heutigen Vorgaben für eine gewerbliche Nutzung zu entsprechen, die deutlich höhere Geschosshöhen, als Wohnnutzungen bedingen.
- Errichtung eines ortstypischen steilen Satteldachs (45°) in Anlehnung an historische Lagerhallen (parallel zur Traufe liegende Lüftungs- und Belichtungsstruktur).
- Für die geplanten gewerblichen Nutzungen sowie die Wohnbau-Nutzungen sind die, gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Moorenweis nachzuweisenden Stellplätze größtenteils in einer Tiefgarage und zum Teil in Form von oberirdischen Stellplätzen bzw. Carports geplant. Für sämtliche Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterbaute Flächen / Tiefgaragen), die im Zusammenhang mit dem geplanten Gebäude versiegelt werden, wird eine Anhebung der GRZ II auf ca. 0,70 beantragt.
- Zwei, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahre 2005 festgesetzte „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ (im Norden sowie im Westen des Baugrundstückes) erschließen benachbarte Grundstücke. Zwischen diesen beiden Fahrspuren wird zur Herstellung einer westlichen Einbahn-Fahrspur eine 3 m breite Verbindungsfläche (ca. 60 m²) beantragt. Diese sichert zudem für die Gemeinde künftige Erschließungsmaßnahmen der westlichen Grundstücke außerhalb des Änderungsbereichs.
- Die Abstandsflächen der südlichen Giebelwand des geplanten Hauptbaukörpers fallen zum Teil auf die 40 m² kleine „Vorhaltefläche für eine Trafostation“ (Fl.Nr. 665/4). Mit dem Eigentümer (Stadt FFB in Vertretung der Stadtwerke FFB) der o.g. Fl.Nr. ist die Übernahme der Abstandsflächen zu vereinbaren, da für die Nutzung „Trafostation“ die abstandsflächenrelevanten Schutzgedanken (Belichtung, Besonnung, Belüftung, sozialer Wohnfriede) nicht zum Tragen kommen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Änderungsgebiet befindet sich im südlichen Ortsbereich von Moorenweis, im Westen des Landkreises Fürstenfeldbruck, im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Osten über die Landsberger Straße (Staatsstraße 2054) sowie im Süden über die öffentliche Verkehrsfläche „Am Föhrenweg“. Beide Verkehrsflächen sind ausgebaut. Nördlich und westlich an den Geltungsbereich grenzen bebaute Wohnbauflächen bzw. Mischgebietsflächen an.

Die vorliegende 2. Änderung gliedert sich in einen östlichen Bereich, der die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Raiffeisenweg II“ im Bereich der Fl.Nrn. 664, 665/1 in Gänze ersetzt. Dieser östliche Änderungs-Bereich umfasst rd. 3.115 m² (0,31 ha). Im übrigen Bereich der 2. Änderung (nördlich, westlich und südlich der Straße „Am Föhrenweg“) wird lediglich die zulässige Art der Nutzung von „MI“ zu „WA“ geändert. Dieser Bereich umfasst rd. 11.027 m² (1,10 ha).

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Raiffeisenweg I / II“ rd. 14.142 m² (1,41 ha).

Die Fl.-Nr. 664 ist derzeit mit einem Lagerhaus bebaut. Die umliegenden Flächen sind größtenteils mit Betonverbund-Pflaster versiegelt. Sie werden als Pkw-Stellplatzflächen für Mitarbeiter des Eigentümers (Raiffeisenbank) genutzt. Im südlichen Bereich (Fl.-Nr. 665/1) befinden sich gekieste Stellplatzflächen, die zum Teil mit Gras überwachsen sind sowie, an der Südostecke, ein vitaler Laubbaum (Spitzahorn). Im südlichen Randbereich ist ein schmaler Strauchbewuchs vorhanden. Der östliche Änderungsbereich entlang der Landsberger Straße ist ohne jeglichen Bewuchs. Die nördlich, westlich und südlich der Straße „Am Föhrenweg“ gelegenen Grundstücke sind überwiegend mit Wohngebäuden bebaut, die von privaten Gärten umgeben sind. Zwei Grundstücke sind derzeit noch unbebaut.

Der östliche Änderungsbereich fällt von Süd nach Nord um rd. 0,30 m ab.

Das Änderungsgebiet liegt gemäß DIN EN 1998-1 (EC8) in keiner Erdbebenzone.

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 zwischen 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.

Im Rahmen von Bohrarbeiten zur Untersuchung der anstehenden bzw. künstlich aufgefüllten Böden („Geotechnisches Gutachten“ vom 02.12.2022 – Projekt-Nr. P21465 – Grundbaulabor München GmbH) wurde das Grundwasser in 4,70 m Tiefe unter dem Ansatzpunkt angetroffen (558,70 m ü.NN). Das Grundwasser fließt nach allgemeiner Erfahrung in diesem Bereich in Richtung Norden. Bei Hochwasserereignissen kann das Grundwasser bis auf 560,70 m ü.NN ansteigen (HW Kote). Als höchster zu erwartender Bemessungsgrundwasserstand ergibt sich eine Kote von 561,20 m ü.NN (HHW-Kote).

Zur Sicherung von Baumaßnahmen gegen Grundwasser ist für alle, unter der resultierenden Abdichtungskote liegenden Bauteile, die Ausbildung einer auftriebssicheren und druckwasserdichten Wanne (Weiße Wanne) gemäß WU-Richtlinie des DAfStb erforderlich. Abdichtungen sind aufgrund von kapillar aufsteigendem Grundwasser mind. 0,30 m über HHW/HGW-Kote zu führen.

4. Planungsziele

Ziel und Zweck der vorliegenden **2. Teil-Änderung des Bebauungsplanes „Am Raiffeisenweg I / II“** ist es, einen erforderlichen Neubau der Bankfiliale der ortsansässigen Raiffeisenbank mit Verwaltungsbereich und 6 Wohnungen, zu ermöglichen. Die Gemeinde Moorenweis trägt so dem Belang der Arbeitsplatzsicherung bzw. der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im Ortsbereich Rechnung. Darüber hinaus kann im Mischgebiet (MI / Baugebiet 2) neuer Wohnraum geschaffen werden und damit den vermehrten Anfragen nach Wohnungen entsprochen werden. Die Gemeinde leistet somit einen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsknappheit, sichert Arbeitsplätze und entspricht der gebotenen Innenentwicklung bestehender Baugebiete.

Die heutigen Vorgaben für gewerbliche Nutzungen ziehen höhere Geschosshöhen nach sich und machen daher größere Wandhöhen erforderlich (ca. 7,10 m). Um ein möglichst harmonisches Ortsbild zu erhalten, bleiben bei Hauptgebäuden nur mittelsymmetrische Satteldächer zulässig. Der geplante Baukörper soll in Anlehnung an historische Lagerhallen eine parallel zur Traufe liegende Lüftungs- und Belichtungs konstruktion sowie ein ortstypisches steiles Satteldach mit einer Dachneigung von 45° erhalten. Nebenanlagen und Pkw-Garagen sollen neben Satteldächern auch mit Flachdächern errichtet werden können, die **nach Möglichkeit** zu begrünen sind. Dies kommt dem Klimaausgleich (Verdunstung) zugute.

Die weiterhin zulässige, riegelartige Bebauung entlang der Landsberger Straße mit Baukörperlängen bis 50 m ist städtebaulich gewollt, als Schallschutz zu den westlich angrenzenden Wohnbebauungen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Raiffeisenweg II“. Lediglich die zulässigen Überschreitungen für Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden auf 0,70 angehoben, um die gebotenen Stellplätze in Form einer Tiefgarage bzw. oberirdisch nachweisen zu können.

Die derzeitige räumliche Aufgliederung der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet verstößt gegen die Zweckbestimmung „Mischgebiet“ und entspricht nicht mehr den heutigen Planungszielen der Gemeinde. Daher wird der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung auf den gesamten Bebauungsplan „Am Raiffeisenweg“ erweitert. Zudem wird im gegenständlichen Bauleitplanverfahren eine Nutzungsmischung von 55 % Gewerbe und 45 % Wohnen für die beiden östlichen Baugebiete Nr. 2 (Fl.-Nrn. 664, 665/1 sowie 666/3 (Gemarkung Moorenweis)) festgesetzt. Somit können im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes neben gewerblichen Nutzungen dringend benötigte Wohnungen errichtet werden. In den beiden westlichen Änderungsbereichen (jeweils Baugebiet 1) wird als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, entsprechend der faktisch vorliegenden heutigen Nutzung. Alle übrigen Festsetzungen für diese westlichen Baugebiete 1 der rechtsverbindlichen 1. Änderung bleiben unverändert gültig.

5. Festsetzungen und Hinweise

Als **Art der Nutzung** bleibt weiterhin „Mischgebiet (MI)“ **im gegenständlichen in den beiden östlichen** Änderungsbereichen (Baugebiet 2) festgesetzt, wie in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Raiffeisenweg II“ bzw. „Am Raiffeisenweg I“.

~~Um die Errichtung von 6 Wohnungen zu ermöglichen, entfällt die bisherige Festsetzung „Gewerbliche Nutzung zwingend“. Die Nutzungsgliederung von 2/3 Gewerbe und zusätzlich 1/3 Wohnen zur Schaffung von Wohnraum sieht die Gemeinde als geboten an, um der~~

~~akuten Wohnraumknappheit zu begegnen.~~ Die zusätzlich festgesetzte Nutzungsmischung von insgesamt 55 % Gewerbe und 45 % Wohnen für die beiden östlichen Baugebiete Nr. 2 (Fl.-Nrn. 664, 665/1 sowie 666/3 (Gemarkung Moorenweis)) ermöglicht die Schaffung von weiterem Wohnraum. Dies sieht die Gemeinde als dringend geboten an, um der akuten Wohnraumknappheit zu begegnen. Die Prägung eines Mischgebietes, das gleichgewichtige Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen, wird dadurch gesichert.

Die an sich in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind unzulässig, da sie im Hinblick auf Emissionen als unverträglich für diesen dörflichen Bereich angesehen werden.

Für die westlichen Bereiche „Am Föhrenweg“ wird als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ neu festgesetzt, statt wie bisher „Mischgebiet (MI) – Wohnnutzung zwingend“. Diese geänderte Art der Nutzung entspricht den faktischen Gegebenheiten. Um keinen übermäßigen Verkehr in das Wohngebiet zu ziehen werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

Als **Maß der Nutzung** wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,35) im Änderungsbereich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan beibehalten. Es können sich folglich Grundflächen für bauliche Hauptanlagen im Bereich der Fl.-Nrn. 664 und 665/1 bis zu 1.001,70 m² (GRZ I) ergeben.

Die zulässige Überschreitung der GRZ I durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (GRZ II) wird bis zu einer GRZ von 0,70 zugelassen und kann zu Versiegelungen bis zu 2.003,40 m² (GRZ II) führen. Diese erhöhte zulässige Überschreitung ergibt sich aus den notwendigen Stellplatzflächen für die gewerbliche Nutzung / Wohnnutzungen, die überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, aber auch in Form von oberirdischen Stellplätzen. Nachdem die nördlichen und westlichen bestehenden Zufahrtsflächen zu den angrenzenden Grundstücken (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) bereits versiegelte Flächen darstellen, sind diese nicht in die zulässigen Überschreitungen einzurechnen. Hinzu kommt, dass in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2005 die zulässige Überschreitung der GRZ von 50 % bei weitem durch die über- und unterbauten Flächen bzw. Zufahrten überschritten worden wäre, d.h. nicht ausreichend angesetzt wurde. Derzeit sind als GRZ II maximal 1.502,55 m² zulässig.

Die zulässige Wandhöhe wird, angepasst an den Geländeverlauf, angehoben und differenziert nach gewerblicher Nutzung (WH2 von 6,0 m auf 7,10 m erhöht) bzw. nach Wohnnutzungen (WH1 von 6,0 m auf 6,80 m erhöht) festgesetzt. Da das Gelände von Süd nach Nord um rd. 0,30 m fällt, und ein durchlaufender First städtebaulich gewünscht ist, ist die Differenzierung der Wandhöhen im Bereich der geplanten Wohnungen erforderlich.

Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) mit Gebäudelängen bis zu 50 m beibehalten, um keine ortsuntypischen Baukörper zuzulassen und dadurch einen Bezugsfall zu schaffen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen (u.a. je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum 2. Ordnung) müssen auf dem Baugrundstück erfolgen. Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Nebenanlagen, Tiefgaragen-Rampengebäude und Garagen / Carports, falls sie mit Flachdächern errichtet werden, zwingend mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Die erforderlichen Stellplätze für Wohnnutzungen bzw. gewerbliche Nutzungen (Raiffeisenbank) sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die bestehenden bzw. neuen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind vor Satzungsbeschluss dinglich zu sichern.

Sämtliche nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (Fußgängervorplatz / Bankzugang, Stellplätze und Wege) sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten, um die Versiegelung möglichst gering zu halten und die Versickerung von Niederschlagswasser zu begünstigen.

Neu aufgenommen werden Festsetzungen / Hinweise zur baulichen Gestaltung, zur Energieversorgung, zu Werbeanlagen sowie zum Klimaschutz.

6. Technische Versorgung / Entsorgung

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. Eigenkompostierung wird empfohlen.

7. Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig flächig auf dem Baugrundstück zu versickern, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen bzw. soll es an Ort und Stelle gesammelt (Zisternen) und/oder als Brauchwasser genutzt werden. Es darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

Zur Überprüfung der anstehenden bzw. künstlich aufgefüllten Böden wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben („Geotechnisches Gutachten“ vom 02.12.2022 – Projekt-Nr. P21465 – Grundbaulabor München GmbH), welches Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird. Im Einzelnen werden folgende Ergebnisse darin festgestellt:

Für die Aushub- und Gründungsarbeiten wird bei mittlerem Grundwasserstand (558,70 m ü.NN) und der geplanten Aushubtiefe von ca. 3,50 m bzw. für den Bodenaustausch von ca. 4,70 m gerade noch keine Grundwasserhaltung erforderlich. Für Eingriffe in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuholen.

In den künstlich aufgefüllten Böden darf das gesammelte Regenwasser nicht versickert werden. Die Böden sind daher im Bereich der geplanten Sickeranlagen vollständig gegen nachweislich nicht verunreinigten und gut wasserdurchlässigen Kiessand mit $k_f > 1 \times 10^{-4}$ m/s auszutauschen. Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 zu erfolgen.

Nach den Ergebnissen der bodenmechanischen Untersuchungen kann für die hydraulische Bemessung der Versickerungsanlagen in den Kiessanden ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 2 \times 10^{-5}$ m/s angesetzt werden.

Der Mittlere Höchste Grundwasserstand (MHGW) zur Bemessung der Regenwasserversickerungsanlagen ist auf Kote 559,50 m ü.NN anzunehmen.

Die Freiflächenbereiche sollten ausschließlich über eine flächenhafte Versickerung (sickerfähige Pflaster) in Verbindung mit Sickermulden entwässert werden.

Bei einer, nicht gegen drückendes Wasser bemessenen Ausführung des Untergeschosses, müssen die Sickeranlagen in ausreichendem Abstand zu den Gebäuden errichtet werden,

d.h. mind. das 1,5-fache der Gründungstiefe. Sollten die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

~~Nachdem das Baugrundstück bereits in weiten Teilen versiegelt ist (bestehendes Lagerhaus sowie größtenteils mit Betonverbund-Pflaster versiegelte Flächen bzw. gekieste Stellplatzflächen), beeinträchtigt die geplante Bebauung die Versickerung nur in geringem Maße zusätzlich. Hinzu kommt, dass für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen wasser-durchlässige Beläge zu verwenden sind.~~

~~In Anlehnung an eine Bodenuntersuchung, die im Bereich „Am Föhrenweg“ durchgeführt wurde, kann anfallendes Niederschlagswasser zum Teil flächig versickert bzw. linienhaft über Rigolen (Rückhaltung mit Drosselabfluss) abgeleitet werden.~~

8. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Fürstenfeldbruck sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen bekannt.

Im Rahmen der Geländearbeiten im Zusammenhang mit dem o.g. Bodengutachten wurden lokal künstlich aufgefüllte Böden bis in Tiefen von 4,70 m festgestellt. Sollte im Zuge des Aushubs verunreinigtes Bodenmaterial auftauchen, so ist dieses ordnungsgemäß zu entsorgen (fachtechnische Aushubüberwachung).

9. Immissionsschutz

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie, Gewerbe und Freizeit) sind jeweils gesondert mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu vergleichen, sie sollen nicht addiert werden. Zur Abwägung der Verkehrsgeräusche können hilfsweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden, welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten.

Beurteilung des Straßenverkehrslärms

Das Änderungsgebiet ist durch Straßenverkehrslärm der im Osten vorbeiführenden Landsberger Straße (Staatsstraße St 2054) belastet. Die schalltechnische Überprüfung vom 20.07.2023 durch die Müller-BBM Industry Solutions GmbH (Bericht Nr. 171712/02) wird Bestandteil der vorliegenden Begründung. Es ergeben sich folgende Ergebnisse für Gebäude:

Tagzeit:

„Den Berechnungsergebnissen in Kapitel 4.2 kann entnommen werden, dass an den straßenzugewandten Fassaden der Häuser 7 und 8 im **Mischgebiet (MI)** Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 66 dB(A) während der Tagzeit zu erwarten sind. Der schalltechnische Orientierungswert (ORW) der DIN 18005 für Verkehrslärm in Höhe von 60 dB(A) tags wird damit um bis zu 6 dB überschritten. An den Nord- und Südfassaden der beiden Gebäude im MI wird der ORW um bis zu 3 dB überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden sind im MI Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) zu erwarten. Hier wird der ORW eingehalten. ...

An den Gebäuden im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** errechnet sich zum Großteil ein Beurteilungspegel von max. 55 dB(A). Der ORW von 55 dB(A) tags wird lediglich an der Südfassade von Haus 2 geringfügig um bis zu 1 dB überschritten, an allen übrigen Gebäuden eingehalten.“

Nachtzeit:

„Den Berechnungsergebnissen in Kapitel 4.2 kann entnommen werden, dass an den straßenzugewandten Fassaden der Häuser 7 und 8 im **Mischgebiet (MI)** Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 57 dB(A) während der Nachtzeit zu erwarten sind. Der schalltechnische Orientierungswert (ORW) der DIN 18005 für Verkehrslärm in Höhe von 50 dB(A) nachts wird damit um bis zu 7 dB überschritten. An den Nord- und Südfassaden der beiden Gebäude im MI wird der ORW um bis zu 5 dB überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden der beiden Gebäude sind max. 46 dB(A) zu erwarten. Hier wird der ORW eingehalten. ...

An den Gebäuden im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** errechnet sich zum Großteil ein Beurteilungspegel von max. 45 dB(A). Lediglich an der Ostfassade von Haus 5, an zwei Fassadenabschnitten von Haus 6 sowie an der Südfassade von Haus 2 sind max. 46 bzw. 47 dB(A) zu erwarten. Der ORW von 45 dB(A) nachts im WA wird somit größtenteils eingehalten und nur an wenigen Stellen geringfügig um bis zu 2 dB überschritten.“

Als Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrsgläuschen ist für die betroffenen Baukörper bzw. Fassaden für schutzbedürftige Aufenthaltsräume der Nachweis einer ausreichenden Schalldämmung gemäß DIN 4109 erforderlich.

Als empfohlene Schallschutzmaßnahme sind vorrangig Grundrissorientierungen genannt. An den in Plan gekennzeichneten lärmbelasteten, der Landsberger Straße zugewandten Fassaden sollten möglichst keine ruhebedürftigen Aufenthaltsräume angeordnet werden. Für die zur Belüftung notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen, die nicht durch die o.g. Grundrissgestaltung ausreichend geschützt werden, können (teil-)verglaste Vorbauten bzw. Loggien vorgesehen werden. Sofern nicht bei wenigstens einem Fenster des jeweiligen Schlafraumes ein Beurteilungspegel von ≤ 49 dB(A) nachts eingehalten werden kann, ist für den Schlafraum eine schalldämmende Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Der Schutz von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen) ist auf die Tagzeit beschränkt und durch bauliche Schallschutzmaßnahmen bzw. günstige Anordnung (Schallschatten der Lärmquellen) möglich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände bzw. -wälle sind im Planungsgebiet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich (Freihalten von Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeiten von der Landsberger Straße).

Beurteilung des Gewerbelärms

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 20.07.2023 durch die Müller-BBM Industry Solutions GmbH (Bericht Nr. 171712/01) ermittelt und beurteilt die zu erwartenden Geräuschimmissionen der geplanten Raiffeisenbank im Mischgebiet sowie die höheren Schallschutzansprüche des Allgemeinen Wohngebietes (umgewidmete westliche Bereiche) in Hinblick auf den bestehenden Gewerbebetrieb (Autohaus Süßmeier). Das Gutachten wird Bestandteil der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Raiffeisenweg I / II“.

Als Beurteilungsgrundlagen von gewerblichen Anlagen wurden die DIN 18005 (Beiblatt 1 – schalltechnische Orientierungswerte) sowie die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Immissionsrichtwerte) herangezogen.

Das **Autohaus Süßmeier** (Landsberger Str. 14) besteht im Wesentlichen aus einer Kfz-Ausstellungshalle mit Büro, einer Werkstatt mit AU-Untersuchung, Lagerflächen sowie einer Reifenwaschanlage und einem Wohnhaus. Gegenüber der geplanten Raiffeisenbank befindet sich ein zusätzliches Betriebsgrundstück (Fl.Nr. 885/1) mit einer Halle und Kfz-Stellplätzen. Gebrauchtwagen stehen sowohl auf diesem Grundstück, als auch auf einem gepachteten

Teil der Fl.Nr. 666/3. Für die einzelnen genannten Nutzungen ermittelt das Gutachten die jeweiligen Schallemissionen.

Die Ermittlung der geräuschrelevanten Betriebsvorgänge der geplanten **Raiffeisenbank** erfolgt für den Parkverkehr durch Wohn- und Gewerbenutzung (oberirdisch bzw. in der Tiefgarage) und Lieferverkehr. Der Schalltechnische Nachweis für haustechnische Anlagen ist im Rahmen der Baugenehmigung durchzuführen.

Beurteilungspegel Tagzeit:

„Den Berechnungsergebnissen in Kapitel 5.2 kann entnommen werden, dass sich für den derzeitigen Betrieb des Autohauses Süßmeier und den geplanten Betrieb der Raiffeisenbank unter Berücksichtigung des zugrunde gelegten Betriebskonzeptes bzw. der Planung Beurteilungspegel zu erwarten sind, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Tagzeit an den Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplangebietes und an nahezu allen Baufenstern/Fassaden innerhalb des Bebauungsplangebietes unterschreiten. Lediglich an dem Baukörper im südlichen Mischgebiet ist unmittelbar an der Südwestecke im Nahbereich der Waschhalle eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes um bis zu 2 dB zu erwarten.“

Beurteilungspegel Nachtzeit:

„Während der Nachtzeit werden an allen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplangebietes und an allen Baufenstern/Fassaden innerhalb des Bebauungsplangebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Nachtzeit eingehalten.“

„Die auf dem Betriebsgelände des Autohauses bzw. der Raiffeisenbank zu erwartenden Pegelspitzen durch Gewerbeeräuschemissionen sind in der Tag- und Nachtzeit nicht dazu geeignet, die diesbezüglichen Kriterien der TA Lärm in der Nachbarschaft zu übertreffen.“

Als Schallschutzmaßnahmen sind im Bereich der Tiefgaragen-Einhausung schallabsorbierende Innenwand- und Deckenverkleidungen (ab 1 m über FOK) zu verwenden, die einen Schallabsorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,8$ bei 500 Hz aufweisen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z.B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch gleichwertigen lärmarmen Lösungen auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert erhöhen (< 1 dB (A)).

Die geringfügigen Überschreitungen, tagsüber im südlichen Mischgebiet, unmittelbar an der Südwestecke im Nahbereich der Waschhalle des Autohauses Süßmeier können durch die Schließung des Tores der Waschhalle während des Waschvorgangs der Pkw vermieden werden. Andernfalls sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109-1 an den entsprechenden Fassaden mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm tagsüber nur zulässig, soweit durch geeignete Maßnahmen die Abschirmung des Gewerbelärms normgerecht nachgewiesen werden kann (z.B. durch festverglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker etc.).

Diese Schallschutz-Auflagen werden in die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

10. Grünordnung

Um die Auswirkungen von Baumaßnahmen auf das Ortsbild möglichst gering zu halten, wird eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Ein vitaler Laubbaum (Spitzahorn) im Kreuzungsbereich von Landsberger Straße und Am Föhrenweg wird als „zu erhaltend“ festgesetzt. Gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung sind auf dem Baugrundstück im Bereich der Fl.-Nrn. 664 und 665/1 fünfzehn Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, mit Anrechnung des erhaltenswerten Laubbaumes verbleiben vierzehn zu pflanzende Bäume.

Als weitere Maßnahme dürfen nur die betrieblich erforderlichen Flächen mit undurchlässigem Belag versiegelt werden. Sämtliche nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (Fußgängervorplatz / Bankzugang, Pkw-Stellplätze und Wege) sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu begünstigen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist kein Ausgleich erforderlich, da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgte.

11. Denkmalschutz

Gemäß der Eintragung in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege befindet sich die katholische Pfarrkirche „St. Sixtus“ (Baudenkmal D-1-79-138-1) ca. 200 m nordwestlich des Änderungsgebietes in der Ortsmitte von Moorenweis.

Laut Listentext handelt es sich um einen barocken Saalbau mit eingezogener Apsis und Nordturm mit Zwiebelhaube, Neubau von Joseph Schmuzer, 1718; mit Ausstattung: Leichenhalle, spätklassizistischer Walmdachbau mit Mittelrisalit, letztes Viertel 19. Jh. (Benehmen hergestellt).

Für jede Art der Veränderung an diesem Denkmal / oder in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG.

Die Prüfung einer möglichen Störung der Sichtbeziehungen zu „St. Sixtus“ durch die geplanten Baumaßnahmen ergab folgende Ergebnisse:

Die geringfügige, künftig mögliche Erhöhung der Wandhöhe (von 6,0 m auf rd. 7,10 m) stellt keine Störung der Sichtbeziehungen dar. Bereits heute weisen einige Gebäude in der näheren Umgebung der geplanten Bebauung Wandhöhen von 7,25 m auf. U.a. hat das ca. 100 m nördlich gelegene Baudenkmal „Alte Post“ (Baudenkmal D-1-79-138-29) eine solche Wandhöhe von 7,25 m. Die Firsthöhe der geplanten Bebauung kann durch eine mögliche Dachneigung von 45° rd. 15 m Höhe erreichen. Aufgrund der umgebenden Bebauung aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden wird jedoch bereits heute aus vielen Blickwinkeln lediglich die Turmspitze der Pfarrkirche freigegeben.

Die Planung wird als verträglich in Bezug auf die denkmalgeschützten Gebäude in der Umgebung eingestuft.

12. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Neu-Überplanung von bereits im Rahmen eines Bebauungsplans überplanter Flächen bzw. eine Nachverdichtung handelt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Somit sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Moorenweis, den

.....
Joseph Schäffler
1. Bürgermeister