



F. BEGRÜNDUNG

zur

2. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Am Raiffeisenweg II“ mit integriertem Grünordnungsplan

Fassung vom: 20.09.2022 ENTWURF

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.

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. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Am Raiffeisenweg II“ sind die entsprechenden Flächen bereits als „Mischgebiet“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen. 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 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 7,0 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 Belichtungs konstruktion).
- 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 an.

Der Änderungsbereich umfasst rd. 3.115 m² (0,31 ha). Der nördliche Bereich ist derzeit mit einem Lagerhaus bebaut. Die übrigen, größtenteils mit Betonverbund-Pflaster versiegelten Flächen, werden als Pkw-Stellplatzflächen für Mitarbeiter des Eigentümers (Raiffeisenbank) genutzt. Im südwestlichen Änderungsbereich befinden sich gekieste Stellplatzflächen, die zum Teil mit Gras überwachsen sind.

An der Südostecke des Geltungsbereichs befindet sich ein vitaler Laubbaum (Spitzahorn). Im südlichen Randbereich ist ein schmaler Strauchbewuchs vorhanden. Der übrige Änderungsbereich ist ohne jeglichen Bewuchs.

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

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.

4. Planungsziele

Ziel und Zweck der vorliegenden 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Am Raiffeisenweg 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. 7,0 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 Belichtungskonstruktion 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 käme 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.

5. Festsetzungen und Hinweise

Als **Art der Nutzung** bleibt auch weiterhin „Mischgebiet (MI)“ im gegenständlichen Änderungsbereich festgesetzt, wie in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Raiffeisenweg II“. Um die Errichtung von 6 Wohnungen zu ermöglichen, entfällt die bisherige Festsetzung „G – 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 Prägung eines Mischgebietes, das Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen, wird dadurch erhalten.

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.

Als **Maß der Nutzung** wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,35) im Änderungsbereich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Es können sich folglich Grundflächen für bauliche Hauptanlagen 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 Anhebung 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. 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. 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 wasserdurchlässige 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.

9. Immissionsschutz

Das Änderungsgebiet ist durch Straßenverkehrslärm der Landsberger Straße belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden entlang der Landsberger Straße (St 2054) tags und nachts sehr wahrscheinlich überschritten.

Schallschutzwände bzw. -wälle sind im Planungsgebiet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich (Freihalten von Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeiten von der Landsberger Straße). Eine mögliche Schallschutzmaßnahme ist die Grundrissorientierung. An den lärm-belasteten, der Straße zugewandten Gebäudefassaden sollten möglichst keine ruhebedürftigen Aufenthaltsräume angeordnet werden. Eine weitere Möglichkeit zur Verbesserung des Schallschutzes ist der Einbau von Schallschutzfenstern mit Spaltlüftungseinrichtung oder

fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (passiver Schallschutz). Damit wird ein angemessener Schallschutz und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zumindest innerhalb der Gebäude erreicht. Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Zur Überprüfung der Immissionen (Verkehrslärm der St 2054 bzw. im Bereich der Tiefgaragenzufahrt) wird ein Schallschutzgutachten beauftragt. Basierend auf den Ergebnissen dieses Gutachtens werden Festsetzungen im Satzungsentwurf aufgenommen.

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 15 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, mit Anrechnung des erhaltenswerten Laubbaumes verbleiben 14 Bäume zu pflanzen.

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. 7,0 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