

- Teil C -

**Gemeinde Moorenweis**  
**Landkreis Fürstentfeldbruck**



---

**Bebauungsplan „Dünzelbach Ortsmitte“**  
**1. Änderung**

**- ENTWURF -**

# **B E G R Ü N D U N G**

**vom 23.05.2023**

**Fassung vom:**  
**19.09.2023**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“ in der Fassung vom 19.09.2023 (Entwurf).

Entwurfsverfasser der 1. Änderung: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

## **A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die überplanten Grundstücke Flur Nrn. 58, 58/9, 64, 64/1, 67, 67/1, 67/2, 68, 69, 70, 72/2 und 116/77 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 116 (St.-Nikolaus-Straße), 116/5, 116/64, 116/65, 116/66, 116/68 und 116/73, allesamt Gemarkung Dünzelbach, nördlich der St.-Nikolaus-Straße und östlich der Alten Schulstraße im Zentrum der Ortslage Dünzelbach sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“. Auf den bislang noch unbebauten Grundstücksflächen im westlichen Teil des Plangebietes sollen aufgrund der hohen Nachfrage im Sinne einer flächensparenden Bauweise und Nachverdichtung zwei Mehrfamilienhäuser mit kleineren Wohneinheiten entstehen. Dieses Bauvorhaben entspricht jedoch aktuell nicht vollumfänglich den zeichnerischen und textlichen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Mehrfamilienhäuser müssen daher die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Dünzelbach Ortsmitte“ für den betreffenden Bereich entsprechend geändert werden.

Um die Errichtung der geplanten Mehrfamilienhäuser ermöglichen zu können, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Dünzelbach Ortsmitte“ im Zuge der 1. Änderung nun inhaltlich an die erforderlichen Abweichungen angepasst werden.

Nachdem die geordnete städtebauliche Entwicklung des Siedlungsgebietes der Ortslage Dünzelbach im Bereich nördlich der St.-Nikolaus-Straße und östlich der Alten Schulstraße durch die vorgesehene Planung infolge von vergleichbaren Strukturen im unmittelbaren Umfeld nicht beeinträchtigt wird, hat der Gemeinderat der Gemeinde Moorenweis einer Einleitung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan „Dünzelbach Ortsmitte“ bereits grundsätzlich zugestimmt.

Im Rahmen der Änderungsplanung sollen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) an die aktuelle Planung angepasst und neu geordnet werden. Zudem wird die Festsetzung zur zulässigen Anzahl der Wohneinheiten auf die Planung und eine mögliche Nachverdichtung abgestellt.

## **B) Art und Maß der baulichen Nutzung**

Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits planungsrechtlich gesichert, wird das Änderungsgebiet auch weiterhin als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die bisherige Gebietskategorie des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleibt im Änderungsbereich damit auch weiterhin erhalten.

Auch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, GRZ) für die Teilbereiche MD1 und MD 2 bleibt von der Änderungsplanung weitestgehend unberührt. Aufgrund der Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich jedoch auch eine Umverteilung bei der Zuordnung der Teilgebiete. Im Zuge der vorgesehenen Errichtung der beiden Mehrfamilienhäuser im westlichen Änderungsgebiet (Nachverdichtung und Bereitstellung von kleineren Wohneinheiten) werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Grundstücke Fl. Nr. 69 und 70, Gemarkung Dünzelbach, nun der Nutzungsschablone des MD 1 zugeordnet. Somit wird für diesen Bereich analog zu den Grundstücken Fl. Nr. 67 und 68, Gemarkung Dünzelbach, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung können die bisherigen Festsetzungen grundsätzlich aufgegriffen werden. Mit dieser Neuordnung kann dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und der Nachverdichtung in besonderem Maße Rechnung getragen werden.

Für die Restfläche (MD2) im Nordosten des Änderungsgebietes (Fl. Nr. 64/1, Gemarkung Dünzelbach) bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unverändert erhalten (GRZ 0,25; maximal zwei Vollgeschosse).

## **C) Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der gemeindlichen Abstandsflächensatzung innerhalb des Änderungsgebietes grundsätzlich zu berücksichtigen. Für die bestehenden und geplanten Nutzung sowie die Umgebungsbebauung kann somit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an die aktuellen Planungen angepasst und von Ost nach West unterbrochen (vgl. Abbildung rechtsver-

bindlicher Bebauungsplan). In diesem Zuge soll im westlichen Änderungsgebiet die Errichtung der beiden Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich dabei eng an den bisher vorliegenden Objekt- und Freiflächenplanungen.



Auszug rechtsverbindlicher BP „Dünzelbach Ortsmitte“ mit Darstellung Änderungsgebiet (rot)

Um den Grundstückseigentümern eine gewisse Flexibilität bei der lagemäßigen Verortung neuer Gebäude einzuräumen, werden die Baulinien entlang der St.-Nikolaus-Straße durch Baugrenzen ersetzt, wobei der Abstand zur Straße jedoch weitestgehend unverändert bleibt.

Mit der Anpassung und Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen im westlichen Änderungsgebiet kann dem Vorhaben zur Errichtung der Mehrfamilienhäuser sowie dem Leitbild zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Zuge der vorrangigen Innenentwicklung in besonderem

Maße Rechnung getragen werden. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind mit dieser Anpassung nicht verbunden.

Für den östlichen Änderungsbereich ergeben sich mit Ausnahme der Abtrennung der ost-west-ausgerichteten Baufenster keine Veränderungen gegenüber den Vorgaben im rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die bisher festgesetzte Baulinie entlang der St.-Nikolaus-Straße wird künftig als Baugrenze festgesetzt, bleibt lagemäßig von der Änderungsplanung jedoch unberührt.

## **D) Anzahl Wohneinheiten**

Für die geplanten Mehrfamilienhäuser können die bislang auf eine relativ lockere Überbauung des Grundstückes ausgerichteten Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“ zur Anzahl der Wohneinheiten nicht eingehalten werden. Für die geplante bauliche Nachverdichtung wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten daher im Zuge der Änderungsplanung für das gesamte Änderungsgebiet auf die Grundstücksfläche bezogen.

Infolge dieser Möglichkeit zur Nachverdichtung des bestehenden Baurechts ist die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes jedoch nicht grundlegend beeinträchtigt. Vielmehr kann dem Grundsatz einer flächensparenden Bauweise Rechnung getragen werden.

## **E) Grünordnung**

Nachdem auch die Festsetzungen zur Grünordnung inklusive der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf eine eher lockere Bebauung ausgelegt war, erfolgen im Zuge der Änderungsplanung sowohl zeichnerische als auch textliche Anpassungen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Bäume werden, sowie es die Baugrenzen zulassen, auch in der Planzeichnung zur vorliegenden Änderungsplanung entsprechend als „zu pflanzen“ festgesetzt. Für das westliche Änderungsgebiet wird die bereits konkret vorliegende Freiflächengestaltungsplanung zugrunde gelegt.

Aufgrund der geplanten Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und der vorgesehenen Nachverdichtung innerhalb des Änderungsgebietes werden die textlichen Vorgaben zu Baumpflanzungen bezogen auf die Grundstücksfläche etwas relativiert (bisher 1 Baum je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche; neu 1 Baum je 400 m<sup>2</sup>). Auch mit dieser Vorgabe ist weiterhin eine angemessene Durchgrünung des Innerortsareals sichergestellt. Den grünordnerischen Belangen kann weiterhin ausreichend Rechnung getragen werden.

## **F) Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung bislang baulich teilweise noch nicht genutzter Innerortsgrundstücke handelt es sich bei der Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich um einen Bereich handelt, wo eine bauliche Nutzung auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“ auch bislang schon möglich war.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

## **G) Angaben zum Änderungsgebiet**

Der ca. 0,63 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“ umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 58, 58/9, 64, 64/1, 67, 67/1, 67/2, 68, 69, 70, 72/2 und 116/77 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 116 (St.-Nikolaus-Straße), 116/5, 116/64, 116/65, 116/66, 116/68 und 116/73, allesamt Gemarkung Dünzelbach, nördlich der St.-Nikolaus-Straße und östlich der Alten Schulstraße im Zentrum der Ortslage Dünzelbach.

Die unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes ist geprägt durch bereits bestehende gemischte Bebauung (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft)

entlang der St.-Nikolaus-Straße. Hier finden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude unterschiedlicher Nutzungen. Südwestlich des Änderungsgebietes befindet sich die Pfarrkirche St. Nikolaus mit zugehörigem Friedhof.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist über die St.-Nikolaus-Straße bzw. die Alte Schulstraße gewährleistet. Das Gelände innerhalb des Änderungsgebietes fällt von Norden nach Süden um ca. 2,5 m geringfügig ab.



Luftbild mit Umgriff Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

## H) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation, etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die bereits in der St.-Nikolaus-Straße anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über diese Straße ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

Es gilt die „Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung“ (Entwässerungssatzung -EWS-) sowie die „Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen“ (Zisternensatzung) der Gemeinde Moorenweis in der jeweils gültigen Fassung.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gilt grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Bei der Planung und

Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 und A 138 zu beachten. Niederschlagswasser, welches nicht auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Für die Regenwassereinleitung ist in der gesamten Gemeinde eine gedroselte Einleitung mit Rückhalteschacht und Einleitdrossel von 0,1 l/s vorgesehen. Der Abwasser- sowie der Regenwasserkanal ist für die zusätzliche Einleitung der geplanten Wohneinheiten ausreichend dimensioniert.

Die geplanten Gebäude sind vor Nutzungsaufnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage bzw. Abwasseranlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser (Grundschutz) im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

## I) **Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### Altlasten, Altablagerungen

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Fürstfeldbruck sind keine gefährdenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast

hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Innerhalb des Änderungsgebietes befindet sich mit einer „ehem. Milchsammelstelle, kleiner erhöhter Putzbau mit doppelläufiger Laderampe und teilweise vorgezogenem Satteldach, um 1920“ (Aktennummer D-1-79-138-55) ein bekanntes Baudenkmal. Dieses Baudenkmal wird durch das geplante Vorhaben jedoch nicht unmittelbar beeinträchtigt und bleibt auch weiterhin erhalten. Des Weiteren grenzen südwestlich der St.-Nikolaus-Straße, unmittelbar gegenüber des Änderungsbereichs, fünf weitere Einzeldenkmäler auf den Grundstücken Fl. Nr. 150, 152 und 156 an, welche den Ortskern von Dünzelbach entscheidend prägen.

- Ehem. Gräflich Törring'sches Forsthaus, zweigeschossiger Putzbau mit steilem Satteldach, nach 1765.
- Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, Saalbau mit dreiseitig geschlossenem Chor und Nordturm mit Zinnenbekrönung, spätgotischer Chor um 1500, Langhaus 1. Hälfte 18. Jh., im 18. Jh. barockisiert; mit Ausstattung.
- Ehem. Pfarrhof: ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederung, 1822; ehem. Nebengebäude, zweigeschossiger kubischer Walmdachbau mit spätbarockem Zierputz, 1799; ehem. Pfarrstadel, langgestreckter Ziegelbau mit Satteldach und illusionistischer Ziegelmalerei, 3. Viertel 19. Jh.

Sämtliche Baudenkmäler sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Aufgrund der denkmalfachlich sensiblen Situation muss sich jede Neubebauung in besonderem Maß in die Umgebung einfügen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass für konkrete Bauvorhaben im Vorhabengebiet eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG erforderlich ist. Diese kann nur erteilt werden, wenn die bestehenden Baudenkmäler durch Größe und Gestaltung der Neubauten weder substanziell noch visuell beeinträchtigt werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden wird daher angeraten.

Bodendenkmalpflege:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7832-0265 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Dünzelbach.
- D-1-7832-0045, Burgstall mit Turmhügel des Mittelalters und der frühen

Neuzeit ("Veste Dünzlbach") und

- D-1-7832-0264 Erdstall des hohen Mittelalters.

Der Planungsbereich befindet sich im Bereich des historischen Ortskernes von Dünzelbach, der grob dem Verlauf der St. Nikolausstraße folgt. Eine erste Nennung des Ortes ist als „Tinzlbach“ aus dem frühen 12. Jh. überliefert. Deshalb sind im Bereich der Planung weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

## J) Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 19.09.2023**



**ARNOLD CONSULT AG**