

- Teil B -

Gemeinde Moorenweis
Landkreis Fürstentfeldbruck



22. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich „Erweiterung Gewerbegebiet – An den Krautgärten“

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 13.12.2022

Fassung vom:
22.01.2024

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Änderung	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	4
2.1	Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung	4
2.2	Topographie und Vegetation	5
2.3	Geologie, Hydrologie und Altlasten	5
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Regional- und Landesplanung	7
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	9
3.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.).....	9
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung.....	10
4.1	Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept	10
4.2	Erschließungskonzept.....	10
4.3	Grünkonzept	10
4.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	11
5.	Umweltbericht.....	11
5.1	Einleitung	12
5.1.1	Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung)	12
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	12
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen	13
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .	13
5.2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Änderungsplanung	13
5.2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung	13
5.2.4	Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen.....	22
5.2.5	Kumulative Auswirkungen.....	22
5.2.6	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind.....	23
5.2.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	23
5.2.8	In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
5.3	Zusätzliche Angaben.....	25
5.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	25
5.3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	26
5.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26
6.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	27

Begründung mit Umweltbericht zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorenweis in der Fassung vom 22.01.2024 (ENTWURF).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Änderung

In der Gemeinde Moorenweis gehen in letzter Zeit verstärkt Anfragen von einheimischen Unternehmen und Existenzgründern unterschiedlichster Größen ein, die eine Ansiedlung im Gemeindegebiet Moorenweis anstreben. Nachdem aber in den bereits bestehenden Gewerbegebieten keine geeigneten Flächen für weitere gewerbliche Ansiedlungen vorhanden sind, sieht sich die Gemeinde Moorenweis vor die dringende Aufgabe gestellt, neue gewerbliche Bauflächen zur Deckung der vorliegenden Anfragen von einheimischen Firmen, Existenzgründern und kleineren Handwerksbetrieben auszuweisen. Mit einer derartigen Ausweisung kann auch den Zielen des Regionalplanes München entsprochen werden, wonach Gemeinden im ländlichen Raum eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung ermöglicht werden soll.

Um dem grundsätzlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet Moorenweis Rechnung tragen zu können, sollen die im Osten der Ortslage Moorenweis, bereits vorhandenen Gewerbeflächen über die Straße „Gewerbegrund“ hinaus nach Osten hin erweitert werden. Insbesondere für diesen Bereich liegen derzeit bereits mehrere konkrete Anfragen (Gartenbaubetrieb, Malerbetrieb, Autowerkstatt, etc.) nach gewerblichen Bauflächen unterschiedlichsten Zuschnittes vor, die den Bedarf an derartigen Nutzflächen im Gemeindegebiet nochmals nachhaltig verdeutlichen. Die in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten bereits entstandenen Gewerbebetriebe im Osten von Moorenweis weisen eine grundsätzliche Eignung für eine Erweiterung von gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich des Gemeindegebietes auf. Demzufolge soll eine weitere Entwicklung von gewerblicher Bebauung auch in diesem Bereich forciert werden. Um den vorliegenden Nachfragen nach gewerblichen Bauflächen Rechnung tragen zu können, sollen die unmittelbar östlich an das Gewerbegebiet „An den Krautgärten“ anschließenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine gewerbliche Bebauung planungsrechtlich gesichert werden. Damit kann der vorhandenen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in unmittelbarer Anbindung an be-

Der insgesamt ca. 3,6 ha umfassende Änderungsbereich befindet sich im Osten der Ortslage Moorenweis und liegt östlich des bereits bestehenden Gewerbegebiets, nördlich der St 2054 und südlich eines Feldweges.

Die im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstücke Flur Nrn. 1425, 1426 und 1426/1, jeweils Gemarkung Moorenweis, werden aktuell noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen sind hier bislang kaum vorhanden. Im westlichen Teil des Änderungsgebietes steht der Mast Nr. A49, der in nord-südlicher Richtung innerhalb des Änderungsgebietes verlaufenden 110-kV-Hochspannungsleitung Althehnenberg – Türkenfeld.

Nördlich des Änderungsbereichs verläuft ein Feldweg. Darüber hinaus sind landwirtschaftlich genutzte Flächen und der „Moosgraben“ vorzufinden. Östlich befinden sich weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der „Moosgraben“. Südlich der Änderungsfläche verläuft die St 2054 und darüber hinaus ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen liegen bereits realisierte gewerbliche Bauflächen des Gewerbegebietes Ost.

2.2 Topographie und Vegetation

Das überplante Gebiet ist der Naturraum-Einheit des „Ammer-Loisach-Hügellandes“ zuzuordnen.

Das Höhengniveau des überplanten Areals östlich der Gemeinde Moorenweis steigt von Norden, bei ca. 561 m ü. NN, nach Süden, bei ca. 563 m ü. NN, etwa 2 m leicht an.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine noch nicht baulich genutzte Fläche. Im westlichen Teil des Änderungsgebietes befindet sich lediglich der Mast Nr. A49 der 110-kV-Freileitung Althehnenberg – Türkenfeld.

Das überplante Areal wird aktuell noch als intensiv landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich in diesem Bereich bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen sind im Änderungsgebiet bislang nicht vorhanden.

2.3 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Die überplanten Flächen sind Bestandteil der naturräumlichen Haupteinheit des voralpinen Moor- und Hügellandes (Naturraum-Einheit Ammer-Loisach-Hügelland).

Geologisch betrachtet liegt das Änderungsgebiet innerhalb der Einheit der hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter (Niederterrasse 1). Der Untergrund ist ungegliedert und besteht aus wechselnd sandigem, steinigem, z. T. schwach schluffigem Kies (von Äußerer Jungendmoräne). Als vorherrschende Bodentypen sind im Änderungsbereich fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vorzufinden.

Das Änderungsgebiet befindet sich im hydrogeologischen Teilraum des Süddeutschen Moränenlandes. Für den Änderungsbereich liegen keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Östlich bzw. nordöstlich des Änderungsbereichs verläuft mit dem Moosgraben ein oberirdisches Gewässer. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebieten. Im Norden des Änderungsbereiches befindet sich ein kleiner Teil in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsgebiet keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Moorenweis liegt im westlichen Teil des Landkreises Fürstentfeldbruck in der Planungsregion 14 (München) und liegt gemäß Regionalplan der Region München im allgemein ländlichen Raum zwischen den Mittelzentren Fürstentfeldbruck und Landsberg am Lech.

Im Regionalplan München (Region 14) befindet sich die Gemeinde Moorenweis im allgemein ländlichen Raum. Nach dem Regionalplan München sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden [RP 14 B IV 1.3 (G)]. Außerdem sollen den Gemeinden im ländlichen Raum eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung ermöglicht [RP 14 B IV 2.3 (Z)], und in allen Teilräumen wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden [RP 14 B IV 2.1 (G)].

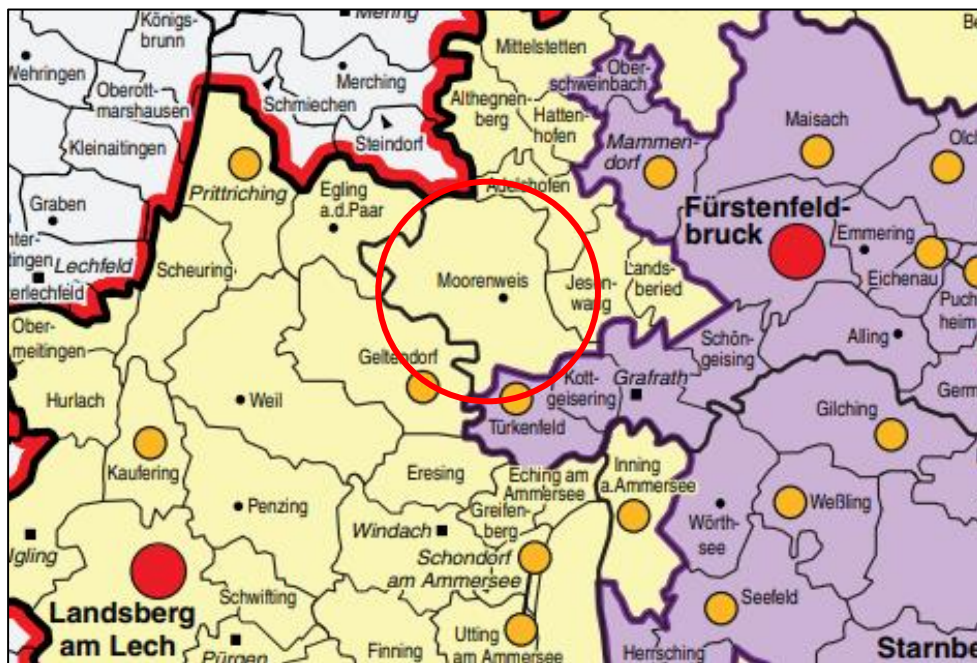


Abb. 2: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Planungsregion 14 (München), © Regionaler Planungsverband

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden [LEP 3.3 (Z)].

sparender Entwicklung gesichert werden kann. Mit der geplanten gewerblichen Entwicklung, bei der Einzelhandelsnutzungen künftig ausgeschlossen werden sollen (ausgenommen untergeordneter Werksverkauf etc.), kann die an der Straße „Gewerbegrund“ bereits mit entsprechendem Gewicht bestehende gewerbliche Siedlungseinheit weiter gestärkt und sinnvoll arrondiert werden. Die auch in der Örtlichkeit deutlich wahrnehmbaren Begrenzungen der künftig erweiterten gewerblichen Siedlungseinheit durch die St 2054 im Süden, dem Feldweg im Norden und dem bereits bestehenden Gewerbegebiet im Westen ergibt sich künftig eine geordnete, räumlich klar gefasste Siedlungseinheit in vertretbarer Entfernung zur Ortslage Moorenweis.

Aus den genannten Gründen trägt die geplante gewerbliche Entwicklung den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) und des Regionalplanes München (RP 14) angemessen Rechnung. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der Planung aus Sicht der Gemeinde nach derzeitigem Kenntnisstand demnach nicht entgegen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moorenweis sind die überplanten Flächen als „Landwirtschaftliche Flächen“ ausgewiesen.

Zur Realisierung der geplanten Entwicklung von neuen gewerblichen Bauflächen soll der gesamte Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit randlichen Grünflächen/Ortsrandeingrünung ausgewiesen werden. Damit kann der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet – An den Krautgärten“ künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorenweis entwickelt werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.)

Der gesamte Änderungsbereich ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Hierfür existiert bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine sonstige rechtsverbindliche Satzung nach BauGB.

Für die aktuell geplante Entwicklung von neuen gewerblichen Bauflächen wird parallel zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet – An den Krautgärten“ aufgestellt, nachdem es sich bei einer gewerblichen Nutzung um kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt und auch eine Einstufung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ausscheidet.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung

4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept

Ziel der aktuellen Änderungsplanung ist die Entwicklung von neuen gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet Moorenweis, um der starken Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen unterschiedlichster Zuschnitts Rechnung tragen zu können und eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen („Gewerbegebiet – An den Krautgärten“) im Osten der Gemeinde Moorenweis sicherstellen zu können. Letztlich sollen im Änderungsgebiet künftig gewerbliche Gebäudestrukturen und Anlagen umgesetzt werden können, die sich an der bereits in westlicher Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen und sonstigen Bebauung orientieren.

Der Änderungsbereich ist für eine gewerbliche Entwicklung unterschiedlichen Zuschnitts aufgeplant. Mit einer dem Standort angemessenen Formensprache und Ausprägung neuer Gebäudestrukturen und Anlagen sowie einer zumindest bereichsweisen Randeingrünung mit Gehölzpflanzungen und extensiven Grünflächen, soll auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung eine verträgliche Vermittlung der neuen gewerblichen Bauflächen mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den umliegenden Straßen (St 2054, Feldweg etc.) hin gesichert werden.

Durch die neu geplanten gewerblichen Bauflächen kann den diesbezüglichen in der Gemeinde Moorenweis zahlreich vorliegenden Anfragen künftig angemessen Rechnung getragen werden.

4.2 Erschließungskonzept

Für die künftige interne Erschließung der neuen gewerblichen Baufläche im Änderungsgebiet ist eine neue öffentliche Erschließungsstruktur vorgesehen. So soll die verkehrliche Erschließung künftig über drei Anbindungen an bestehende Erschließungsstraßen für den motorisierten Individualverkehr sichergestellt werden.

4.3 Grünkonzept

Zur Gewährleistung einer angemessenen Durchgrünung des Änderungsgebietes und einer ansprechenden Gestaltung der künftigen gewerblichen Nutzflächen soll auf den künftig privaten Grundstückflächen eine Mindestdurchgrünung mit Bäumen realisiert werden. Zudem sollen im parallel im

Verfahren befindlichen Bebauungsplan in den Randbereichen des Änderungsgebietes auch noch ergänzende Gehölz-/Grünstrukturen am Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen bzw. Infrastrukturanlagen (Straßen) gesichert werden. Mit den für das Änderungsgebiet vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen können künftig auch Rückzugs- und Habitatstrukturen für verschiedene Arten im Bereich der geplanten Gewerbeflächen erhalten werden. Zudem sollen auch die im Änderungsgebiet teilweise neu entstehenden öffentlichen Verkehrsflächen punktuell durch begleitende, öffentliche Grünflächen mit Baumneupflanzungen gefasst und optisch betont werden.

Das Grundgerüst der künftig öffentlichen bzw. privaten Ein- / Durchgrünung des Änderungsgebietes wird sich vor allem aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen.

Mit den für das Änderungsgebiet geplanten grünordnerischen Maßnahmen soll die Fernwirkung der künftigen gewerblichen Nutzflächen weitestmöglich minimiert und eine angemessene Einbindung / Vernetzung der künftigen technischen Anlagen und Bauten in die Grün- / Gehölzstrukturen und Naturräume der Umgebung erzielt werden.

4.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation etc.) der im Änderungsgebiet geplanten gewerblichen Nutzflächen kann über die umliegenden gewerblichen Straßen- und Nutzflächen bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen- / -kanäle der Gemeinde bzw. der örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Von diesem Netz aus werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Hausanschlüsse etc.) über die geplanten Erschließungsstraßen des Änderungsgebiets zu den künftigen gewerblichen Grundstücken geführt.

5. Umweltbericht

Bei der Änderung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitpla-

nung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufgefordert.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei Detailprüfungen wie den arten- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Entwicklung und dem Immissionsschutz (gewerbliche Emissionen etc.) Gebrauch gemacht.

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung)

Ziel der Planung ist eine Sicherung neuer gewerblicher Bauflächen, um dem in der Gemeinde Moorenweis vorhandenen starken Bedarf an derartigen Bauflächen künftig angemessen Rechnung tragen zu können. Im Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Entwicklung des Änderungsbereiches östlich des bereits bestehenden Gewerbegebiets soll dabei auch eine sinnvolle Ergänzung des hier bereits mit großem Gewicht vorhandenen gewerblichen Siedlungsansatzes im Bereich östlich der Gemeinde Moorenweis erzielt werden. Daher soll im Änderungsgebiet eine gewerbliche Bebauung mit einer dieser Nutzungsform angemessenen Ein- und Durchgrünung umgesetzt werden, die sich vorwiegend an den vorhandenen gewerblichen und sonstigen Baustrukturen der Umgebung orientiert. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielsetzung wird das Änderungsgebiet im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Bauflächen“ mit randlichen „Grünflächen“ dargestellt.

Siehe hierzu auch Kapitel 1 „Anlass der Änderungsplanung“ und Kapitel 4 „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht, etc.) und den regionalplanerischen und landes-

planerischen Vorgaben (siehe auch Kapitel 3.1) sind für das Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 2 „Beschreibung des Änderungsgebietes“.

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Änderungsplanung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Änderungsgebiet von einem Fortbestand der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der überplanten Flächen auszugehen. Eine andere Nutzung wäre auf den überplanten Grundstücken Flur Nrn. 1425, 1426 und 1426/1, jeweils Gemarkung Moorenweis, infolge deren Lage im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB momentan planungsrechtlich nicht möglich.

5.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung

Bei Durchführung der Planung ist für den Änderungsbereich im Osten der Gemeinde Moorenweis von einer Entwicklung von neuen gewerblichen Nutzflächen mit zugehörigen Erschließungsstrukturen und randlichen Grünbereichen auszugehen.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Entwicklung (gewerbliche Bauflächen gemäß § 8 BauNVO) im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiv landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Im Änderungsgebiet sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um intensiv

landwirtschaftlich genutztes Grünland handelt. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Flächen liegen im Westen der Straße „Gewerbegrund“, wobei es sich hier vorwiegend um sogenanntes „gewerbliches Wohnen“ handelt.

Vorbelastungen durch Lärmeinwirkungen bestehen für das Schutzgut Mensch im Wesentlichen durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der unmittelbar benachbarten Flächen. Diese gehen jedoch nicht über das Maß hinaus, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist. Zudem sind Emissionen aus den bestehenden gewerblichen Nutzflächen in der Umgebung zu erwarten. Darüber hinaus können von dem westlich gelegenen Gewerbegebiet sowie der südlich anliegenden St 2054 gewerbliche bzw. verkehrliche Geräuschemissionen ausgehen.

Auswirkungen:

Mit der Änderungsplanung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden, sie entfaltet auch keine Trennwirkung im Hinblick auf die Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Es werden auch keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen.

Die Umsetzung der Planung bedingt zusätzliche Belastungen infolge von verkehrs- und nutzungsbedingten Lärmimmissionen. Nachdem in unmittelbarer Nachbarschaft aber keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen (ausgenommen gewerbliches Wohnen) vorhanden sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch durch diese Immissionen zu erwarten.

Als Bestandteil der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchgeführt (Büro em plan, Projekt Nr. 2023 1773, Stand 02/2024). Einerseits waren die Verkehrsgeräusche zu ermitteln, welche aus der angrenzenden Staatsstraße auf das Änderungsgebiet einwirken. Andererseits war das zulässige Emissionsverhalten der Gewerbegebietsflächen zu regeln.

Straßenverkehr

Im Ergebnis der Ermittlung der Schallimmissionen aus Straßenverkehr zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A), tags sowie 55 dB(A), nachts nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Der Beurteilungspegel von 45 dB(A), nachts zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafs bei teilweise geöffneten Fenstern, wird bis zu einem Abstand von etwa 150 m Entfernung zum nördlichen Straßenrand der Staats-

straße überschritten. Vor diesem Hintergrund werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich und auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechend festgesetzt.

Geräuschkontingentierung

Südwestlich, nordwestlich und südlich des Änderungsgebiets befinden sich Wohnnutzungen, u. a. in allgemeinen Wohngebieten. Weitere schutzbedürftige Nutzungen liegen im Süden im Außenbereich sowie im unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet (BP Gewerbegebiet II). Unter Berücksichtigung dieser Randbedingungen waren die Festlegungen zum möglichen Emissionsverhalten so zu bemessen, dass eine bestimmungsgemäße Nutzung des Planungsgebiets möglich ist. Das zulässige Emissionsverhalten wurde im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes anhand einer Kontingentierung nach DIN 45691 festgelegt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind infolge der Änderungsplanung keine Umweltauswirkungen besonderer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Änderungsgebiet wird derzeit als intensiv landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet. Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nur eingeschränkt entwickeln. Im Änderungsgebiet sind bislang keine Bäume oder Sträucher vorhanden, lediglich in den randlichen Böschungsbereichen finden sich einige wenige Saumbereiche. Im westlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich zudem noch der Mast Nr. A49 der 110-kV-Hochspannungsleitung Althegeenberg – Türkenfeld, welche im Westen des Änderungsgebietes in nord-südlicher Richtung verläuft. Die aus der geplanten gewerblichen Bebauung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Negative Auswirkungen auf diese Flächen sind demzufolge nicht zu erwarten.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche fungiert für Insekten, Vögel und Kleinsäuger grundsätzlich als Nahrungs- und Teilhabitat. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen auf Arten, die sich im Umfeld der Siedlungsbereiche etabliert und mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen bereits arrangiert haben, so dass deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z.B. Singvögel, Greifvögel, Insekten etc.). Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforder-

derlich, zumal in unmittelbarer Nähe auch noch ausreichend Ersatzlebensräume zur Verfügung stehen. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Das Änderungsgebiet befindet sich selbst nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete)

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Änderungsplanung und einer damit verbundenen großflächigen Überbauung und Versiegelung im Bereich des Änderungsgebietes gehen landwirtschaftliche Nutzfläche dauerhaft verloren. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes durch eine naturschutzfachliche Aufwertung von externen, gemeindeeigenen Flächen angemessen kompensiert werden.

Für durch die Änderungsplanung ggf. tangierte Arten (Vögel, Insekten) sind entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzerhalt, Zeitrahmen für Rodungsmaßnahmen) im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan geplant. Infolge der vorhandenen Vorbelastung ist durch die Änderungsplanung auch keine erhebliche Störung der tangierten Arten zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der geplanten gewerblichen Entwicklung nach derzeitigem Kenntnisstand demnach nicht entgegen.

Im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung sollen in den Randbereichen des Änderungsgebietes teilweise neue Grün- und Gehölzstrukturen entstehen, die einen verträglichen Übergang der künftigen gewerblichen Flächen zum angrenzenden Landschaftsraum ermöglichen und in gewissem Ausmaß auch neue Habitatstrukturen für die typischen Arten des Siedlungsgebietes darstellen. Mit den im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan noch zu treffenden Vorgaben zu Baumpflanzungen kann auch die Anzahl an Bäumen im Änderungsgebiet künftig zunehmen.

Ergebnis:

Mit der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt nach derzeitigem Kenntnisstand Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Das insgesamt 3,6 ha umfassende Änderungsgebiet ist bisher durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Bisher sind keine besonders

schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf den für die geplante gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen vorhanden.

Auswirkungen:

Mit Durchführung der Änderungsplanung ist grundsätzlich ein quantitativer Flächenverlust von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung mit großflächigen baulichen Anlagen, Verkehrsflächen etc. verbunden. Bei der geplanten gewerblichen Entwicklung des Änderungsgebietes ergeben sich andererseits aber auch Synergieeffekte mit benachbarten Nutzungen (bestehende Gewerbegebiete etc.). Zudem können künftig bereits vorhandene Verkehrsflächen sowie Ver- / Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) in unmittelbarer Nachbarschaft mitgenutzt werden. Im Vergleich zu einer alternativen Entwicklung von dringend erforderlichen gewerblichen Nutzflächen auf der sogenannten „reinen grünen Wiese“ kann mit diesen Effekten, trotz unvermeidbarem Flächenverlust, noch ein verhältnismäßig sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Bereich des Änderungsgebietes ermöglicht werden. Letztlich räumt die Gemeinde Moorenweis im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall den wirtschaftlichen Aspekten der Planung (Entwicklung dringend benötigter Gewerbeflächen) einen höheren Stellenwert ein, als den landwirtschaftlichen Belangen des Änderungsgebietes.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

Ergebnis:

Mit dem Verlust von landwirtschaftlichen Grünflächen ergeben sich bei Umsetzung der Änderungsplanung für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Bei dem Boden im Änderungsbereich handelt es sich grundsätzlich um gewachsenen Boden, der bislang vorwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlegen war. Durch den anthropogenen Einfluss ist der Oberbodenhorizont im Änderungsbereich nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich derzeit nicht bekannt.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Änderungsplanung (gewerbliche Entwicklung) ist künftig von einer großflächigen Überbauung und Versiegelung des Änderungsgebietes östlich der Gemeinde Moorenweis auszugehen, so dass das Schutzgut Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird. Schlussendlich können bei Umsetzung der Planung lediglich in den Randbereichen des Änderungsgebietes partiell noch randliche Grün- und Gehölzstrukturen gesichert werden, wo künftig keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden mehr stattfindet.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich mit Durchführung der Änderungsplanung (großflächige Versiegelungen etc.) Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Bereich des Änderungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 75 m östlich bis nordöstlich des Änderungsbereiches verläuft mit dem Moosgraben ein oberirdisches Gewässer. Das Änderungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebieten. Für den Änderungsbereich liegen keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung erfolgt auf den Flächen im Änderungsgebiet eine deutliche Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine merkliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) zur Folge hat. Die geplante Überbauung führt im Vergleich zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate des Änderungsgebietes. Oberflächengewässer werden dabei nicht tangiert.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen sind im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet – An den Krautgärten“ ein Entwässerungskonzept mit konkreten Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser auszuarbeiten, die dann im weiteren Bebauungsplanverfahren auch entsprechend planungsrechtlich zu sichern sind.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich bei Durchführung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Das gesamte Gemeindegebiet Moorenweis gehört zur Klimaregion der gemäßigten Breiten. Es befindet sich im Einflussbereich der alpinen Föhnwetterlage. Die durchschnittliche Jahrestemperatur in Moorenweis liegt zwischen 7°C bis 8°C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt etwa 700 mm. Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Änderungsgebiet nicht vorgenommen. Die bislang noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie Grünflächen des Änderungsgebietes tragen in geringem Umfang aktuell auch zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. Infolge der unmittelbar benachbarten gewerblichen Nutzflächen und Erschließungsstrukturen (St 2054, Gewerbegrund etc.) ist diese Funktion im Änderungsgebiet jedoch nur sehr eingeschränkt ausgeprägt.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Änderungsplanung gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit potentielle Kaltluftentstehungsgebiete verloren. Da der Versiegelungsanteil im Zuge der geplanten gewerblichen Entwicklung (Gebäudestrukturen, Straßen, Stellplätze, Hofflächen etc.) künftig deutlich zunimmt, können sich kleinklimatische Aufheizeffekte einstellen. Infolge der Randlage des Änderungsbereichs, umgeben von bereits vorhandener, baulicher Nutzung und teilweise stark frequentierter Erschließungsstrukturen, ist dieser Effekt im Änderungsgebiet nur von geringer Bedeutung. Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb künftiger gewerblicher Einrichtungen sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich, wobei diese im Vergleich zu den bestehenden Auswirkungen der bereits vorhandenen Gewerbegebiete und vor allem der unmittelbar anliegenden, stark frequentierten Straßen (St 2054, Gewerbegrund) im Bereich des Änderungsgebietes eher untergeordnet sein werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft / Klima ergeben sich bei Durchführung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Die unmittelbare westliche Nachbarschaft des Änderungsbereichs wird bereits teilweise durch großmaßstäbliche gewerbliche Baustrukturen und stark versiegelte Hofflächen geprägt. Das Änderungsgebiet selbst wird bislang

größtenteils noch intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist demzufolge durch wechselnde Fruchtfolgen charakterisiert. Im unmittelbaren Umfeld verlaufen auch noch Hauptverkehrsstraßen (St 2054, Gewerbegrund, etc.). Im westlichen Teil des Änderungsbereichs befindet sich zudem noch der Mast Nr. A49 der 110-kV-Hochspannungsleitung Althegnenberg – Türkenfeld. Aus den genannten Gründen besteht bezüglich des Schutzgutes Landschaft daher bereits erhebliche Vorbelastungen im Bereich des Änderungsgebiets. Besonders markante oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Die Durchführung der Änderungsplanung führt künftig grundsätzlich zu einer technischen Veränderung (neue Gebäudestrukturen, Verkehrsflächen etc.) der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und dem Landschaftsbild im Bereich des Änderungsgebietes. Mit im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet – An den Krautgärten“ noch zu konkretisierenden Vorgaben zur Gestaltung und Höhenentwicklung etc. kann eine städtebauliche und für das Orts- / Landschaftsbild verträgliche Arrondierung der an diesem Standort bereits vorhandenen gewerblichen Strukturen sichergestellt werden. Hierzu tragen auch die in der Landschaft deutlich wahrnehmbaren Begrenzungen dieser künftig erweiterten gewerblichen Siedlungseinheit mit der St 2054 im Süden, dem Feldweg im Norden und dem bereits bestehenden Gewerbegebiet im Westen bei.

Die Gemeinde Moorenweis räumt im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall der Möglichkeit zur Ansiedlung mittelständischer Betriebe und zur Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. Belange unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a) und c)) einen höheren Stellenwert ein als den landwirtschaftlichen bzw. landschaftlichen Belangen des Änderungsgebietes. Unabhängig davon finden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) genannten Belange des Umwelt- und Naturschutzes bzw. der Landschaftspflege in der vorliegenden Bauleitplanung ebenfalls Berücksichtigung (Randeingrünung, Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung, gestalterische Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, etc.).

Ergebnis:

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild aufgrund der technischen Überprägung des Änderungsgebietes Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Änderungsgebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden. In der weiteren Umgebung ca. 500 m südöstlich des Änderungsgebiets liegt ein eingetragenes Bodendenkmal (Siedlung des Neolithikums, D-1-7832-0108). Im Umfeld derartiger Denkmäler sind üblicherweise auch weitere Fundstellen zu erwarten. Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan nicht auf Vollzug ausgelegt ist und deshalb durch diesen auch keine unmittelbaren Bodeneingriffe ausgelöst werden.

Als sonstige Sachgüter liegt die 110-kV-Hochspannungsleitung Althegnenberg – Türkenfeld im westlichen Teil des Änderungsgebietes.

Die im Süden teilweise im Änderungsgebiet liegende St 2054 sowie die im Westen liegende Straße „Gewerbegrund“ sind bereits endgültig hergestellt und erfahren im Zuge der Erschließung Anpassungen an die Situation.

Auswirkungen:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter ist im Änderungsbereich bei Umsetzung der geplanten gewerblichen Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. In der an den Änderungsbereich angrenzenden Fläche wurden Leistenziegel gefunden, die von Gebäuden aus der römischen Kaiserzeit stammen. Im weiteren Umfeld gibt es mehrere Fundstellen der römischen Kaiserzeit: zwei große Siedlungen östlich des Änderungsbereiches (D-1-7832-0227, Schlagplatz und Freilandstation des Mesolithikums sowie Siedlung des Neolithikums und der römischen Kaiserzeit und D-1-7832-0156, Siedlung und Grabenwerk des Späteolithikums (Chamer Kultur), Siedlung der Hallstattzeit, der mittleren bis späten Latènezeit und der römischen Kaiserzeit) und eine Villa rustica nördlich von Moorenweis (D-1-7832-0162, Villa rustica der römischen Kaiserzeit). Deshalb sind im Geltungsbereich der Bauleitplanung 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.

Durch die geplanten Erschließungsstraßen werden die vorhandenen Verkehrsflächen der St 2054, des Feldweges und der „Gewerbegrund“ Straße im Zuge der Umsetzung der geplanten gewerblichen Bebauung eine leichte Veränderung erfahren. Daher wird das Schutzgut sonstige Sachgüter durch die Planung leicht tangiert.

Ergebnis:

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

5.2.4 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat diese auch keine bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zur Folge. Diese nach Anlage 1 zum aktuellen BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden im parallel aufzustellenden, auf Vollzug ausgelegten Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet – An den Krautgärten“ dargelegt und bewertet.

5.2.5 Kumulative Auswirkungen

5.2.5.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Änderungsplanung wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen analysiert und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamteinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die genannten Wirkungen hinausgehen könnten.

5.2.5.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Änderungsbereich und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Vorhaben bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

5.2.6 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch keine Katastrophen oder schwere Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht somit keine Betroffenheit. In der näheren Umgebung des Änderungsgebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch kein Störfallbetrieb vorhanden.

5.2.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden Maßnahmen aufgeführt, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderungsplanung und deren Umsetzung im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet – An den Krautgärten“ vorgenommen werden:

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

- Einhaltung der geltenden Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen zum Arbeitsschutz etc. beim Bau und Betrieb der einzelnen Gewerbebetriebe.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gehölzpflanzungen und Anlage extensiver Grünstrukturen in den Randbereichen der gewerblichen Nutzflächen, zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes und eines wirksamen Puffers zu benachbarten Biotopstrukturen.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Vegetationsstrukturen und besonders geschützter Biotopstrukturen bei Umsetzung der gewerblichen Bauflächen entlang der Grenze des Änderungsgebietes.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

- Beschränkung des Versiegelungsanteiles der gewerblichen Flächen.
- Schaffung und Sicherung von randlichen Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Änderungsgebietes während des Baubetriebes (Bauzaun).

Schutzgut Wasser

- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet.

Schutzgut Luft / Klima

- Ausbildung randlicher Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO₂ - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).

Schutzgut Landschaft

- Vorwiegend auf umgebende Baustrukturen abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung der neuen gewerblichen Baustrukturen.
- Vorgaben zur randlichen Eingrünung der gewerblichen Nutzflächen und deren Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Zurückhaltende Anpassungsmaßnahmen an bestehenden Erschließungsstraßen (St 2054, Gewerbegrund).
- Teilweise Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Anpassung der maximalen Gebäudeoberkante an die 110-kV-Freileitung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Änderungsbereich besteht bislang noch kein Baurecht. Die Flächen im Änderungsgebiet werden bislang intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen bewirtschaftet. Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten gewerblichen Entwicklung auf Boden, Natur und Landschaft, sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Änderungsgebiet im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen, verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt und konkretisiert (Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet- An den Krautgärten“). Mit einer naturschutzfachlichen Aufwertung dieser externen Ausgleichsfläche können die bei Umsetzung der Änderungsplanung erfolgenden Eingriffe in Flora und Fauna umfassend kompensiert werden.

5.2.8 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.2.8.1 Standortwahl

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten der Gemeinde Moorenweis werden für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, um dem hohen Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet Rechnung zu tragen. Das Areal ist für eine Entwicklung gewerblicher Bauflächen aufgrund der verkehrsgünstigen Randlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hauptverkehrswegen (St 2054) und bereits bestehenden Gewerbeflächen in besonderem Maße geeignet. Mit der vorliegenden Planung soll dem dringenden Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen und eine städtebaulich ansprechende Fortführung der gewerblichen Bebauung im Osten des Gemeindegebietes Moorenweis gewährleistet werden, nachdem eine Ausweisung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbegebiet) aus mehreren Gründen (Erschließung, Grundstücksverfügbarkeit, Immissionsschutz, etc.) derzeit ausschließlich an dieser Stelle des Gemeindegebiets erfolgen kann, zumal aufgrund der bestehenden Hochspannungsfreileitung auch bereits eine gewisse Vorbelastung besteht.

Die noch un bebauten Flächen im Nordwesten des bestehenden Gewerbegebietes kann nicht zurückgegriffen werden, da sich diese Flächen bereits in Privateigentum befinden und kurz- bis mittelfristig ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt sein werden.

Mit der Umsetzung der Planung kann den kommunalen Entwicklungszielen

vollumfänglich Rechnung getragen werden. Auch unter betriebswirtschaftlichen Aspekten ist der Standort im Osten der Gemeinde Moorenweis für eine Ansiedlung gewerblicher Nutzflächen besonders geeignet, da bereits bestehende Erschließungswege und Infrastruktureinrichtungen (Kanäle, Leitungen etc.) künftig vollumfänglich genutzt werden können.

5.2.8.2 Planvarianten

Die Konkretisierung der geplanten gewerblichen Entwicklung des Änderungsgebietes und deren endgültige Ausformung, Erschließung, Gestaltung etc. erfolgt im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet – An den Krautgärten“.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die technischen Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen entsprechen den aktuellen technischen sowie rechtlichen Standards und basieren auf dem gegenwärtigen Wissensstand. Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der aktuellen Planung im Vergleich zu einer weiteren landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen des Änderungsgebietes als Ackerfläche wurde zudem auf Erfahrungswerte aus vergleichbaren Planungen zurückgegriffen.

Zudem liegen aus dem bisherigen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan bzw. aus dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet – An den Krautgärten“ folgende Arten umweltbezogener Informationen vor, die bei der Überarbeitung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt wurden.

- Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg, Schreiben vom 01.04.2021 ID 23812, 110-Kv-Leitung Althegnenberg-Türkenfeld, Ltg. Nr. J273, Mast Nr. A48-A50, Bebaubarkeit auf den Flurnummern 1425 und 1426 der Gemarkung Moorenweis als Gewerbegebiet;
- Schutzgut Mensch/Bevölkerung:
Büro em plan, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet – An den Krautgärten“, Projekt Nr. 2023 1773, Stand 02/24, mit Ausführungen zur Betrachtung der Schallemissionen und -immissionen aus dem Straßenverkehr sowie zur Geräuschkontingierung (Gewerbelärm).

- Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild:

Landratsamt Fürstfeldbruck, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 29.03.2023, mit Anmerkungen zur nachteiligen Beeinflussung des Landschaftsbildes und zur Einschränkung der Funktionsfähigkeit des Freiraumes.

5.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das etwa 3,6 ha umfassende Änderungsgebiet östlich des bereits bestehenden Gewerbegebiets „An den Krautgärten“ und nördlich der St 2054, wurde bislang als intensiv landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet. Zur Deckung des dringenden Bedarfs an neuen gewerblichen Bauflächen hat die Gemeinde Moorenweis beschlossen diese Flächen einer gewerblichen Entwicklung zuzuführen. Demzufolge wird der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Flächen“ mit randlichen „Grünflächen“ planungsrechtlich gesichert. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Änderungsplanung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung zeigt sich, dass u. a. aufgrund der Zunahme der Versiegelung der Flächen im Änderungsgebiet bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Landschaft/Landschaftsbild) teilweise nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung mit Umsetzung der Änderungsplanung (gewerbliche Gebäude, Erschließungsstraßen etc.) grundsätzlich eine höhere Nutzungsintensität innerhalb des Änderungsgebietes verbunden ist. Durch Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet – An den Krautgärten“ (wasserdurchlässige Beläge, Randeingrünung, Höhenbeschränkung, Gestaltungsvorgaben etc.) können die Auswirkungen der Änderungsplanung auf die Umwelt teilweise minimiert werden. Für unvermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan auch noch externe naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen planungsrechtlich gesichert und dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Belange des Staatlichen Bauamtes

Bauverbot

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Freien Strecke der St 2054 im Abschnitt 330 Station 0,009–2,237 ein. Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Anpflanzungen entlang der Staatstraße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising –Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen.

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der St 2054 von Abschnitt 330 Station 0,009 bis Abschnitt 330 Station 2,237 ein.

Der Anschluss des Baugebietes an die St 2054 erfolgt über eine neue Erschließungsstraße auf Fl. Nr. 1416 und 1426.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes ist in diesem Bereich mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

Um einer Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch Linksabbieger in das neue Baugebiet auszuschließen, ist eine Linksabbiegespur erforderlich (§ 1, Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BayStrWG). Diese ist gemäß RAL 2012 auszuführen.

Nach § 32 Abs. 1 BayStrWG hat die Kommune die Kosten der Änderung zu tragen.

Zwischen der Gemeinde und dem Staatlichen Bauamt Freising wurde vereinbart, dass die Planung und die Bauausführung des Knotenpunktes, im Rahmen der Erhaltungsmaßnahme der Straßenbauverwaltung im Jahr 2024, durch das Staatliche Bauamt Freising umgesetzt werden soll.

Über die Änderung der Einmündung hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplans beim Staatlichen Bauamt Freising–Servicestelle

München den Abschluss einer Vereinbarung zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung (Planungs-, Bau- und Verwaltungskosten) zu regeln sind.

Sichtflächen

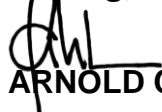
Die Haltesicht ist in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) unter Berücksichtigung der RAL.

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.Ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV).

Aufgestellt:
Kissing, 22.01.2024



ARNOLD CONSULT AG