



## **Zusammenfassende Erklärung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Mörlbach-Kuglfeld“ 2. Änderung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB**

---

### **Planungsanlass**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang des Ortsteils Mörlbach, nördlich der Graf-Ruepp-Straße. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird das Gebiet als „Gewerbefläche“ dargestellt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Mörlbach-Kuglfeld“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes, hierfür musste die Wandhöhe und Firsthöhe des geplanten Gebäudes im GE 3 um einen Meter erhöht werden. Diese Erhöhung ist notwendig um die Entwicklung von Flugsimulatoren für die Firma durchführen zu können und somit den Standort der Firma zu sichern.

Im GE 3 wurde die Baugrenze zusätzlich um eine Fläche für die Nahwärmeversorgung erweitert. Des Weiteren wurde der Bestand neu aufgenommen und die Flächen entsprechend der genehmigten Grundfläche und der Bepflanzung angepasst und aktualisiert. Auch die Art der Nutzung wurde nach einer Schalltechnischen Untersuchung im GE 1 erweitert und Allgemein zulässig sind nun auch hier die Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Mit der Bauleitplanung wird somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert, in Verbindung mit den festgesetzten Bauflächen bleibt, trotz der vorgesehenen Nutzung entstehenden Flächenanspruchs, die städtebauliche Struktur der Umgebung gewahrt. Die Festsetzung der Firstrichtung dient, in Verbindung mit Dachform und Dachneigung, der Ordnung und Ausgewogenheit der Dachlandschaft.

Im Rahmen der Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. 50 „Mörlbach-Kuglfeld“ erfolgte eine detaillierte Prüfung der verschiedenen Schutzgüter und der möglichen Wechselwirkungen. Zudem wurden im Zuge des Verfahrens die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, beteiligt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes konnten auf dem Grundstück erbracht werden und umfassen statt der nötigen 161 m<sup>2</sup>, großzügige 585 m<sup>2</sup>.

### **Umweltbelange**

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Mörlbach, östlich des Hauptortes Berg. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 16.524 m<sup>2</sup> und liegt nördlich der Graf-Ruepp-Straße. Westlich grenzt ein bebauter Bereich mit Gewerbenutzung an. Im Osten befindet sich die Straße Kuglfeld und im Norden schließt die Fläche an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen gemäß den grünordnerischen Festsetzungen ist bei den meisten Schutzgütern mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen. Ausnahmen bilden hier das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser, da eine Überbauung unweigerlich zu einem Verlust

von Boden, also der belebten Bodenzone führt und auch Einfluss auf den Wasserabfluss hat.

Wesentliche Grundlage für grünordnerische Festsetzungen im Sinne von Minimierungsmaßnahmen ist die Aufnahme des vorhandenen Baumbestandes.

Der bestehende Baumbestand wurde bewusst nicht als Minimierungsmaßnahme eingestuft, sondern um Neu zu pflanzende Bäume ergänzt, die bestehende Ortsrandeingrünung wurde weiterhin fixiert und zusätzlich wurde als erforderlicher Ausgleich ein naturnahes Regenrückhaltebecken/Weiher mit Gewässerbegleitenden Gehölzgruppen und Sträuchern festgesetzt. Diese sind aus autochthonen und standortgerechten Gehölzen anzulegen, am Ufer des Weihers ist eine gewässertypische Hochstaudenflur zu entwickeln.

Um dem Vermeidungsgebot Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen, um negative Auswirkungen auf den (Umwelt-) Zustand zu vermeiden:

- dauerhafter Erhalt von bestehenden Bäumen und Baumgruppen
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Festsetzung zu wasserdurchlässigen Belagsflächen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte in verbal argumentativer Weise. Es wurde in vier Erheblichkeitsstufen unterschieden: keine, gering, mittel und hoch.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Biotoptypen / Vegetation:

Im Bereich der gewerblichen Bauflächen ist die Beeinträchtigung für die Tier und Pflanzenwelt aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung und Überbauung wenig erheblich.

Der als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bedeutende Weiher wird nicht negativ verändert.

Zudem wird ein weiterer Lebensraum im Süden als Regenrückhaltebecken/Weiher für Amphibien und Wasserinsekten geschaffen. Die zusätzliche geplante Bepflanzung bietet Vögeln und Fledermäusen eine Heimat. Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

#### Schutzgut Boden und Geomorphologie:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000) befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der Grundmoräne. Der Gletscherschutt ist vorwiegend kiesig – schluffig. Im Planungsgebiet überwiegen die schluffigen Anteile. Die Fläche ist derzeit großteils bereits mit Stellplätzen und Gebäuden versiegelt.

Durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme greift das Bauvorhaben in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist. Aufgrund der entstehenden Versiegelungen und wegen der wahrscheinlich erforderlichen Bodenaustauschmaßnahmen sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser / Grundwasser:

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück des Planungsgebietes, durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Stellplätzen und Zufahrten kann dieser Effekt jedoch vermindert werden. Eine Gefährdung des Grundwassers kann während der Bauphase durch den

Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz, Unfälle etc.) erfolgen.

Der Bereich des Weihers wird im Bebauungsplan weiterhin als Fläche zur Pflege von Natur und Landschaft dargestellt. Nachteilige Auswirkungen auf das bestehende Gewässer sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Das Gebiet liegt an einem Südhang, über den Kaltluft westlich an der Siedlung vorbei aber auch in die Siedlung und das Gewerbegebiet abfließt. Aufgrund der bestehenden Stauwirkung der vorhandenen Gehölze und der geringen Größe der Ortschaft Mörlbach ist die Bedeutung für die Frischluftversorgung des Gewerbegebietes gering. Die randlichen Gehölze produzieren zudem Frischluft, und filtern Schadstoffe. Die Verdunstung über dem Weiher wirkt ausgleichend auf Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Durch die Zunahme der Bebauung und der versiegelten Flächen wird sich aber die lokalklimatische Situation im Planungsgebiet geringfügig verschlechtern (Effekt der thermischen Aufheizung).

Für das Schutzgut Klima und Luft sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild und Erholungseignung:

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand westlich von Mörlbach und hat aufgrund seiner Hanglage visuelle Fernwirkung. Von Westen, Norden und Süden ist der Blick auf das Planungsgebiet durch Baumhecken eingeschränkt. Der dorftypische Übergang zur Landschaft wird bereits durch die bestehenden Gewerbegebäude in geringem Umfang beeinträchtigt.

Durch die geplante Eingrünung wird ein natürlicher Übergang zur Landschaft geschaffen. So entsteht nur eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### Schutzgut Mensch:

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Gewerbegebiet nur eine geringfügige Bedeutung für die Naherholung.

Aufgrund der geforderten Lärmkontingentierung sind übermäßige Lärmbelästigungen durch das dargestellte Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Bodendenkmäler und schützenswerte Sachgüter sind im betroffenen Gebiet nicht zu erwarten. Da keine Bodendenkmäler betroffen sind, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### Gesamtbewertung

In der Zusammenführung der Bewertungen der einzelnen Schutzgüter ergibt sich insgesamt eine geringe Bedeutung, da auch geringe Auswirkungen angenommen werden.

#### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist unter anderem eine Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde zum Lärmschutz der Kita eingegangen, um den zum Zeitpunkt der Auslegung geplanten Betrieb einer Kita zu ermöglichen. Des Weiteren hat die Untere Naturschutzbehörde einen Hinweis zum Artenschutz und zur Sicherung der neu erforderlichen Ausgleichsfläche gegeben und das Kreisbauamt zur Festlegung des Höhenbezugspunktes.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind unter anderem Stellungnahmen des Kreisbauamtes, dem Abwasserverband Starnberger See, der Unteren Immissionsschutzbehörde, der unteren Naturschutzbehörde sowie

von Privaten eingegangen. Dadurch wurde die Ausgleichsfläche neu berechnet, sowie ein Zeitpunkt für Neupflanzungen ergänzt. In den Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird nun auf den Höhenbezugspunkt verwiesen und die Nutzungsschablone ist entsprechend des Höhenbezugspunktes korrigiert worden.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB gingen unter anderem Stellungnahmen vom Fachbereich Umweltschutz des Landratsamtes Starnberg, des Bayernwerkes, der Unteren Naturschutzbehörde, des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, des Wasserwirtschaftsamts Weilheim und der unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Starnberg ein. Aufgrund der Stellungnahmen kann die Lage der zu pflanzenden Sträucher/Hecken nun um 5m variieren. Auch wurde nun ein Zeitpunkt für die vorzunehmenden Pflanzungen festgesetzt. Durch die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wurden noch Hinweise zum Hochwasserschutz und zum Grundwasserstand bei Bauvorhaben aufgenommen. Das Schallkontingent im GE 3 wurde wieder aufgenommen und die Begründung in Bezug auf den Lärmschutz ergänzt.

Im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB gingen Stellungnahmen des Abwasserverbandes Starnberger See und des Kreisbaumtes ein, welche lediglich zu einer redaktionellen Änderung führten.

Unter Berücksichtigung aller eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in der Gemeinderatssitzung am 18.03.2025 den Bebauungsplan Nr. 50 „Mörlbach-Kuglfeld“ als Satzung beschlossen.

### **Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Aus städtebaulicher Sicht wäre ein anderer Standort für die geplante Bebauung aufgrund des hohen Flächenverbrauchs nicht sinnvoll und auch nicht verfügbar. Die Nachverdichtung in einem bestehenden Gewerbegebiet ist wünschenswert und entspricht dem Flächensparen nach § 1 a Abs. 2 BauGB.

Berg, den .....

.....  
(Rupert Steigenberger, Erster Bürgermeister)