

GEMEINDE MOORENWEIS



BEGRÜNDUNG zur

4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Eismerszell“

Satzungsfassung vom 20.10.2025

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. Anlass und geplante Nutzungen

Die Ortsabrundungssatzung „Moorenweis – Eismerszell“ stammt aus dem Jahr 1979 (Rechtskraft 20.10.1979) und wurde bis heute dreimal erweitert.

Die Fläche der geplanten Erweiterung liegt außerhalb der Grenzen der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung aus dem Jahre 1979 und ist derzeit folglich dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die Fläche ist daher grundsätzlich nicht bebaubar. Für die Bebaubarkeit ist eine vierte Ergänzung der Ortsabrundungssatzung erforderlich.

Zur Historie:

Am 15.11.2017 ging beim Landratsamt Fürstenfeldbruck ein Bauantrag betreffend die Fl.-Nr. 112/9 (Gemarkung Eismerszell) ein, worin die Errichtung eines 4-Familienhauses mit 4 Garagen und 5 Pkw-Stellplätzen beantragt wurde. Die Gemeinde Moorenweis hatte das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauantrag mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.11.2017 erteilt. In selbiger Sitzung stimmte der Gemeinderat einer vierten Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Eismerszell“ im Bereich der Fl.-Nr. 112/9 um 3 m nach Osten zu, da die beantragte Baurechtsausweisung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. (Ursprünglich war seitens der Bauherren eine Erweiterung der OAS um 9 m nach Osten beantragt worden.)

Die Prüfung des o.g. Bauantrages ergab, dass die beschlossene Erweiterung um 3 m nicht ausreichend sei, da sich der geplante Baukörper auch nach Erweiterung der OAS um 2 m außerhalb des Geltungsbereichs der OAS befunden hätte. In einem Besprechungstermin mit Vertretern der Gemeinde Moorenweis und des Landratsamtes am 25.01.2018 wurde dies thematisiert. Es wurde festgelegt, dass der Hauptbaukörper samt Garagen innerhalb des Geltungsbereiches der OAS liegen muss, lediglich die Ortsrandeingrünung könne außerhalb liegen, allerdings sei eine rechtliche Sicherung nötig.

In einem Telefonat am 02.03.2018 wurde der Sachverhalt seitens des Landratsamtes dem damaligen BGM Herrn Schäffler nochmals mitgeteilt. Ebenfalls am 02.03.2018 informierte das Landratsamt die Bauherren zum Sachstand und darüber, dass eine Änderung des Stellplatznachweises notwendig sei.

Mit E-Mail vom 26.04.2018 teilte die Gemeinde Moorenweis dem Landratsamt mit, dass sie einer vierten Erweiterung der OAS „Eismerszell“ zustimmen werde, ein entsprechender Antrag des Bauwerbers vorläge und dies am 07.05.2018 vom Gemeinderat beschlossen werden solle. Fälschlicher Weise wurde am 07.05.2018 der Beschluss gefasst, die OAS lediglich um 3 m, statt um 5 m zu erweitern.

Am 29.05.2018 reichten die Bauherren einen geänderten Bauantrag mit einem neuen Stellplatznachweis beim Landratsamt ein. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde ebenfalls am 29.05.2018 erteilt. In einem weiteren Telefonat am 30.05.2018 wurde seitens der Gemeinde Moorenweis bestätigt, dass der Beschluss zur vierten Erweiterung der OAS die Begradigung der östlichen Grenze im Bereich der Fl.-Nr. 112/9 als Inhalt hatte und eine Erweiterung um 5 m gemeint war, jedoch nur der Beschluss gefasst wurde, um 3 m zu erweitern. Der inzwischen ausgeführte Hauptbaukörper würde mit einer 5 m Erweiterung vollständig innerhalb der geplanten Erweiterung des Geltungsbereichs liegen und hätte planungsrechtlich (im Vertrauen auf die Erweiterung der OAS) gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Von Seiten des Naturschutzes wurden in der Stellungnahme vom 13.06.2018 keine Bedenken geäußert. Im Hinblick auf die konkreten Planungsabsichten der Gemeinde Moorenweis, die OAS „Eismerszell“ um 5 m nach Osten im Bereich der Fl.-Nr. 112/9 zu erweitern, wurde die Baugenehmigung letztlich am 20.06.2018 durch das Landratsamt erteilt.

Zur gebotenen Umsetzung der gemeindlichen Planungsabsicht wurde vom Gemeinderat Moorenweis in seiner Sitzung vom 29.04.2025 nochmals ein Aufstellungsbeschluss gefasst, jedoch mit der falschen 3 m Erweiterung. Der Satzungsentwurf vom 29.04.2025 wurde gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Im Beteiligungsverfahren erkannte das Landratsamt den Fehler und forderte die Gemeinde in seiner Stellungnahme auf, die OAS so zu ändern, dass sowohl der Hauptbaukörper, als auch die gesamte Ortsrandeingrünung innerhalb der OAS zu liegen käme. Zur Umsetzung dieser gebotenen Anforderung beschloss die Gemeinde am 06.08.2025, die OAS im Bereich der Fl.-Nr. 112/9 (Gemarkung Eismerszell) so zu erweitern, dass in einem Abstand von 3 m zum bestehende Gebäude (Hs.Nr. 10) eine 5 m breite Ortsrandeingrünung hergestellt werden kann.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moorenweis ist das Grundstück bereits als „Dorfgebiet mit erheblichem Grünanteil – Baustruktur u. Durchgrünung erhalten“ dargestellt. Somit ist keine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Planungsziele

Die Gemeinde Moorenweis beabsichtigt mit der vorliegenden 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Eismerszell“, die Errichtung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Eismerszell zu ermöglichen. Wie unter Pkt. 1.) dargelegt, wurden bereits im Jahr 2018 vier Wohneinheiten für Familien geschaffen. Die hierfür erforderliche planungsrechtliche

Grundlage in Form einer vierten Erweiterung der Ortsabrundungssatzung soll nunmehr umgesetzt werden.

Die im o.g. Erweiterungsbereich liegenden „Dorfgebietsflächen“ (ca. 355 m² Teilflächen der Fl.Nr. 112/9, Gemarkung Eismerszell) werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Eismerszell einbezogen und die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird nach Osten ergänzt (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereichs der erweiterten Ortsabrundungssatzung ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Erweiterungsflächen sind überwiegend durch die vorhandene angrenzende dörfliche Bebauung geprägt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Sie grenzen unmittelbar an den bisherigen Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung bzw. an die bestehende Bebauung an. Die Lage der nachzuweisenden Stellplätze ist dem Bauwerber freigestellt. Die Erweiterung nach Osten ist aus ortsplanerischen Aspekten vertretbar, da sich der Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Ortsabrundungssatzung nördlich deutlich nach Osten erweitert.

3. Grünordnung

Zum Schutz des östlichen Landschaftsraums, aber auch entsprechend den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Ortsabrundungssatzung „Eismerszell“ samt 1. bis 3. Erweiterung, soll eine 5,0 m breite Ortsrandeingrünung aus Sträuchern und Laubäumen in einem Abstand von 3,0 m zum Wohngebäude (Hs.Nr. 10) hergestellt werden. Diese Eingrünungen sollen in der nächst folgenden Pflanzperiode hergestellt und dauerhaft unterhalten werden. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

4. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasserentsorgung

Zum Zeitpunkt des o.g. Bauantrages war das beantragte Bauvorhaben weder durch eine gemeindliche Wasserversorgungsleitung, noch durch eine gemeindliche Schmutz- und Regenwasserentsorgungsleitung erschlossen.

Mittlerweile wurden die erforderlichen Anschlüsse an die gemeindlichen Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungsanlagen hergestellt. Somit ist sowohl die Wasserversorgung, als auch die Abwasserentsorgung sichergestellt.

Für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über die bewachsene Oberbodenschicht flächig zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigo- len oder Sickerrohre herzustellen.

Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in den gemeindlichen Abwasserkanal auf dem Baugrundstück ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o.ä.). Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gemäß DWA-Richtlinien Merkblatt M 153 und A 138-1 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

5. Erschließung

Das erweiterte Baugrundstück (Fl.Nr. 112/9) hat über den „Maisachweg“ (Fl.Nr. 48) im Westen einen Anschluss an das öffentliche Wegenetz der Gemeinde Moorenweis.

6. Immissionsschutz

Die an den Änderungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden auch künftig intensiv bewirtschaftet. Auf die geplante Wohnbebauung können daher Immissionen aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft einwirken (u.a. Viehtrieb bzw. Betrieb von landwirtschaftlichen Maschinen), die gemäß § 906 BGB hingenommen werden müssen.

7. Verfahren

Durch die gegenständliche 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Eismerszell“ wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern, daher wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB an.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, da keine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht. Ebenso wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Moorenweis, den

(Siegel)

.....
Christoph Gasteiger
Erster Bürgermeister