

**- Teil C -**

**Gemeinde Moorenweis**  
**Landkreis Fürstenfeldbruck**



---

**Bebauungsplan „Schleifwiesen“**  
**4. Änderung**

**- Entwurf -**

# **B E G R Ü N D U N G**

**vom 19.12.2025**

---

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Beschreibung des Änderungsgebietes .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe.....	3
1.2	Topographie und Vegetation .....	4
1.3	Geologie und Hydrologie .....	4
1.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	5
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
2.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
2.2	Planungsrechtliche Situation .....	6
2.3	Eigentumsverhältnisse.....	6
2.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB .....	6
<b>3.</b>	<b>Anlass für die Planung.....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele der Planung.....</b>	<b>8</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen, Anzahl Wohnungen .....	9
4.3	Höhenlage, Bezugspunkte.....	11
4.4	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen .....	11
4.5	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Nebengebäude .....	11
4.6	Grünordnung .....	12
<b>5.</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>13</b>
5.1	Verkehr .....	13
5.2	Wasserversorgung.....	13
5.3	Abwasserbeseitigung.....	13
5.4	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	13
5.5	Energieversorgung .....	15
5.6	Telekommunikation.....	15
5.7	Abfallbeseitigung .....	15
<b>6.</b>	<b>Umweltschutz .....</b>	<b>16</b>
6.1	Allgemein .....	16
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	16
6.3	Immissionsschutz .....	17
6.4	Altlasten, Abfall .....	18
6.5	Denkmalschutz .....	18
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Statistik .....</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>In-Kraft-Treten .....</b>	<b>19</b>

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schleifwiesen“ der Gemeinde Moorenweis in der Fassung vom 19.12.2025 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

# 1. Beschreibung des Änderungsgebietes

## 1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Das Änderungsgebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schleifwiesen“ befindet sich im nordöstlichen Teil der Ortslage Moorenweis im Bereich der Straßen Am Moosgraben, Schleifwiesen und Weidenstraße (jeweils tlw. einschließlich). Es umfasst den gesamten Geltungsbereich des seit 19.01.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schleifwiesen“ (inkl. 1. - 3. Änderung).



Luftbild Lage Änderungsgebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 3,34 ha. Davon entfallen ca. 2,57 ha auf die geplanten Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) ca. 0,49 ha auf öffentliche Verkehrsflächen, ca. 0,21 ha auf öffentliche und private Grünflächen, ca. 0,01 ha auf Flächen für Versorgungsanlagen und ca. 0,05 ha auf Wasserflächen (Moosgraben).

## 1.2 Topographie und Vegetation

Das Änderungsgebiet liegt von einem Höhengniveau von etwa 558 m ü. NHN und ist weitestgehend eben.

Auf dem bislang größtenteils bereits baulich genutzten Innerortsareal haben sich insbesondere auf den privaten Baugrundgrundstücken und entlang des Moosgrabens mehrere Vegetations- bzw. Gehölzstrukturen entwickelt, die erhalten und teilweise auch planungsrechtlich gesichert werden.

Der Moosgraben ist zum Teil als Biotop mit der Bezeichnung „Moosgraben und anbindende Fließgewässer nordöstlich Moorenweis“ amtlich kartiert (Biotop-Nr. 7832-0181-001). Als Hauptbiotoptyp sind hier feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan, anzutreffen. Als weitere Biotoptypen ist Verlandungsröhricht, sonstiger Feuchtwald (inkl. degenerierte Moorstandorte) und lineare Gewässer-Begleitgehölze verbreitet. Diese Strukturen werden von der vorliegenden Änderungsplanung jedoch nicht beeinträchtigt und bleiben auch weiterhin erhalten.

## 1.3 Geologie und Hydrologie

Gemäß der digitalen geologischen Karte des Umwelt-Atlas Bayern (M=1:25.000) befindet sich Änderungsgebiet in der geologischen Einheit der hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter (Niederterrasse 1) über Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von Äußerer Jungendmoräne). Am Standort sind im Umwelt-Atlas Bayern keine Geogefahren gelistet. Es ist fast ausschließlich Anmoorgley, Niedermoorgley und Nassgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment), im Untergrund carbonathaltig, anzutreffen, im Bereich des Moosgrabens auch Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos.

Gemäß der digitalen ingenieurgeologischen Karte des Umwelt-Atlas Bayern (M=1:25.000) stehen als Baugrundtyp mitteldicht bis dicht gelagerte nichtbindige Lockergesteine über Sand und Kies an (Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen). Die mittlere Tragfähigkeit ist mittel bis hoch.

Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Entlang der östlichen Grenze des

Änderungsgebietes verläuft mit dem Moosgraben ein oberirdisches Gewässer, welcher in seine Struktur jedoch nicht beeinträchtigt wird.

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

Das Änderungsgebiet liegt nach dem Informationsdienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. Hochwassergefahrenflächen. Das überplante Areal liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, 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.

## **1.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen**

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist vorwiegend geprägt durch unmittelbar angrenzende Wohn- und gemischt genutzte Bebauung in Form von ein- und zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern bzw. ehemalige landwirtschaftliche Gebäude. Östlich des Moosgrabens erstrecken sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

## **2. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moorenweis ist das überplante Areal als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dargestellt.

Die im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schleifwiesen“ festgesetzte Nutzung (allgemeines Wohngebiet „WA“) ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorenweis entwickelt.

### **2.2 Planungsrechtliche Situation**

Die überplanten Flächen liegen vollumfänglich innerhalb des seit 19.01.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schleifwiesen“ (inkl. 1. - 3. Änderung hierzu). Für das Änderungsgebiet ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Zuge der aktuellen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schleifwiesen“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schleifwiesen“ in diesem Bereich geändert und insoweit unwirksam.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Änderungsgebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum. Bei der überplanten Teilflächen der vorhandenen Straßen handelt es sich um öffentlich gewidmete Verkehrsflächen im Eigentum der Gemeinde Moorenweis. Auch der im Plangebiet vorhandene Spielplatz sowie die Flächen für Versorgungsanlagen und der Moosgraben mit den uferbegleitenden Gehölzen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Moorenweis.

### **2.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Nach § 13 a BauGB haben die Gemeinden die Möglichkeit für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die Gemeinde Moorenweis hat die 4. Änderung des

Bebauungsplanes „Schleifwiesen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit Beschluss vom 19.01.2025 eingeleitet.

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

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Neuordnung einer bislang noch nicht vollständig baulich genutzten Innerortsfläche handelt es sich 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 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 bei der überplanten Fläche um Grundstücke handelt, die teilweise bereits baulich genutzt wurden.
- 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.

### **3. Anlass für die Planung**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schleifwiesen“ sollen die bereits vorhandenen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schleifwiesen“ neu geordnet bzw. geringfügig modifiziert werden. Infolge der Lage inmitten des baulichen Innenbereiches kann die 4. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren

nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Änderungsgebiet wird wie bisher als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung ist über eine Anbindung an die bestehenden Straßenverkehrsflächen gewährleistet.

## **4. Ziele der Planung**

Mit der Planung soll eine Neuordnung und Modifizierung der planungsrechtlich bereits zulässigen allgemeinen Wohnbebauung für die bislang noch nicht bebauten, innerörtlichen Grundstücken im Bereich östlich der Schlossgasse erfolgen.

Die allgemeinen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung, zur Bauweise sowie zur Grünordnung etc. orientieren sich dabei im Wesentlichen an den Regelungsinhalten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schleifwiesen“. Mit der vorliegenden 4. Änderung soll den Grundstückseigentümern unter Beibehaltung der wesentlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung künftig insbesondere hinsichtlich der Situierung neuer Gebäude (Auflockerung Baugrenzen) und der Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser zulässig) mehr Flexibilität eingeräumt werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Durchgrünungsmaßnahmen wird eine städtebaulich angemessene Ergänzung der im Änderungsgebiet und in der Umgebung bereits vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Änderungsgebiet wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung und die Vorgaben des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauGB festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei vollumfänglich auf den Nutzungskatalog der BauNVO Bezug. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden für das Änderungsgebiet ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll sichergestellt werden, dass in dem geplanten

Wohngebiet keine Beeinträchtigungen durch unerwünschte Nutzungen erfolgen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen vorwiegend für eine Reaktivierung von aufgelassenen Altbeständen im Ortszentrum von Moorenweis zu einer Umsetzung kommen und künftig zu einer weiteren Belebung dieser beitragen. Im Wohngebiet „Schleifwiesen“ im Nordosten der Ortslage Moorenweis sind diese Nutzungen auch im Hinblick auf deren Verkehrsaufkommen und Flächenbedarf nicht erwünscht.

Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen infolge des vorhandenen Zuschnitts und des vorliegenden Flächenumfangs nicht geeignet.

Die Errichtung einer Tankstelle ist an dieser Stelle der Ortslage Moorenweis nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen in den benachbarten Wohngebieten verbunden wäre.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen, Anzahl Wohnungen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse (II) sowie die maximale Wandhöhe in Verbindung mit der Dachform (SD) und Dachneigung (37° - 45°) für die Hauptgebäude ausreichend bestimmt.

Die für die überplanten Flächen (WA) getroffenen Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl in Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schleifwiesen“ (GRZ 0,22) gewährleisten weiterhin eine relativ lockere Wohnbebauung im Nordosten der Ortslage Moorenweis im Übergangsbereich von bereits vorhandenen wohnbaulichen Strukturen und den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (Orientierungswert GRZ 0,4) wird künftig dabei deutlich unterschritten. Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO um maximal 100 % überschritten werden. Trotz einer eher zurückhaltenden GRZ (0,22) soll damit die Möglichkeit der Errichtung der erforderlichen Stellplätze und Garagen (oberirdisch) sowie die Zufahrts-

bereiche zu den Stellplätzen auf den einzelnen Baugrundstücken nicht zu stark eingeschränkt werden. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im Plangebiet ergebende Gesamt-GRZ II (0,44) liegt deutlich unterhalb des Maßes, das bei einer Ausnutzung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete möglich wäre (Gesamt-GRZ 0,6). Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung des Wohnquartiers sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit demzufolge nicht zu erwarten, zumal im Änderungsgebiet bereits Baurecht besteht.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für angemessene Bauformen geschaffen und gleichzeitig sichergestellt, dass sich neue Gebäude künftig in die bestehende Siedlung einpassen. Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und der Deckung der Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten kann somit in besonderem Maße Rechnung getragen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung sollen die überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan in verträglichem Maße aufgelockert werden. Dadurch kann den Grundstückseigentümern ein gewisser Spielraum für die maßvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung bzw. für die Situierung von neuen Gebäuden auf bislang noch nicht baulich genutzten Grundstücken eingeräumt werden.

In Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung werden künftig für das gesamte Wohnquartier sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser („E“ bzw. „ED“) in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

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 geplante Nutzung sowie die Umgebungsbebauung kann somit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet werden.

Mit den getroffenen Vorgaben zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen im Bereich soll weiterhin eine Massierung der Bebauung und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung sowie Beeinträchtigung der Gebietsstruktur mit allen damit zusammenhängenden Auswirkungen (Erhöhung Stellplatzbedarf etc.) ausgeschlossen werden.

### **4.3 Höhenlage, Bezugspunkte**

Mit dem vorgenommenen Bezug der getroffenen Höhendvorgaben auf die Straßen- / Gehweghinterkante der an das Grundstück anliegenden Straße liegen, jeweils gemessen in der Gebäudemitte der zur Straße nächstgelegenen Fassade, bei den Erdgeschossrohfußböden wird nicht nur die vorhandene Topographie im Bereich des Änderungsgebietes angemessen berücksichtigt, es kann für den nachfolgenden Vollzug des Bebauungsplanes auch ein klar nachvollziehbares Niveau, d. h. eine gute Prüffähigkeit der Höhendvorgaben gesichert werden.

Mit den Festsetzungen zum Höhenbezug der Erdgeschossrohfußböden kann sichergestellt werden, dass die topographischen Verhältnisse im Änderungsgebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der geplanten Gebäude in das vorhandene Gelände noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

### **4.4 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen**

Mit den in Anlehnung an die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes getroffenen Mindestfestsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dacheindeckung, zur Fassadengestaltung, Einfriedungen etc. sollen auch weiterhin klare Gestaltungsmerkmale für neu geplante Gebäude planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der Vorgabe zur unterirdischen Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen wird den heutigen Standards der technischen Erschließung entsprochen. Zudem können damit ortsbildstörende Masten, etc. vermieden werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes sollen Abfallbehälter in Gebäuden integriert oder in geschlossenen Müllboxen untergebracht werden.

### **4.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Nebengebäude**

Im Änderungsgebiet wird bei der Anzahl der erforderlichen und nachzuweisenden KfZ-Stellplätze grundsätzlich auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Moorenweis Bezug genommen.

Mit der Zulässigkeit von Garagen und Carports (auch Duplex- bzw. Doppelparksysteme) nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen oder der eigens dafür festgesetzten Flächen („Ga“) kann eine willkürliche Anordnung derartiger Anlagen im Änderungsgebiet vermieden werden. Nebengebäude können unter bestimmten Voraussetzungen (maximale Grundfläche 20m<sup>2</sup> je Baugrundstück) hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn der Abstand zur Erschließungsstraße mindestens 3,0 m beträgt.

## 4.6 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Mindestzielen bei neu geplanten baulichen Entwicklungen der überplanten Innerortsflächen. Mit Umsetzung der vorgegebenen grünordnerischen Maßnahmen kann auch weiterhin eine verträgliche Integration der überplanten Flächen in die innerörtlichen Grünstrukturen gewährleistet werden. Um eine angemessene Durchgrünung der Bauflächen zu erreichen, wird weiterhin die Anpflanzung zweier Bäume je angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorgeschrieben. Bei der Artenauswahl ist dabei die vorgeschriebene Artenliste zu beachten. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind dabei als Abgrenzung zu öffentlichen und privaten Flächen nicht zulässig.

Das Grundgerüst der privaten Durch- und Eingrünung soll sich aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen.

Zudem ist der in der Planzeichnung festgesetzte, zu erhaltende Baum- und Gehölzbestand entlang des Moosgrabens unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehr**

Die Erschließung der Wohnbaugrundstücke für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist weiterhin über einen Anschluss an die bereits anliegenden Straßen gewährleistet.

Sämtliche Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs sind für die im Änderungsgebiet vorhandenen bzw. vorgesehenen Wohnnutzungen grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen in Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Gemeinde Moorenweis umzusetzen.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVG). In der Umgebung befinden sich mehrere Bushaltestellen der Linien 810, 825 und 826, über welche eine Verbindung u.a. Fürstenfeldbruck besteht.

### **5.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Betreibers.

### **5.3 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung des Änderungsgebietes kann über den in den umliegenden Straßen bereits anliegenden Schmutzwasserkanal sichergestellt werden.

### **5.4 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den

fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung muss die Niederschlagswasserentsorgung demzufolge durch eine Versickerung im Änderungsgebiet selbst erfolgen. In diesem Zusammenhang ist der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge zu minimieren. Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) unmittelbar vor Ort auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zu versickern.

Für eine Versickerung von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Fürstenfeldbruck einzureichen.

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) sowie auf die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird entsprechend verwiesen.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Auf den privaten Grundstücksflächen bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und der Wiedernutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser an. Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch die künftigen Bauherren im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Änderungsgebietes für eine Versickerung ist vor Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige zu überprüfen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken zu sammeln / zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

## **5.5 Energieversorgung**

### Stromversorgung

Die Versorgung des Planareals mit Elektroenergie ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers gewährleistet.

### Gasversorgung

Die Gasversorgung ist bei entsprechender Wirtschaftlichkeit grundsätzlich durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers möglich.

## **5.6 Telekommunikation**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsgebietes kann sichergestellt werden durch Anschluss an das bereits anliegende Netz des örtlichen Anbieters.

## **5.7 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich über die anliegenden Straßen durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Fürstentum durchgeföhrt. Die Müllbehälter sind am Abholtag an den anliegenden Straßen bereitzustellen.

## **6. Umweltschutz**

### **6.1 Allgemein**

Das Änderungsgebiet ist hinsichtlich der bereits jetzt zulässigen Überbaubarkeit auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schleifwiesen“ zu beurteilen. Auf dieser Grundlage wurden bereits entsprechende Bauvorhaben für die Wohnnutzung umgesetzt. Mit der aktuellen Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des gesamten Areals geringfügig modifiziert. Nachdem auch die bislang noch unbebauten Grundstücke im Änderungsgebiet auf dieser Grundlage bereits einer Bebauung zugeführt werden könnten, ist mit der aktuellen Planung und baulichen Neuordnung des Areals nur eine geringfügige Veränderung im Hinblick auf die Intensität der künftigen Bebauung auf den überplanten Flächen innerhalb der Ortslage Moorenweis zu erwarten.

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Pkt. 2.4) wird das Änderungsverfahren entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, wonach 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 werden kann.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

### **6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz**

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB („Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>“) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für den plangegegenständlichen Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Unabhängig davon sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des

Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Neuordnung des größtenteils bereits jetzt auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entwickelbaren Innerortsareals trägt grundsätzlich in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung.

Mit den neu geplanten Baumpflanzungen und dem Erhalt bestehender Gehölze können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Änderungsgebiet wirksam vermieden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Der Planung stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

### **6.3 Immissionsschutz**

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Änderungsgebiet erfüllt wird.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

## 6.4 Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## 6.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Mit einem bekannten Bodendenkmal in ca. 400 m Entfernung zum Änderungsgebiet (Villa rustica der römischen Kaiserzeit; D-1-7832-0162) liegt das überplante Areal grundsätzlich in einem Gebiet mit archäologischer Relevanz. Demzufolge können Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## 7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>2,57</b>	<b>77,2</b>
▪ Allgemeines Wohngebiet	2,57	77,2
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,49</b>	<b>14,7</b>
▪ Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Geh- und Radweg)	0,49	14,7
<b>Grünflächen</b>	<b>0,21</b>	<b>6,3</b>
▪ Öffentliche Grünflächen	0,08	2,4
▪ Private Grünflächen	0,13	3,9
<b>Flächen für die Wasserwirtschaft</b>	<b>0,05</b>	<b>1,5</b>
▪ Wasserflächen	0,05	1,5
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>0,01</b>	<b>0,3</b>
▪ Flächen für Versorgungsanlagen	0,01	0,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3,33</b>	<b>100,0</b>

## 8. In-Kraft-Treten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schleifwiesen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 19.12.2025**



**ARNOLD CONSULT**