Gemeinde Moorenweis
Landkreis Fürstenfeldbruck

- Entwurf -

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 25/11 und 25/12, Gemarkung Eismerszell, in den im Zusammenhang bebauten Ort Eismerszell (Erweiterung Ortsabrundungssatzung „Eismerszell“)

vom 02.09.2026

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Planung 3

2. Ausgangssituation 4
2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 4
2.2 Tatsächlicher Bestand 5
2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen 5
2.4 Eigentumsverhältnisse 5

3. Ziele der Planung 6

4. Erschließung 6
4.1 Verkehr 6
4.2 Wasserversorgung 6
4.3 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung 6
4.4 Energieversorgung 7
4.5 Telekommunikation 7
4.6 Abfallbeseitigung 7

5. Umweltauswirkungen, Naturschutz 8
5.1 Ausgangssituation 8
5.2 Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung 8
5.3 Maßnahmen zum Naturschutz 9
5.4 Artenschutz 10
5.5 Immissionen 10
5.6 Altlasten 11
5.7 Denkmalschutz 11

6. In-Kraft-Treten 12

1. Anlass für die Planung

Das im Zuge der Erweiterung der bestehenden Ortsabrundungssatzung „Eismerszell“ überplante Areal im Westen der Ortslage Eismerszell ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. eine rechtsverbindliche Satzung besteht für dieses Gebiet bislang nicht. Eine bauliche Nutzung auf den überplanten Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 25/11 und 25/12 der Gemarkung Eismerszell ist demzufolge planungsrechtlich derzeit nicht möglich.



Abb. 1: Luftbild Lage Satzungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Der Eigentümer des im Westen der Ortslage Eismerszell liegenden Grundstücks Flur Nr. 25 strebt nach einem Teilrückbau der im Norden des Grundstücks bereits bestehenden Werkstatt- bzw. Lagerhalle die Errichtung eines Doppelhauses zu Wohnzwecken an. Das neue Wohnhaus soll südlich der Werkstatt- und Lagerhalle errichtet werden. Die Erschließung der neuen Wohnbebauung kann über die bestehende Zuwegung mit Anbindung an die St. Michael-Straße gewährleistet werden. Im Bereich des Bauvorhabens können sämtliche Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) herangeführt werden beziehungsweise liegen diese bereits an.

Im Rahmen der bestehenden Ortsabrundungssatzung Eismerszell erfolgt eine geringfügige Erweiterung des Satzungsgebietes auf Teilflächen der Flurnummern 25/11 und 25/12, Gemarkung Eismerszell. Ziel der Erweiterung ist es, die geplante Wohnbebauung auf Fl. Nr. 25 städtebaulich geordnet in den bestehenden Siedlungszusammenhang einzubinden und eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes zu erreichen. Die einbezogenen Flächen mit einer

Größe von etwa 162 m² schließen unmittelbar an die bestehende Bebauung an und stellen eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.

Zugleich wird durch die Ergänzung des Geltungsbereichs die Umsetzung einer angemessenen Ortsrandeingrünung ermöglicht. Die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen tragen zur landschaftsgerechten Einbindung der künftigen Bebauung bei, schaffen einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft und stärken die ortsbildprägende Grünstruktur am Siedlungsrand.

Die Erweiterung beschränkt sich auf einen räumlich klar abgegrenzten Bereich und entspricht den Grundsätzen einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind aufgrund des geringen Umfangs der Erweiterung und der geplanten Randeingrünung nicht zu erwarten.

Die Satzung wird unter der Bezeichnung „Erweiterung Ortsabrundungssatzung Eismerszell“ geführt. Nachdem das Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Moorenweis stellt für den Erweiterungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar (vgl. Abb. 2). Für den Erweiterungsbereich ist der Flächennutzungsplan somit im Zuge der Berichtigung entsprechend anzupassen (Darstellung als MD → Dorfgebiet – Baustruktur u. Durchgrünung erhalten).

Die für die geringfügige Änderung des Satzungsgebietes vorgesehenen Flächen liegen aktuell im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nachdem hierfür auch keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB abgeleitet werden kann, ist zur planungsrechtlichen Sicherung und Zulässigkeit einer Wohnbebauung die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Mit der im Einbeziehungsbereich geplanten baulichen Entwicklung erfolgt eine Bebauung entsprechend der unmittelbar in der Umgebung bereits vorhandenen Wohn- und gemischten Bebauung.



Abb. 2: Auszug rechtswirksamer FNP der Gemeinde Moorenweis (14. Änderung)

2.2 Tatsächlicher Bestand

Bei der Fläche im Umgriff der Einbeziehungssatzung handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünfläche ohne jeglichen Gehölzbestand.

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das nähere Umfeld des Einbeziehungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

- Im Osten, Süden und Norden durch gemischt genutzte Bebauung der Ortslage Eismerszell,
- im Westen durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die in den im Zusammenhang bebauten Ort Eismerszell einzubeziehenden Teilflächen der Grundstücke 25/11 und 25/12 der Gemarkung Eismerszell befinden sich in Privateigentum.

3. Ziele der Planung

Mit der Satzung über die Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 25/11 und 25/12, Gemarkung Eismerszell, in den im Zusammenhang bebauten Ort Eismerszell (Erweiterung Ortsabrundungssatzung „Eismerszell“) soll eine wohnbauliche Nutzung auf dem innerhalb der bestehenden Ortsabrundungssatzung liegenden Grundstück Fl. Nr. 25 in Anlehnung an den bereits in Nachbarschaft vorhandenen Baubestand (§ 34 BauGB) gesichert werden. Die Anpassung des Geltungsbereichs ermöglicht zugleich die Umsetzung einer angemessenen Ortsrandeingrünung, wodurch die künftige Bebauung landschaftsgerecht in das Umfeld eingebunden und ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden kann.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die Erschließung der überplanten Flächen für den motorisierten Individualverkehr, Radfahrer und Fußgänger ist über die anliegende Zuwegung mit Anbindung an die St. Michael-Straße sichergestellt.

4.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Einbeziehungsbereiches kann durch Anschluss an das in der anliegenden Straße bereits anliegende Leitungsnetz abgesichert werden.

4.3 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Einbeziehungsbereiches kann über den in der anliegenden Straße bereits anliegenden Schmutzwasserkanal sichergestellt werden.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen vor Ort zur Versickerung zu bringen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Aufgrund der Erfahrungen aus der

Umgebung ist davon auszugehen, dass auch im Einbeziehungsbereich auf den einzelnen Privatgrundstücken eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung über eine Versickerung vor Ort möglich ist.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Bei der konkreten Planung von Versickerungsanlagen müssen auch die Anforderungen nach dem Arbeitsblatt DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ beachtet werden.

In diesem Zusammenhang sind neu zu versiegelnde Flächen mit versickerungsfreundlichen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Ökosteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, spezielle Betonformsteinpflaster mit guter Durchsickermöglichkeit).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

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

4.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Einbeziehungsbereiches mit Elektroenergie ist durch Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers gewährleistet. Der Einbeziehungsbereich kann bei Bedarf über die bereits anliegenden Leitungen erschlossen werden.

4.5 Telekommunikation

Der Ort Eismerszell ist bereits durch Telekommunikationsanlagen erschlossen. An dieses Netz kann auch der Einbeziehungsbereich angeschlossen werden.

4.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Fürstenfeldbruck über die anliegende Straße durchgeführt.

Die Mülltonnen sind dabei am Abholtag am Straßenrand der nächstgelegenen öffentlichen Straße bereit zu stellen.

5. Umweltauswirkungen, Naturschutz

5.1 Ausgangssituation

Für das Satzungsgebiet sind im Rauminformationssystem Bayern (RISBY) des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie und im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) des Landesamtes für Umwelt keine Eintragungen zu FFH-Gebieten, Biosphärenreservate, Natur- und Landschaftsschutzgebieten, schützenswerten Biotopen oder anderweitig naturschutzrechtlich relevanten Flächen vorhanden.

5.2 Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung

Die vorgesehenen Änderungen der Ortsrandsatzung führen insgesamt nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Das eigentliche Bauvorhaben wird innerhalb des bereits von der bestehenden Ortsabrundungssatzung Eismerszell erfassten Bereiches umgesetzt. Der geringfügige Ergänzungsbereich auf Teilflächen der Flurnummern 25/11 und 25/12 dient demgegenüber überwiegend der Sicherung einer geordneten Ortsrandeingrünung und der landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Bebauung.

Innerhalb dieses Ergänzungsbereiches sind überwiegend Grünflächen vorgesehen, auf denen Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt werden. Hierzu gehört insbesondere die Mindestpflanzung eines standortgerechten Laubbaumes sowie die Anpflanzung von zwei Sträuchern. Durch diese Maßnahmen wird die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild verbessert und ein gestufter Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft geschaffen. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen tragen darüber hinaus zur Strukturierung des Ortsrandes sowie zu einer ökologischen Aufwertung des Bereiches bei.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich lediglich in sehr geringem Umfang. Da die bauliche Nutzung bereits innerhalb des bestehenden Satzungsgebietes vorgesehen ist und die neu einbezogenen Flächen überwiegend der Eingrünung dienen, werden zusätzliche Bodenversiegelungen durch die Satzungsänderung nicht oder nur in vernachlässigbarem Umfang ermöglicht. Die natürlichen Bodenfunktionen bleiben weitgehend erhalten.

Zudem tragen die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen dazu bei, die Bodenoberfläche dauerhaft zu begrünen und die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu sichern.

Hinsichtlich der Lärmsituation sind ebenfalls keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Da keine zusätzliche Baufläche geschaffen wird, sondern die geplante Wohnbebauung bereits innerhalb der bestehenden Ortsabrundungssatzung zulässig ist, führt die geringfügige Erweiterung des Satzungsumgriffs nicht zu einer relevanten Zunahme des Verkehrsaufkommens oder sonstiger störungsrelevanter Emissionen. Durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen wird der Ortsrand vielmehr gestalterisch aufgewertet, ohne dass sich nachteilige Auswirkungen auf die bestehenden Wohn- und Nutzungsverhältnisse ergeben.

Insgesamt sind die zusätzlichen Auswirkungen der Satzungsänderung auf die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden sowie auf die örtliche Lärmsituation als geringfügig und nicht erheblich zu bewerten.

Nach dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Aufgrund der Inanspruchnahme bereits vorhandener Erschließungsanlagen (Zuwegung, Ver- und Entsorgungsleitungen) kann diesem Gebot auch im Rahmen der geplanten Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 25/11 und 25/12 der Gemarkung Eismerszell grundsätzlich Rechnung getragen werden.

5.3 Maßnahmen zum Naturschutz

Eine Eingriffskompensation im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist für die vorliegende Änderung der Ortsrandsatzung nicht erforderlich. Die geplante Wohnbebauung wird innerhalb des bereits von der bestehenden Ortsabrundungssatzung erfassten Bereiches realisiert und wird durch die vorliegende Satzungsergänzung nicht zusätzlich ermöglicht. Der geringfügige Erweiterungsbereich auf Teilflächen der Flurnummern 25/11 und 25/12 dient vielmehr überwiegend der Sicherung und Umsetzung einer landschaftsgerechten Ortsrandeingrünung.

Da im Erweiterungsbereich keine nennenswerte zusätzliche bauliche Nutzung vorbereitet wird und dort überwiegend Begrünungsmaßnahmen in Form der Pflanzung mindestens eines standortgerechten Laubbaumes sowie zweier Sträucher vorgesehen bzw. festgesetzt sind, werden keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes hervorgerufen. Vielmehr ist von einer Aufwertung des Ortsrandbereiches auszugehen.

Zusätzliche Versiegelungen und damit verbundene erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensräume sowie das

Landschaftsbild sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund entsteht kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft, sodass die Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung gesonderter Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich ist. Insgesamt ist die Planung als geringfügige Anpassung zur landschaftsgerechten Einbindung einer bereits zulässigen Wohnbebauung zu bewerten.

5.4 Artenschutz

Das eigentliche Bauvorhaben wird innerhalb des bereits von der bestehenden Ortsabrundungssatzung erfassten Bereiches verwirklicht und wird durch die geringfügige Erweiterung des Satzungsgebietes nicht neu begründet oder erweitert.

Der zusätzliche Geltungsbereich auf Teilflächen der Flurnummern 25/11 und 25/12 dient überwiegend der Umsetzung einer landschaftsgerechten Ortsrandeingrünung. Die Planung führt somit nicht zu einem Verlust wertvoller Lebensstätten oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung bestehender Habitatstrukturen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die vorgesehenen Gehölzpflanzungen das örtliche Lebensraumangebot für verschiedene Tierarten langfristig verbessern und zusätzliche Strukturvielfalt am Ortsrand schaffen.

Aufgrund des geringen Umfangs der Satzungsänderung sowie des Umstands, dass im Erweiterungsbereich keine eigenständige bauliche Entwicklung vorbereitet wird, sind weder eine Tötung oder Verletzung geschützter Tierarten noch erhebliche Störungen oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders konfliktträchtiger oder streng geschützter Arten liegen im Ergänzungsgebiet nicht vor.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Satzungsergänzung keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen erwarten lässt und die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Planung nicht ausgelöst werden. Weitergehende artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.5 Immissionen

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn 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 (Kartoffel-, Mais-, Getreide-, Zuckerrübenernte, etc.) auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten zu dulden.

5.6 Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Fürstenfeldbruck sind im Einbeziehungsbereich keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt.

Bei Erdarbeiten sowie im Zuge der Baumaßnahmen ist generell darauf zu achten, ob evtl. optische oder organoleptische Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Fürstenfeldbruck, Untere Abfall- / Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG), das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

5.7 Denkmalschutz

In der unmittelbaren Umgebung des Satzungsgebietes sind weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt. Etwa 130 m östlich des Satzungsgebietes liegt das nächste bekannte Bodendenkmal (D-1-7832-0280, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Georg in Eismerszell und ihres Vorgängerbaus).

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, 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.

6. In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 25/11 und 25/12, Gemarkung Eismerszell, in den im Zusammenhang bebauten Ort Eismerszell (Erweiterung Ortsabrundungssatzung „Eismerszell“) tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 02.09.2026

ARNOLD CONSULT