

# gemeinde moorenweis

landkreis fürstenfeldbruck



Planbezeichnung: **Ortsabrundungssatzung  
„Grunertshofen-Ost“**

Plandatum: 27.10.2011

Geändert am: 22.12.2011  
16.01.2012

Planfertiger: Gemeinde Moorenweis  
Ammerseestraße 8  
82272 Moorenweis

Die Gemeinde Moorenweis

erlässt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, § 34 Abs. 5 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998 S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. 2009 S. 400) folgende

**Satzung:**

## I. Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen-Ost“




### § 1 Geltungsbereich

- (1) Die Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen-Ost“ erstreckt sich in seinem Geltungsbereich auf das Grundstück FINr. 457 der Gemarkung Grunertshofen.
- (2) Der die Grenzen dieses Gebietes darstellende Lageplan (Maßstab 1:1000) ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung und tritt im Falle etwaiger Änderungen oder Aufhebungen von Flurnummern als zeichnerische Bestimmung des Geltungsbereichs an deren Stelle.

### § 2 Textliche Festsetzungen

- (1) Innerhalb des in § 1 dieser Satzung bezeichneten Gebiets ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.
- (2) Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO – festgesetzt.

### § 3 Festsetzungen durch Planzeichen

	Geltungsbereich
	Baugrenze
	Baulinie
3 WE	Anzahl der zulässigen Wohneinheiten
II	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

### § 4 Ortsrandeingrünung

Die bestehende Ortsrandeingrünung ist zu erhalten. Eingriffe oder Beschädigungen sind in adäquater Weise auf dem Grundstück zu ersetzen.

### § 5 Denkmalschutz

Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, so ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen (Art. 8 DSchG).

**§ 6**  
**Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Ortsabrundungssatzung ist in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestraße 8, 82272 Moorenweis niedergelegt und kann dort während der Dienststunden eingesehen werden.



Moorenweis, den 09.03.2012

---

Schäffler  
1. Bürgermeister

## II. Verfahrenshinweise

1. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.10.2011 beschlossen, die Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen-Ost“ für den Gemeindeteil Grunertshofen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB erlassen.
2. Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 27.10.2011 wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 07.11.2011 bis 07.12.2011 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2011 am Verfahren beteiligt.
3. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.12.2011 und 16.01.2012 die Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen-Ost“ für den Gemeindeteil Grunertshofen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen



Moorenweis, den 17.01.2012

\_\_\_\_\_  
Schäffler  
1. Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Moorenweis über die Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen-Ost“ für den Gemeindeteil Grunertshofen ist am 09.03.2012 ortsüblich durch Anschlag an die Amtstafeln bekanntgemacht worden gem. § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Die Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen-Ost“ für den Gemeindeteil Grunertshofen ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirksamkeit der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

5. Die Ortsabrundungssatzung liegt in der Gemeindeverwaltung Moorenweis während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Moorenweis, den 09.03.2012

\_\_\_\_\_  
Schäffler  
1. Bürgermeister

### **III. Begründung**

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Anlass und Zweck der Planung, Zielvorstellungen
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets, geplante Nutzung
4. Sonstige abwägungsbedürftige Belange
5. Folgewirkungen
6. Umweltbericht

#### **1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Die Gemeinde Moorenweis verfügt zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung über einen Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 18.04.1983, zuletzt geändert durch die 18. Änderung vom 19.01.2011. Für den Bereich der geplanten Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen-Ost“ werden die Flächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

#### **2. ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG, ZIELVORSTELLUNGEN**

Mit Schreiben vom 28.06.2011 beantragte eine ortsansässige Familie die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung für den Bereich der FINr. 457, Gemarkung Grunertshofen. Die Familie wohnt mit drei Generationen zusammen auf diesem Grundstück, auf dem in den 1970er Jahren ein Austragshaus errichtet wurde. Die Familie möchte auch gerne weiterhin in Grunertshofen verbleiben. Sehr gerne möchte die jüngste Generation auf dem Grundstück der Familie ein eigenes Haus errichten.

Der Gemeinderat fördert seit jeher den Verbleib von ortsansässigen, jungen Familien in den verschiedenen Gemeindeteilen, um ein „langsames Aussterben“ dieser Gemeindeteile zu verhindern. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.10.2011 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen-Ost“ beschlossen.

In der Planfolge entsteht ein Baurecht nach § 34 BauGB. Das entstehende Baurecht definiert sich so nach dem Zulässigkeitsmaßstab der Umgebung und muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beurteilt werden.

#### **3. LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETS, GEPLANTE NUTZUNG**

Der räumliche Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen-Ost“ befindet sich im östlichen Teil des Gemeindeteils Grunertshofen in Richtung der Gemeinde Adelshofen. Er umfasst eine Fläche von ca. 2.250 qm.

Durch den Erlass einer Ortsabrundungssatzung können auf dem Grundstück zukünftig Wohngebäude, die sich am Maßstab der umgebenden Bebauung orientieren, errichtet werden.

#### **4. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE**

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Das Grundstück FINr. 457, Gemarkung Grunertshofen, ist im Flächennutzungsplan zwar als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, doch wird dieses seit geraumer Zeit nur noch für Wohnzwecke genutzt. Auch wenn sich das Grundstück auf der Seite der Maisach befindet, die bislang von der Bebauung freigehalten wurde, so ergibt sich aus dem örtliche Bebauungszusammenhang und der Gestaltung des Grundstücks (Randbegrünung, Zufahrt, etc.) der Eindruck, dass das Grundstück bereits jetzt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehört. Durch den Erlass der Ortsabrundungssatzung würde dieser optische Eindruck auch rechtlich bestätigt werden.

Da das Grundstück bereits zum jetzigen Zeitpunkt mit seiner Bebauung und Gestaltung den Eindruck erweckt, dass es zum Innenbereich gehört, und dies auch bei weiteren Baumaßnahmen gewährleistet ist, sprechen Gesichtspunkte der städtebaulichen Entwicklung nicht gegen eine Ausweisung des Plangebiets (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den gesetzlichen Vorschriften wird durch die Zulassung einer Wohnbebauung im räumlichen Geltungsbereich nicht begründet (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berührt (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die neue Bebauung im Geltungsbereich soll sich auf solche Flächen erstrecken, die bereits jetzt durch Hofeinfahrt und sonstige asphaltierte Flächen versiegelt sind. Die zusätzliche Versiegelung von unbebauten Flächen bewegt sich in einem geringen Rahmen, sodass der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfüllt wird.

Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht. Ausgleichsmaßnahmen nach den naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen werden deshalb nicht erforderlich.

Hochwasserschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Durch die Beschaffenheit des Geländes ist das Grundstück FINr. 457, Gemarkung Grunertshofen, so situiert, dass das umliegende Gelände tiefer liegt. Vorabklärungen und Vororttermine mit dem Wasserwirt-

schaft München haben bestätigt, dass für den räumlichen Geltungsbereich Hochwasserschäden nicht zu erwarten sind.

## 5. FOLGEWIRKUNGEN

Folgewirkungen sind durch die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen-Ost“ nicht zu erwarten.

## 6. UMWELTBERICHT

Auf die Aufstellung eines Umweltberichts wird verzichtet, da hierzu gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 2 i.V.m. § 2 a Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB keine Verpflichtung besteht.

Moorenweis, den 09.03.2012



  
\_\_\_\_\_  
Schäffler  
1. Bürgermeister