

# „Grunertshofen – West“

Die Gemeinde Moorenweis erläßt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 26.07.2006 (GVBl. S. 405) für den Gemeindeteil Grunertshofen folgende 1. Ergänzung zur Ortsabrundungssatzung Grunertshofen – West als

## S a t z u n g

### § 1

- (1) Die Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen – West“ vom 03.04.1998 wird entsprechend der Darstellung im Lageplan um Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nrn. 192 und 192/2 ergänzt.
- (2) Der die Grenzen dieses Gebietes darstellende Lageplan (Maßstab 1:1000) ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung und tritt im Falle etwaiger Änderung oder Aufhebung von Flurnummern (siehe Abs. 1) als zeichnerische Bestimmung des Geltungsbereichs an deren Stelle.
- (3) Die Ortsabrundungssatzung ist in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestraße 8, 82272 Moorenweis, niedergelegt und kann dort während der Dienststunden eingesehen werden.

### § 2

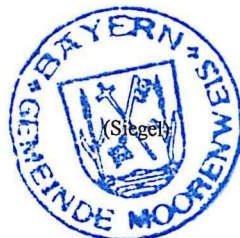
Innerhalb des in § 1 dieser Satzung bezeichneten Gebietes ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen, wobei auf dem Grundstück Fl.Nr. 192/Tfl. innerhalb des Ergänzungsbereichs nur die Errichtung einer gewerblichen Lagerhalle zulässig ist.

### § 3

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die Ortsabrundungssatzung vom 03.04.1998 einschließlich Lageplan, bezüglich der in § 1 genannten Grundstücksflächen ergänzt.

### § 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Moorenweis, den 20.06.2007

Schäffler

1. Bürgermeister

# „Grunertshofen – West“

Lageplan (M 1:1000) als Bestandteil der Ergänzung der Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen – West“ für den Gemeindeteil Grunertshofen der Gemeinde Moorenweis über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.



## Legende

-  Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung vom 03.04.1998
-  Ergänzungsbereich

## Verfahrenshinweise:

1. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.01.2007 beschlossen die Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen – West“ für den Gemeindeteil Grunertshofen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu ergänzen.
2. Der Entwurf zur Ergänzung der Ortsabrundungssatzung wurde vom 30.04.2007 bis 30.05.2007 öffentlich ausgelegt (Öffentlichkeitsbeteiligung). Gleichzeitig wurden die berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.04.2007 am Verfahren beteiligt.
3. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 13.06.2007 die Ergänzung der Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen – West“ für den Gemeindeteil Grunertshofen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.



Moorenweis, den 20.06.2007

Schäffler

1. Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluß der Gemeinde Moorenweis über die Ergänzung der Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen – West“ ist am 22.06.2007 ortsüblich durch Anschlag an die Amtstafeln bekanntgemacht worden (§§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

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

Die Ergänzung der Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen – West“ liegt in der Gemeindeverwaltung Moorenweis während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Moorenweis, den 22.06.2007

Schäffler

1. Bürgermeister

Planfertiger: Gemeinde Moorenweis  
Ammerseestr. 8, 82272 Moorenweis

Plandatum: 22.01.2007

Geändert am: -/-

## Begründung zur

### 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen – West“

Die Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen – West“ ist seit 03.04.1998 in Kraft.

Herr Franz Schlemmer, Grunertshofen, hat mit Schreiben vom 02.01.2007 um Änderung der Ortsabrundungssatzung gebeten, da er für seine Firma Schlemmer-Schwimmbadtechnik zusätzliche Lagerkapazitäten benötigt. Er möchte gerne eine zusätzliche Lagerhalle (18 m x 12 m, Traufhöhe 4,50 m, Firsthöhe 6,0 m) errichten. Die Halle soll westlich der bestehenden Lagerhalle errichtet werden. Diese Fläche ist bisher planungsrechtlich dem sog. „Außenbereich“ zuzuordnen.

Um den Bau der Lagerhalle zu ermöglichen soll die Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen – West“ entsprechend ergänzt werden. Damit kann einem ortsansässigen Unternehmen mit wenig Aufwand in seiner Entwicklung geholfen werden. Nachdem nur eine reine Lagerhalle errichtet werden soll, ist hierfür weder ein Wasser- noch ein Abwasseranschluß erforderlich.


Nord-westlich der vorgesehenen Baufläche befindet sich ein Schweinezucht und –mastbetrieb. Damit dieser nicht in seiner Existenz gefährdet wird, muß wegen der von dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Immissionen ein weiteres Heranrücken von Wohnbebauung verhindert werden. Aus diesem Grund wird in der Satzung ausdrücklich geregelt, daß auf dem Grundstück Fl.Nr. 192/Tfl. innerhalb des Ergänzungsbereichs nur die Errichtung einer gewerblichen Lagerhalle zulässig ist (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, da hier keine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht. Auf die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung wird verzichtet. Die erforderliche Eingrünung soll im Zuge der Eingabeplanung für die gewerbliche Lagerhalle geregelt werden. Ebenso sind für den Eingriff in die Landschaft und die damit verbundene Bodenversiegelung Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die als Anlage zu dieser Begründung beigefügte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nur als vorläufige Richtschnur zu betrachten, da eine detaillierte Bilanzierung erst mit Vorliegen des Bauantrags möglich ist. Es sind zwar die geplanten Abmessungen der Lagerhalle bekannt, jedoch können sich diese bis zur Vorlage des Eingabeplans jederzeit noch nach oben oder unten verändern. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der vom Bauherrn noch zu beauftragende Hallenbauer andere Normmaße in seinem Programm hat und die bisher vorgesehenen Abmessungen zwar möglich wären, aber mit erheblichen Mehrkosten verbunden sind und daher nicht realisiert werden. Desweiteren ist der mit der Herstellung der erforderlichen Zufahrt verbundene Versiegelungsgrad noch nicht bekannt.

Aus vorgenannten Gründen kann daher der tatsächlich erforderliche Umfang der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erst mit Vorliegen der endgültigen Eingabepläne ermittelt werden.

Moorenweis, den 13.06.2007  
Gemeinde Moorenweis

  
Schäffler  
1. Bürgermeister



Anlage zur Begründung zur

# 1. Änderung/Ergänzung der Ortsabrundungssatzung „Grunertshofen – West“

Abwägungen für die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Es handelt sich um die Ergänzung einer Ortsabrundungssatzung.

## 1. Erforderlichkeit einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz

Der Eingriff wird vorbereitet durch Schaffung von zusätzlichem Baurecht.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist erforderlich, um den Nachweis zu führen, dass die Gemeinde den Belangen des Naturschutzes Rechnung trägt.

## 2. Natur- und Landschaftsraum

### 2.1 Bestand (Beschreibung des Bestandes des Natur- und Landschaftsraumes):

Bei der Fläche im Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Ortsabrundungssatzung handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland ohne jeglichen Bewuchs.

### 2.2 Bewertung:

Landschaftsfaktoren	gut	mittel	mäßig
Flora			X
Boden			X
Wasserhaushalt		X	
Landschaftsbild			X
Erholungswert			X

## 3. Eingriff in Natur und Landschaft

### 3.1 Beschreibung des Eingriffs:

Der Eingriff in die Fauna und Flora ist sehr gering.

Die Bodenversiegelung und die negative Beeinflussung der Grundwasserbilanz ist gering.

Eine Veränderung des natürlichen Geländes liegt nicht vor.

Die Veränderung des Landschaftsbildes ist unbedeutend.

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft liegt nicht vor.

**3.2 Der Eingriff** ist nicht beachtlich.

#### **4. Vermeidungsgebot**

Das Planungsziel ist trotz des Eingriffes erforderlich.

Das Planungsziel ist unter geringerer Flächeninanspruchnahme bzw. geringerem Eingriff nicht erreichbar.

Das Planungsziel ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft nicht erreichbar.

Der Eingriff ist nicht vermeidbar.

#### **5. Ausgleichsgebot**

##### **5.1 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes:**

Im Zuge der Genehmigung der Eingabebplanung sind die nachfolgenden Maßnahmen vom Bauherrn zu fordern:

- Ortsrandeingrünung
- Wasserdurchlässige Belagsgestaltung bei der erforderlichen Zufahrt
- Versickerung des Dachabwassers
- Vermeidung von Geländeänderungen
- Pflanzgebote

##### **5.2 Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Eingriffsfläche beträgt für die geplante gewerbliche Lagerhalle nach derzeitigem Planungsstand ca. 216 m<sup>2</sup> plus erforderliche Zufahrtsflächen. Notwendig ist nach Feld BI der Matrix zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung ein Faktor von 0,20 – 0,5. Wegen der vorgesehenen umfangreichen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes wird der untere Wert gewählt. Damit beträgt die Ausgleichsfläche für die gewerbliche Lagerhalle ca. 43 m<sup>2</sup>. Dieser Ausgleichsfläche sind dann noch die sich aus dem Versiegelungsgrad für die Zufahrt und dem versiegelten Vorplatz der Lagerhalle im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens noch zu ermittelnde Ausgleichsfläche zuzurechnen.

#### **6. Abwägung:**

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist unter Beachtung der vorstehend aufgeführten Auflagen ausgeglichen.