

Gemeinde

Moosach
Lkr. Ebersberg

Außenbereichssatzung
Gutterstätt II

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Dörr QS:

Aktenzeichen

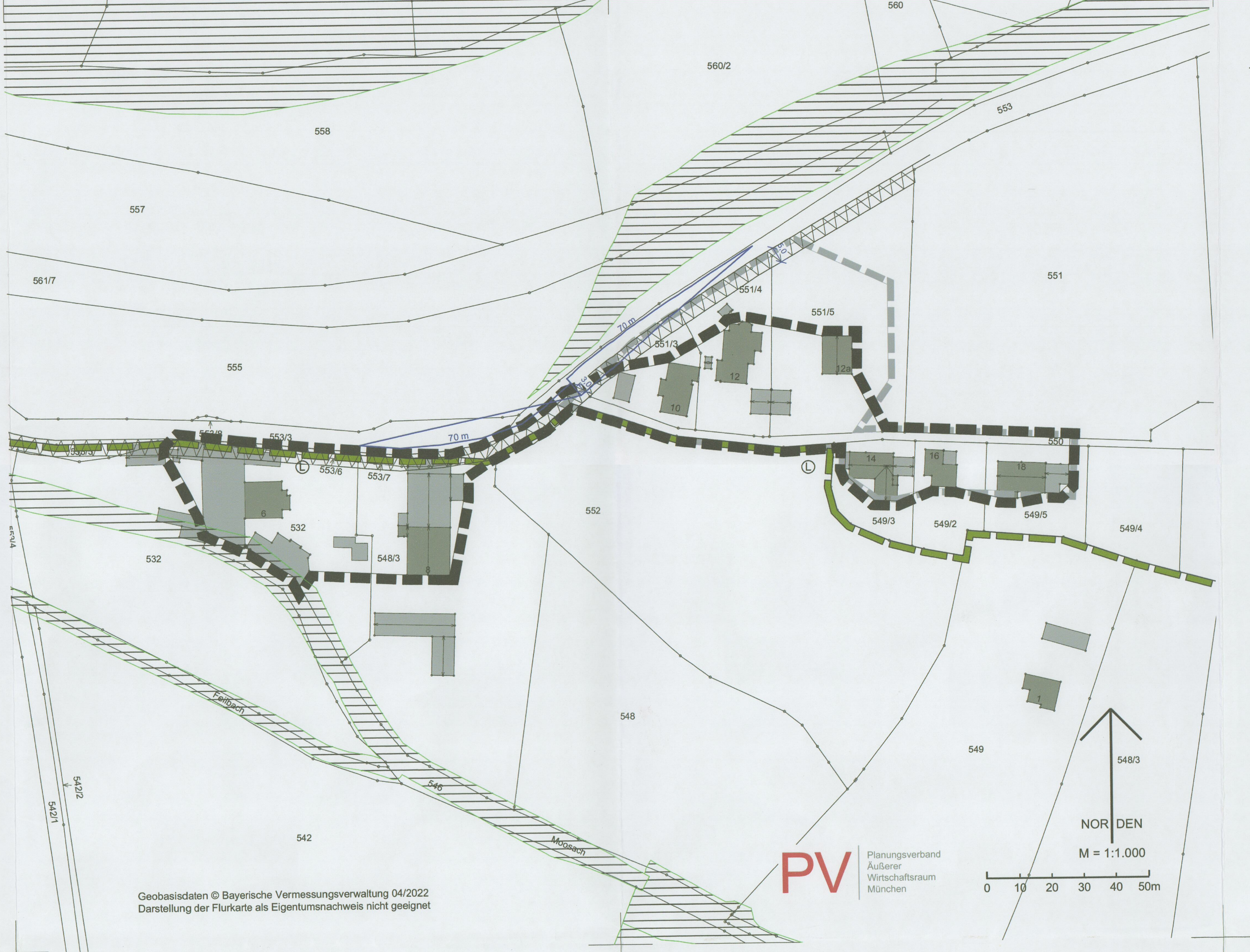
MOA 2-25

Plandatum

29.07.2025 (Satzungsbeschluss)
17.12.2024 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Moosach erlässt aufgrund § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese Außenbereichssatzung.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2022
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

NOR DEN

M = 1:1.000

0 10 20 30 40 50m

- 11 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Moosach in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Satzung der Gemeinde Moosach über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)
- 12 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.
- 13 Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.
- 14 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. 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 (Mittelungspflicht 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.
- 15 Landwirtschaft
In der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch zur üblichen Ruhezeit, am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.
- 16 Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art in den Flstnr. 532, 548/3, 553/6 und 553/7 Gmk. Moosach ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

- 17 Freiflächengestaltungspläne
Für künftige Neubauten von Einzelbauvorhaben innerhalb der Außenbereichssatzung sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen. Diese sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Außenbereichslage auch die Eingriffsbilanzierung nach BayKompV abzuhandeln ist.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2022.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde

Moosach, den 18. Sep. 2025
Erster Bürgermeister, Michael Eisenschmid

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.10.2024 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Gutterstätt II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung Gutterstätt II in der Fassung vom 17.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2025 bis 26.03.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.
3. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung Gutterstätt II in der Fassung vom 17.12.2024 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2025 bis 26.03.2025 eingeholt.
4. Die Gemeinde Moosach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.07.2025 die Außenbereichssatzung Gutterstätt II in der Fassung vom 29.07.2025 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.



Moosach, den 18. Sep. 2025
Erster Bürgermeister, Michael Eisenschmid



Moosach, den 18. Sep. 2025
Erster Bürgermeister, Michael Eisenschmid



Moosach, den 19. Sep. 2025
Erster Bürgermeister, Michael Eisenschmid



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2022.

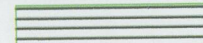
Diese Außenbereichssatzung ergänzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Festsetzungen und Hinweise der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich „Gutterstätt-Nord“ der Gemeinde Moosach mit Stand vom 21.03.2011. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise der ursprünglichen Außenbereichssatzung gelten weiter.


A Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs




Innerhalb der Grenzen dieser Außenbereichssatzung richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 i.V.m. Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splitter-siedlung befürchten lassen.

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG mit der Nummer 7937-0088-001 gemäß Flachlandbiotopkartierung

- 2  Landschaftsschutzgebiet LSG-00406.01 „Steinsee, Moosach, Doblach, Brucker Moos und Umgebung“

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  bestehende Bebauung
- 3  Flurnummer, z.B. 551/5

4 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) sind Keller und Tiefgaragen oder sonstige

unterhalb des anstehenden Geländes liegende Anlagen wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.




Öffnungen an Gebäuden müssen bauseits vor Niederschlagswasser gesichert werden.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Anfallendes Oberflächen- und Hangschiicht- oder Quellwasser ist in geeigneter Weise abzuleiten. Ein Abfließen auf die benachbarten Grundstücke ist auszuschließen. Unverschlushtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit oberflächennah zu versickern.

Ist die Versickerung im Planungsgebiet nicht durchführbar, sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Drosselung oder Speicherung in Zisternen) genutzt werden.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen.

- 5 Die Höhenlage des Grundstückes darf nicht verändert werden.
- 6 Auf Flurstück 551, Gmk. Moosach, ist die Wendemöglichkeit für die Feuerwehr gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erhalten und freizuhalten.
- 7 Bei den Baumaßnahmen evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.
- 8  Geltungsbereich der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich „Gutterstätt-Nord“ der Gemeinde Moosach mit Stand vom 21.03.2011
- 9  straßenrechtliche Anbauverbotszone
gem. Art. 23 (1) BayStrWG bis 20 m an Staatsstraßen gemessen vom Rand der Fahrbahn- decke, innerhalb der straßenverkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt verkürzt auf 5 m gemäß Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Rosenheim vom 17.03.2025.
- 10  freizuhaltende Sichtfelder

An Zufahrten sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße St2351 Sichtdreiecke auf 70 m Länge (gemessen in der Fahrspurachse der Staatsstraße) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen, freizuhalten.

Gemeinde

Moosach

Lkr. Ebersberg

Außenbereichssatzung

Gutterstätt II

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Dörr

Aktenzeichen

MOA 2-25

Plandatum

29.07.2025 (Satzungsbeschluss)
17.12.2024 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lage und Nutzungen	4
2.2	Erschließung	4
2.3	Emissionen.....	5
2.4	Flora/ Fauna.....	5
2.5	Bodenschutz / Altlasten	6
2.6	Wasser	6
2.7	straßenrechtliche Anbauverbotszone und Sichtdreiecke	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Flächennutzungsplan	8
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	8
3.3	Stellplatzsatzung	9
3.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	9
3.5	Auslegungsfrist.....	11
4.	Planinhalte	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Moosach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.10.2024 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Gutterstätt II beschlossen.

Die Gemeinde Moosach beabsichtigt, für den Ortsteil Gutterstätt, der sich im Außenbereich befindet, eine Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich zu erlassen.

Ziel der Außenbereichssatzung ist es, Klärung über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu bekommen. Es sollen eine ortsverträgliche, geringfügige Lückenschließung sowie der Abbruch, der Ersatz und die Umnutzung von Gebäuden durch Wohn- bzw. Gewerbebebauung ermöglicht werden.

Insbesondere soll im westlichen Teil die Möglichkeit gegeben werden, das vorhandene Gewerbe bzw. Wohnungen zu erweitern bzw. zu errichten. Ziel der Satzung sind die Erleichterung für Wohnbauvorhaben sowie für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Anlass: Auf Flurstück 532 (Gutterstätt 6) sind im Gebäudebestand Büroräume sowie zwei weitere Wohneinheiten und eine Wohnraumerweiterung einer bestehenden Wohneinheit geplant. Die bestehenden Gebäude wurden ursprünglich als Natursteinbetrieb/Marmorwerk errichtet. Damit sind die baulichen Maßnahmen im Außenbereich sehr begrenzt. Die geplanten Änderungen sind aufgrund der Lage im Außenbereich unzulässig. Es liegen auch keine Erleichterungstatbestände nach § 35 Abs. 4 BauGB vor, da das Anwesen ursprünglich keiner Landwirtschaft diene.

Ziel des Baugesetzbuchs ist es u.a., den Außenbereich grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Damit ist dieser im Wesentlichen der Landschaftsfunktion und der Landwirtschaft vorbehalten, um ihr dort notwendige Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten. Als Verfahren wird daher eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gewählt, um kein allgemeines Baurecht zu schaffen, sondern lediglich die Zulässigkeit von Vorhaben sonstigen Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 und 3 BauGB gleichzustellen. Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung sind gegeben (siehe Punkt 2.1).

Mit einer Außenbereichssatzung können Wohnbauvorhaben im Außenbereich erleichtert werden, da diesen Vorhaben die Belange der Darstellungen des Flächennutzungsplans und die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung nicht mehr entgegengehalten werden können. Diese Erleichterung kann auf kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe erweitert werden. Die gegenständliche Satzung schafft die Voraussetzung, den vorhandenen Bedarf an Wohnraum zu decken und eine gewerbliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Die geplante Nutzungsänderung im Gebäudebestand von Gutterstätt 6 ist ortsplanerisch unbedenklich und geht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einher. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Natura 2000-Gebiete sind nicht vorhanden. Das FFH-Gebiet „Kupferbachtal, Glonnquellen und Gutterstätter Streuwiesen“ liegt in einer Entfernung von etwa 150 m.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Nutzungen

Der Ortsteil Gutterstätt liegt etwa 850 m östlich des Hauptortes Moosach, zwischen der Staatsstraße St2351 im Norden und dem Feilbach bzw. der Moosach im Süden. Er umfasst neun Anwesen, von denen acht im Gemeindegebiet von Moosach und im Geltungsbereich der gegenständlichen Außenbereichssatzung liegen.



Abb. 1 Luftbild von Gutterstätt, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics; Stand 12.11.2024

Für den östlichen Bereich von Gutterstätt gibt es bereits eine Außenbereichssatzung (siehe Punkt 3.2). Der Weiler Gutterstätt ist nicht überwiegend von Landwirtschaft geprägt. Es gibt keinen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb. Beim Gebäudebestand im Geltungsbereich handelt es sich um Wohngebäude. In Gutterstätt 6 ist zudem gewerbliche Nutzung in Form von Bürotätigkeiten vorhanden, in Gutterstätt 8 liegt zudem Pferdehaltung in geringem Umfang vor.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6.595 qm. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 553/6 (St 2351) und 553/7 (St 2351) sowie Teilflächen der Flurstücke 550 (örtliche Straße), 553 (St 2351 und Fußweg) 553/3 (St 2351), 532, 548/3, 551/3, 551/4, 551/5, 549/3, 549/2 und 549/5.

2.2 Erschließung

Der Ortsteil Gutterstätt ist über öffentlich gewidmete Feld- und Waldwege an die Staatsstraße St 2351 angebunden. Eine ausreichende verkehrliche Erschließung ist hierdurch gesichert. Auf Flurstück 551, Gmkg. Moosach, ist eine Wendemöglichkeit für die Feuerwehr vorhanden. Die Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung sind gesichert durch den Anschluss an die gemeindlichen Netze. Leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind vorhanden.

Etwa im Halbstundentakt verkehrt tagsüber der Bus der Linie 440 zwischen Glonn und Grafing-Bahnhof.

2.3 Emissionen

Gemäß rechtskräftiger Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich „Gutterstätt-Nord“ mit Stand vom 21.03.2011 werden die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV zu Verkehrslärmimmissionen aus der Staatsstraße St 2351 für Misch- und Dorfgebiete zur Tages- und Nachtzeit eingehalten.

2.4 Flora/ Fauna

Entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches verläuft im Bereich von Flurstück 532 (Gutterstätt 6) das als „Lauf der Moosach“ bezeichnete Biotop mit der Nummer 7937-0088-001 gemäß Flachlandbiotopkartierung. Es handelt sich dabei um den Hauptbiototyp „Unterwasser- und Schwimmblattvegetation“ (50 %) und die weiteren Biototypen „Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan“ (25 %), „Gewässer-Begleitgehölze, linear (15 %)“ und „Nitrophytische Hochstaudenflur“ (10 %). Der Anteil an gesetzlich geschützten Biotopstrukturen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG beträgt 75 %.



Abb. 2 Flachlandbiotopkartierung (rosa), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics; Stand 12.11.2024

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, verboten. Gemäß Abs. 3 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Im Geltungsbereich überschneidet sich das Biotop mit Bestandsgebäuden, die bereits vor Erfassung des Biotopes am 17.07.1995 bestanden haben. Insofern ist eine unmittelbare Beeinträchtigung des Biotopbestandes nicht anzunehmen. Mittelbare Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe zu gesetzlich geschützten Bereichen des Biotops sind möglichst zu vermeiden bzw. im Rahmen der Genehmigung von Einzelvorhaben auszugleichen.

Das Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) „Kupferbachtal, Glonnquellen und Gutterstätter Streuwiesen“ liegt in einer Entfernung von etwa 150 m. Aufgrund der Entfernung wird nicht angenommen, dass durch Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes betroffen sein können oder erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele möglich sind.

2.5 Bodenschutz / Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.6 Wasser

Nahezu das gesamte Plangebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich und ist umgeben bzw. durchzogen von potenziellen Fließwegen von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen (siehe folgende Abbildung).

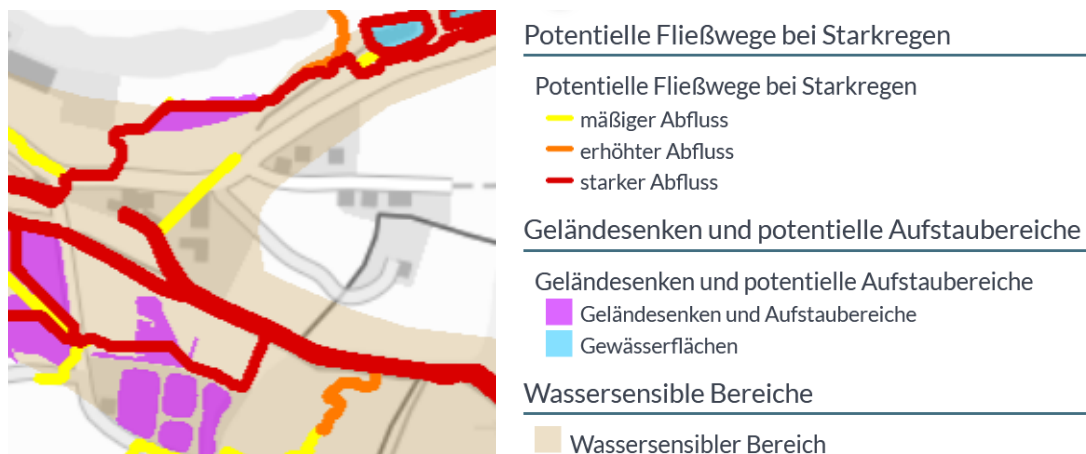


Abb. 3 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, ohne Maßstab, Quelle: UmweltAtlas © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics; Stand 03.12.2024

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Fließgewässer, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Jeder Bauwerber ist – unter Berücksichtigung der Belange Dritter – verantwortlich für den Schutz seiner Gebäude. Die Satzung gibt Hinweise zum Schutz der Gebäude vor schädlichem Einfluss durch Grund- und Oberflächenwasser und zum Umgang mit Niederschlagswasser.

2.7 straßenrechtliche Anbauverbotszone und Sichtdreiecke

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt im Bereich der straßenrechtlichen Anbauverbotszone gemäß Art. 23 (1) des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG). Demnach dürfen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke nicht errichtet werden.

Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Rosenheim vom 17.03.2025 befindet sich das Planungsgebiet straßenverkehrsrechtlich innerhalb der Ortsdurchfahrt von Gutterstätt. Hier gelten 50 km/h.

Eine Ausnahmbefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann, bedingt durch die straßenverkehrsrechtliche Ortsdurchfahrt sowie die bereits vorhandene Bebauung auf 5 m erteilt werden.

Sollten zu den Grundstücken neue Zufahrten notwendig werden, deren Erlaubnis (gem. Art 18, Abs. 1) innerhalb der Ortsdurchfahrt durch die Gemeinde mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers, ausgesprochen wird, erteilt das Staatliche Bauamt Rosenheim unter folgender Bedingung seine Zustimmung:

„An Zufahrten sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße St2351 Sichtdreiecke auf 70 m Länge (gemessen in der Fahrspurachse der Staatsstraße) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen, freizuhalten.“

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Ortsteil Gutterstätt besitzt die Voraussetzungen für eine Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB. Er ist als bebauter Bereich im Außenbereich zu werten, der im überplanten Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Nimmt man die Anwesen Gutterstätt 6 und 8 sowie den bestehenden Satzungsbereich zusammen, ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Die Verwaltung hat in einem Ortstermin am 18.04.2024 mit dem Landratsamt festgestellt, dass man die beiden Anwesen Gutterstätt 6 und 8 mit der Bebauung aus der vorhandenen Satzung als einen Weiler bewerten kann. Die vorhandene, als Gehweg ausgebaute Wegeverbindung auf Flurstück 553 stellt die Verbindung der beiden Teile des Weilers dar. Der Geltungsbereich ist entlang der vorhandenen Hauptgebäude zu ziehen.

3.1 Flächennutzungsplan



Abb. 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vom 08.11.1999, ohne Maßstab

Die Gemeinde Moosach verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft (gelb) dar. Durch die gegenständliche Satzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen.

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Für den östlichen Teilbereich des Plangebietes liegt die rechtskräftige Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich „Gutterstätt-Nord“ der Gemeinde Moosach mit Stand vom 21.03.2011 vor. Die gegenständliche Außenbereichssatzung ergänzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Festsetzungen und Hinweise der Außenbereichssatzung aus dem Jahr 2011. Die gegenständliche Satzung hebt keine Festsetzungen der Außenbereichssatzung „Gutterstätt-Nord“ auf. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise der ursprünglichen Außenbereichssatzung gelten weiter.

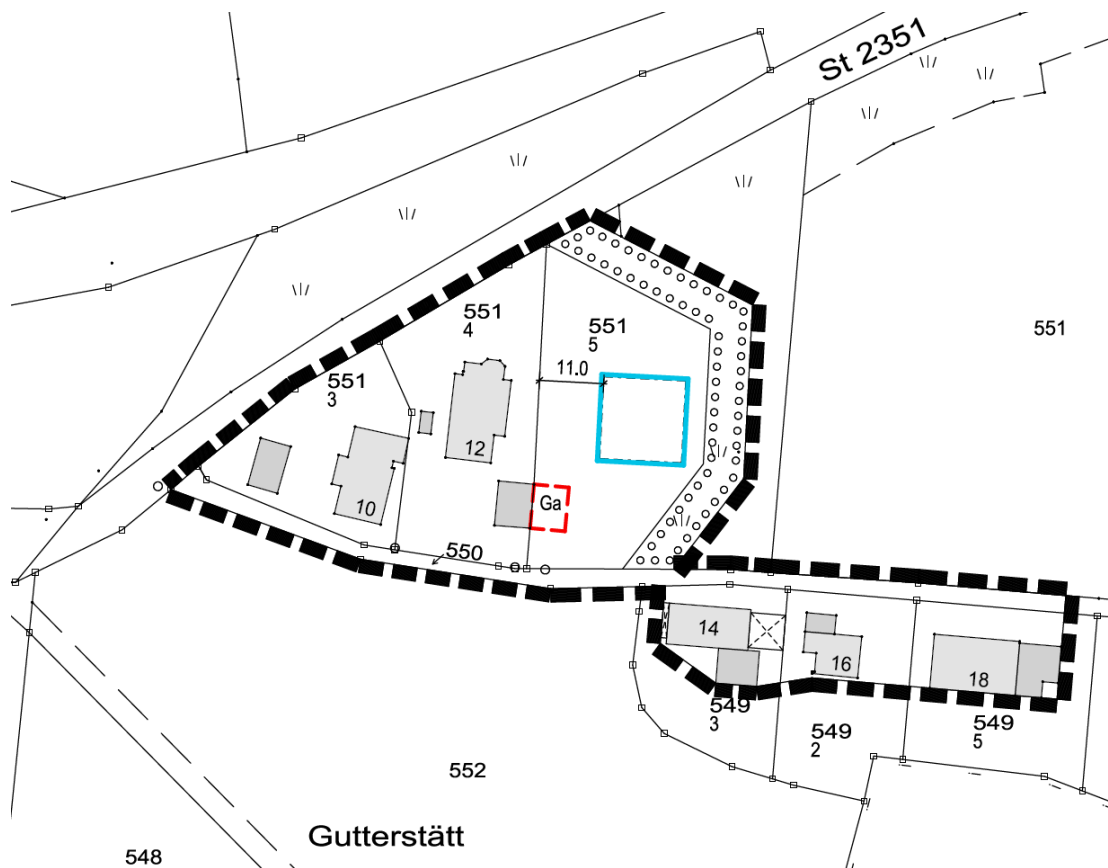


Abb. 5 Planzeichnung der rechtskräftigen Außenbereichssatzung vom 21.03.2011, ohne Maßstab

3.3 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet ist die „Satzung der Gemeinde Moosach über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden (derzeit Fassung vom 05.02.2008, in Kraft getreten am 12.02.2008).

3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Der westliche Teil des Geltungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet „Steinsee, Moosach, Doblach, Brucker Moos und Umgebung“ (LSG-00406.01). Das Landschaftsschutzgebiet umfasst auch bebaute Teilbereiche der Flurstücke 532 (Gutterstätt 6) und 548/3 (Gutterstätt 8).



Abb. 6 Ausschnitt aus der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet mit blauer Umrandung der Lage des Plangebietes, ohne Maßstab; Quelle: Landratsamt Ebersberg

Gemäß der Verordnung des Landkreises Ebersberg über das LSG vom 26.05.1987 liegt sein Zweck darin:

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die zahlreichen Toteiskessel in der Gemeinde Moosach, die naturnahen Bachläufe des Doblachs und der Moosach mit ihren begleitenden Streuwiesen und Gehölzbeständen und die noch vorhandenen Birkenbruchwäldchen, Moorreste und Streuwiesen des Brucker Moores zu erhalten,
2. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu bewahren, insbesondere die landschaftsbildprägenden Hänge nordöstlich des Brucker Moores und westlich von Zinneberg, die weiten, offenen Talgründe von Doblach, Moosach und Brucker Moos sowie die vielgestaltigen, ausgeprägten Bodenformen der Moränenlandschaft in der Gemeinde Moosach zu erhalten,
3. die besondere Bedeutung für die Erholung zu gewährleisten, insbesondere die mannigfaltigen, typischen Geländeformen des Inn-Chiemsee-Hügellandes mit dem Wildwassertal bei Wildenholzen, den Bachtälern von Doblach und Moosach und der großen Tiefebene des Brucker Moores sowie den Steinsee als größten eiszeitlichen Moränensee zu erhalten.

Im Schutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Der naturschutzrechtlichen, schriftlichen Erlaubnis des Landratsamtes Ebersberg als unterer Naturschutzbehörde bedarf es,

1. bauliche Anlagen aller Art (Art. 2 Abs. 1 der Bayer. Bauordnung – BayBO zu errichten, zu ändern oder ihre Nutzung zu ändern, auch wenn sie einer baurechtlichen Genehmigung nicht bedürfen; hierzu zählen insbesondere
 - a. Gebäude (Art. 2 Abs. 2 BayBO), z.B. Wohnhäuser, Wochenendhäuser, Boots- und Badehütten, Buden, Verkaufsstände, Gerätehütten, Ställe, Fahrsilos, Bienenhäuser, Fischerhütten;

- b. Einfriedungen aller Art, es sei denn, es handelt sich um Weide- und Forstkulturzäune ohne Verwendung von Beton;
- c. Veränderungen der Erdoberfläche durch Abgrabungen oder Aufschüttungen, insbesondere die Erschließung von Steinbrüchen, Kies-, Sand-, Lehm- oder Tongruben oder sonstige Erdaufschlüsse sowie Abschütthalden;

(...)

Die Erlaubnis ist, unbeschadet anderer Rechtsvorschriften, zu erteilen, wenn die beabsichtigte Maßnahme nicht geeignet ist, den Charakter des Gebietes zu verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen oder durch Nebenbestimmungen ein Ausgleich hergestellt werden kann.

(...)

Fazit: Konkrete Vorhaben werden im Rahmen der gegenständlichen Satzung nicht festgelegt. Sie schafft den Rahmen für die Umsetzung von Vorhaben, die Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Für eine Erlaubnis von baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich der Satzung spricht im Allgemeinen:

- Die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung werden bereits baulich genutzt.
- Eingriffe in wertgebende Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes, wie das Fließgewässer Moosach mit begleitenden Gehölzbeständen oder die Versiegelung und Entwässerung weiterer Moorböden können bei der Umsetzung von Vorhaben vermieden werden.
- Auf gravierende Änderungen des Geländes kann verzichtet werden, damit Bodenformen und Geländeformen der Moränenlandschaft erhalten und ablesbar bleiben.
- Die prägenden Gehölzbestände, welche die bestehenden Baugrundstücke eingrünen, können erhalten werden, so dass bauliche Veränderungen lediglich kleinräumige Auswirkungen haben und Talgründe von Doblbach und Moosach nicht beeinträchtigen.

3.5 Auslegungsfrist

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden. Es werden eine Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 und die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt. Zusätzlich erfolgen ein Anschlag der Bekanntmachung an der Amtstafel und eine Auslegung der Unterlagen im Rathaus.

Der Entwurf der Satzung mit der Begründung wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.¹

¹ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

4. Planinhalte

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 6.595 qm.

Die Errichtung von Neubauten i. S. v. § 35 Abs. 6 BauGB und die Umnutzung von Gebäuden zu Wohnzwecken sowie handwerklichen und gewerblichen Zwecken ist nur innerhalb des Geltungsbereiches der gegenständlichen Satzung möglich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben richtet sich nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 35 Abs. 2 und 3 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB unberührt.

Durch die gegenständliche Außenbereichssatzung werden nach dem BauGB im Außenbereich die „sonstigen Vorhaben“ (wie z.B. Wohnen) den privilegierten Vorhaben gleichgestellt (§ 35 Abs. 2 BauGB). Damit ist eine angemessene bauliche Entwicklung im Weiler Gutterstätt möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der Umgebung.



Gemeinde

Moosach, den 18. Sep. 2025

Erster Bürgermeister, Michael Eisenschmid