

Gemeinde	Türkenfeld Lkr. Fürstenfeldbruck	
Aufhebungssatzung	Ortsabrundungssatzung betreffend Fl.nr. 718/1 und eine Teilfläche aus Fl.nr. 718, nähe Moorenweiser Straße, Gemarkung Türkenfeld	
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	Geßl	QS: Bauer
Aktenzeichen	TUE 2-51	
Plandatum	30.03.2022 (Entwurf)	

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet / bisherige Satzung	3
3.	Verfahren	5
4.	Auswirkungen	5

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung (Bekanntmachung 04.03.2011) war die Errichtung einer Geräte-/Kfz-Halle für eine ortsansässige Bau-firma an der Moorenweiser Straße. Die Fläche für die Halle (ca. 1.000 m²) wurde bereits als Lagerfläche genutzt. Diese Lagerfläche (ca. 1.000 m²) sollte dann auf den nördlich angrenzenden Grundstücksteil verschoben werden. Die Gesamtfläche war im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 15.04.1985 als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

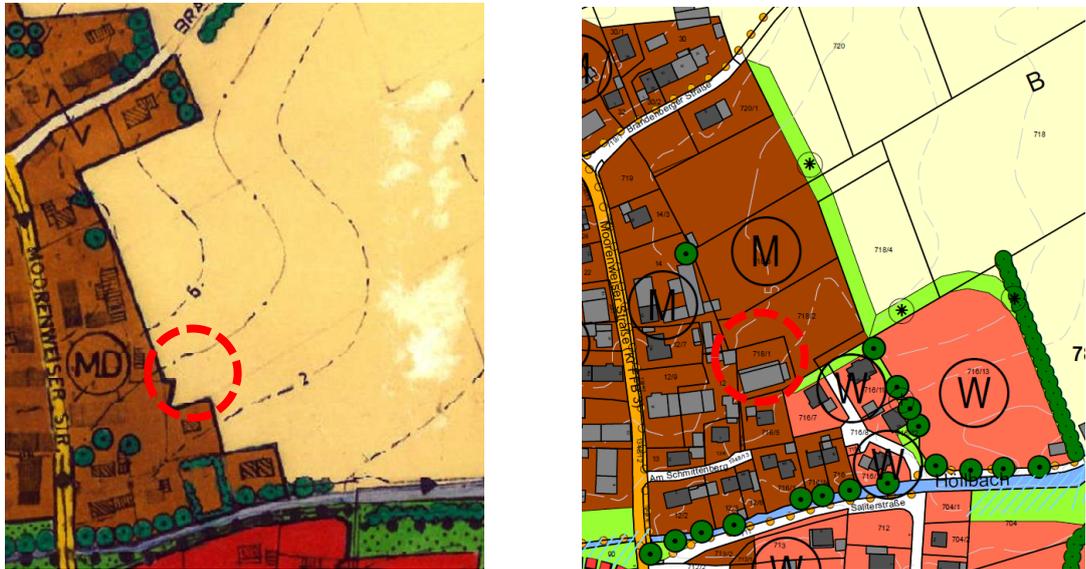


Abb. 1 Ausschnitt alter Flächennutzungsplan 1985 (links) und wirksamer Flächennutzungsplan 2020 (rechts) mit Markierung Plangebiet Ortsabrundungssatzung 2011

Im Rahmen der Neuaufstellung wurde der Flächennutzungsplan an die geänderten übergeordneten Planungsgrundlagen und Rechtsgrundlagen angepasst und die Entwicklungsziele der Gemeinde wurden aktualisiert. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan, der mit Bescheid vom 05.06.2020 genehmigt wurde, stellt das Plangebiet der Ortsabrundungssatzung seither als gemischte Baufläche „M“ dar, eine weitere bauliche Entwicklung nördlich davon in Richtung Brandenberger Straße ist längerfristig Entwicklungsziel der Gemeinde.

Ziel der Aufhebung der Ortsabrundungssatzung ist eine geordnete bauliche Entwicklung, da das ursprüngliches Ziel der Ortsabrundungssatzung durch den Bebauungsplan „Mischgebiet Stangl“ (Satzungsbeschluss vom 10.11.2021) obsolet geworden ist.

2. Plangebiet / bisherige Satzung

Die Ortsabrundungssatzung wurde ursprünglich aufgestellt, um die vor mehr als zehn Jahren notwendige Betriebserweiterung planungsrechtlich zu ermöglichen. Für die im weiteren Verlauf gewünschten und erforderlichen Betriebserweiterungen des dort ansässigen Betriebs war jedoch eine weitere Ortsabrundungssatzung als Planungsinstrument nicht geeignet, um die im Rahmen der Planung abzuarbeitenden Belange in dem erforderlichen Umfang zu berücksichtigen. Daher wurde in 2021 ein

Bebauungsplan aufgestellt, der das komplette Betriebsgrundstück des ansässigen Betriebes überplant.



Abb. 2 Ausschnitt Ortsabrundungssatzung 2011 (links); Bebauungsplan Mischgebiet Stangl 2021 (rechts)

Der Bebauungsplan „Mischgebiet Stangl“ ersetzt jedoch nur innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung. Da der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, verbleibt eine Restfläche (Fl.Nr. 718/3 TF), für die weiterhin die Ortsabrundungssatzung gelten würde.



Abb. 3 Planumgriffe:
 schwarz: Umgriff Aufhebungssatzung 2022
 hellrot: Umgriff Ortsabrundungssatzung 2011
 grau: Umgriff Bebauungsplan „Mischgebiet Stangl“ 2021

Da nach Ansicht der Gemeinde bauliche Maßnahmen auf dieser Restfläche jedoch nicht sinnvoll umgesetzt werden können, eine Erschließung auf Grund der Eigen-

tumsverhältnisse schwierig ist und eine Bebauung auf dieser Fläche im Zusammenhang mit künftigen baulichen Entwicklungen auf der gesamten, sich nördlich an den Bebauungsplan „Mischgebiet Stangl“ anschließenden gemischten Baufläche „M“ wünschenswert ist, hat sich die Gemeinde Türkenfeld dazu entschlossen für die Restfläche Fl.Nr. 718/3 TF eine Aufhebungssatzung aufzustellen.

Die Größe des Geltungsbereichs der Aufhebung beträgt ca. 255 m².

3. Verfahren

Städtebauliche Satzungen nach § 34 (4) BauGB sind keine Bauleitpläne. Die Vorschriften aus den §§ 1-4 BauGB gelten nur, soweit mit § 34 (6) BauGB ausdrücklich bestimmt. Letzterer bezieht sich explizit aber nur auf die Aufstellung.

Die Vorgaben des § 1 (8) BauGB für die analoge Anwendung der Aufstellungsvorschriften auf die Aufhebung gelten für Bauleitpläne, **nicht** aber für Satzungen nach § 34 BauGB.

Somit unterliegt die Aufhebung einer Satzung nach § 34 BauGB nur den Verfahrensvorschriften des Landesrechts (also den allg. Anforderungen an kommunale Satzungen). Die Satzung zur Aufhebung einer städtebaulichen Satzung könnte demnach ohne Verfahren beschlossen und bekannt gemacht werden.

Da die Aufhebung der bestehenden Ortsabrundungssatzung aber in Rechte Dritter eingreifen könnte, wird im vorliegenden Fall eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den Maßstäben des § 34 (6) durchgeführt (also Gelegenheit zur Stellungnahme für betroffene Öffentlichkeit und Behörden gegeben).

4. Auswirkungen

Durch vorliegende Aufhebungssatzung wird der Restfläche Fl.Nr. 718/3 TF zwar Baurecht nach § 34 BauGB entzogen. Da jedoch langfristig auf eine größere bauliche Entwicklung im Bereich der gemischten Baufläche „M“ nördlich des Bebauungsplangebiets „Mischgebiet Stangl“ abgezielt wird und die Restfläche sich auf Grund ihrer Abmessungen und Größe ohnehin nicht für ortsplanerisch sinnvolle Baumaßnahmen nach § 34 BauGB eignet, geht die Gemeinde von der Angemessenheit der Aufhebung aus.

Gemeinde Türkenfeld, den

.....
Erster Bürgermeister Emanuel Staffler