Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Ensdorf Nord-Ost"

Marktgemeinde Kraiburg a. Inn Landkreis Mühldorf a.Inn





Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn für die Mitgliedsgemeinde Kraiburg a. Inn

Erstelldatum: 02.11.2020; geändert 12.01.2021

25.05.2021

Grünordnung integriert am 10.6.2021, 12.7.2021

Endfassung: 12.07.2021

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Anlage 1 – Lageplan räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2 – Lageplan mit Darstellung der Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden, sowie Grünordnungsplan mit Ausgleichsflächen

Verfahrensvermerke

Begründung

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Ensdorf Nord-Ost" des Marktes Kraiburg a. Inn nach § 34 Abs. 4 BauGB

Der Markt Kraiburg a. Inn erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. den§ 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 folgende

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Vom Geltungsbereich sind folgende Flurstücke der Gemarkung Guttenburg betroffen:

Fl.Nrn. 1840 (Teilfläche), 1841/1, 1845 (Teilfläche), 1845/2, 1845/3, 1846,1846/2 (Teilfläche), 1847 (Teilfläche), 1847/1, 1848/2, 1849 (Teilfläche), 1858/2 (Teilfläche)

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) In den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, nach § 1 dieser Satzung, wird ein unbeplanter Innenbereich festgelegt.
- (2) Teile des unter Absatz 1 festgelegten unbeplanten Innenbereich werden von den angrenzenden Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ensdorf miteinbezogen. Die einbezogenen Flächen werden in dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb des Unbeplanten Innenbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 2 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.
- (2) Die unter § 2 Abs. 2 dieser Satzung dargestellten einbezogenen Flächen laut Anlage 2 dienen nur der Erweiterung der unmittelbar angrenzenden bestehenden Gewerbebetriebe. Eine anderweitige Bebauung ist unzulässig.

§ 4 Erschließung

Die Erschließung mit Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist insgesamt vorhanden.

§ 5 Festsetzungen durch Planzeichen

(1) Festsetzungen durch Planzeichen:					
a)	z.B. 35 m	Bemaßung			
b)		räumlicher Geltungsbereich nach § 1			
c)		öffentliche Verkehrsflächen			
d)		Baubegrenzungszone zum bestehenden Wald Innerhalb dieser Zone ist eine Bebauung unzulässig. Ausnahmen können durch die Bauaufsichtsbehörde erteilt werden, sofern bei dem konkreten Vorhaben die potenzielle Gefahr durch umstürzende Waldbäume außeracht gelassen werden kann. Ausnahmen sind zu beantragen und zu begründen. Der vorhandene Waldrand darf nicht beeinträchtigt werden und ist zu erhalten und zu schützen.			
e)		Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden.			
f)		Baugrenze Außenbereich			
g)	TTTT	Grenze Ausgleichsfläche			
§ 6 Grünordnung					
a)		Bäume, Bestand Die Bestandsbäume sind zu erhalten und zu schützen. Die Bäume sind bei Ausfall durch einen Obst- oder Laubbaum gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Der Kronenbereich zuzüglich 1,5 m Kronentraufe ist von			
		jeglicher Bebauung freizuhalten.			
b)					
b)		jeglicher Bebauung freizuhalten. Je angefangene 200 m² bebaute Fläche ist mind. ein Laub- oder			
		jeglicher Bebauung freizuhalten. Je angefangene 200 m² bebaute Fläche ist mind. ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.			
		jeglicher Bebauung freizuhalten. Je angefangene 200 m² bebaute Fläche ist mind. ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Feldhecke Es ist eine mind. 3m breite Feldhecke mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Es			
c)		jeglicher Bebauung freizuhalten. Je angefangene 200 m² bebaute Fläche ist mind. ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Feldhecke Es ist eine mind. 3m breite Feldhecke mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Es sind immer mind. 5 Stück der gleichen Art als Gruppe zu pflanzen. Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:			

Sträucher

Pflanzqualität: Str. 2xv. 60-150

Cornus mas

Kornelkirsche

Corylus avellana

Hasel

Crataegus monogyna Eingr. Weissdorn

Prunus spinosa

Schlehe

Rosa in Arten

Wildrosen in Arten

Salix in Arten

Weiden in Arten

Sambucus nigra

Holunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

- a) Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie Nadelgehölzen (Thuja, Chamaecyparis) ist nicht zulässig.
- b) Die Anlage von Steingärten ist nicht zulässig.
- c) Belagsflächen sind, wenn funktional möglich, versickerungsoffen z.B. als Rasenfugenpflaster auszubilden.
- d) Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- e) Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und ohne Streuwirkung verwendet werden. Die Beleuchtung muss auf das minimal notwendige Maß reduziert werden.

§ 7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

(1) Ausgleichsfläche 1 auf Flurstück 1858/2, Gemarkung Ensdorf

Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 1852/2 der Gemarkung Ensdorf. Bei der 560 m² großen Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Als Entwicklungsziel wird eine extensive Wiese mit Aufweitungen im Bereich vorhandenen Grabens und einem Ufersaum festgelegt.

- a) Auf der Ausgleichsfläche ist eine artenreiche, extensive Wiese anzulegen. Es ist gebietsheimisches (autochthones) Saatgut (Vorkommensgebiet "6.1 Alpenvorland") zu verwenden (§ 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG). Ein Nachweis hat an die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn zu erfolgen. Die Wiese wird ab dem 15. Juni 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Ein Streifen von 2 m entlang des Grabens wird als Krautsaum angelegt und nur 1x jährlich im Herbst gemäht.
- b) Der vorhandene Graben wird an zwei Stellen aufgeweitet und strukturiert.
- c) Am Graben werden Kopfweiden (Salix viminalis) in einer Qualität von 3xv., StU 12-14 gepflanzt.
- d) Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
- e) Die Ausgleichsfläche ist im Gelände mit geeignetem Material (z.B. Eichenholzpflöcke) dauerhaft zu markieren.
- Die Ausgleichsfläche ist mit der Errichtung des ersten Gebäudes vorzunehmen und an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn ist über die Anlage der Ausgleichsfläche in Kenntnis zu

- (2) Ausgleichsfläche 2 auf Flurstück 1836 und 1840, Gemarkung Ensdorf Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 1836 und 1840 der Gemarkung Ensdorf. Bei der 428 m² großen Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Als Entwicklungsziel wird eine extensive Feuchtwiese mit Krautsaum und Mulde festgelegt.
 - a) Auf der Ausgleichsfläche ist eine artenreiche, extensive Feuchtwiese anzulegen. Es ist gebietsheimisches (autochthones) Saatgut (Vorkommensgebiet "6.1 Alpenvorland") zu verwenden (§ 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG). Ein Nachweis hat an die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn zu erfolgen. Die Wiese wird ab dem 15.Juni 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Ein Streifen von 5 m entlang des Waldmantels wird als Krautsaum angelegt und nur 1x jährlich im Herbst gemäht.
 - g) Auf der Fläche wird eine Mulde (ca. 40 m²) angelegt. an zwei Stellen aufgeweitet und strukturiert.
 - h) Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
 - i) Die Ausgleichsfläche ist im Gelände mit geeignetem Material (z.B. Eichenholzpflöcke) dauerhaft zu markieren.
 - j) Die Ausgleichsfläche ist mit der Errichtung des ersten Gebäudes vorzunehmen und an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn ist über die Anlage der Ausgleichsfläche in Kenntnis zu

§ 8 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendraht- oder Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben und Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern.
- (2) Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit herzustellen. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.

§ 9 Hinweise

(1) Hinweise durch Planzeichen:				
a)		Flurstücksgrenze		
b)	z.B. 1157	Flurstücksnummer		
d)	2	bestehendes Gebäude (Wohnhaus) mit Hausnummer		
e)		bestehendes Gebäude (Nebengebäude)		
f)		Wald, Bestand		
g)		Biotop		
h)		Grenze Natura 2000 Gebiet		
i)		Gebiet mit Bebauungsplan		

(2) Bodendenkmalschutz:

- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeigeverpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Telekommunikationslinien der Telekom

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es ist bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

(4) Grünordnung:

Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten gem. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).

(5) Artenschutz:

In den angrenzenden Gebieten sind Vorkommen des Feuersalamanders belegt. Im Rahmen der Bauphase sind Vorkommen sofort der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Mühldorf zu melden.

§ 10 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

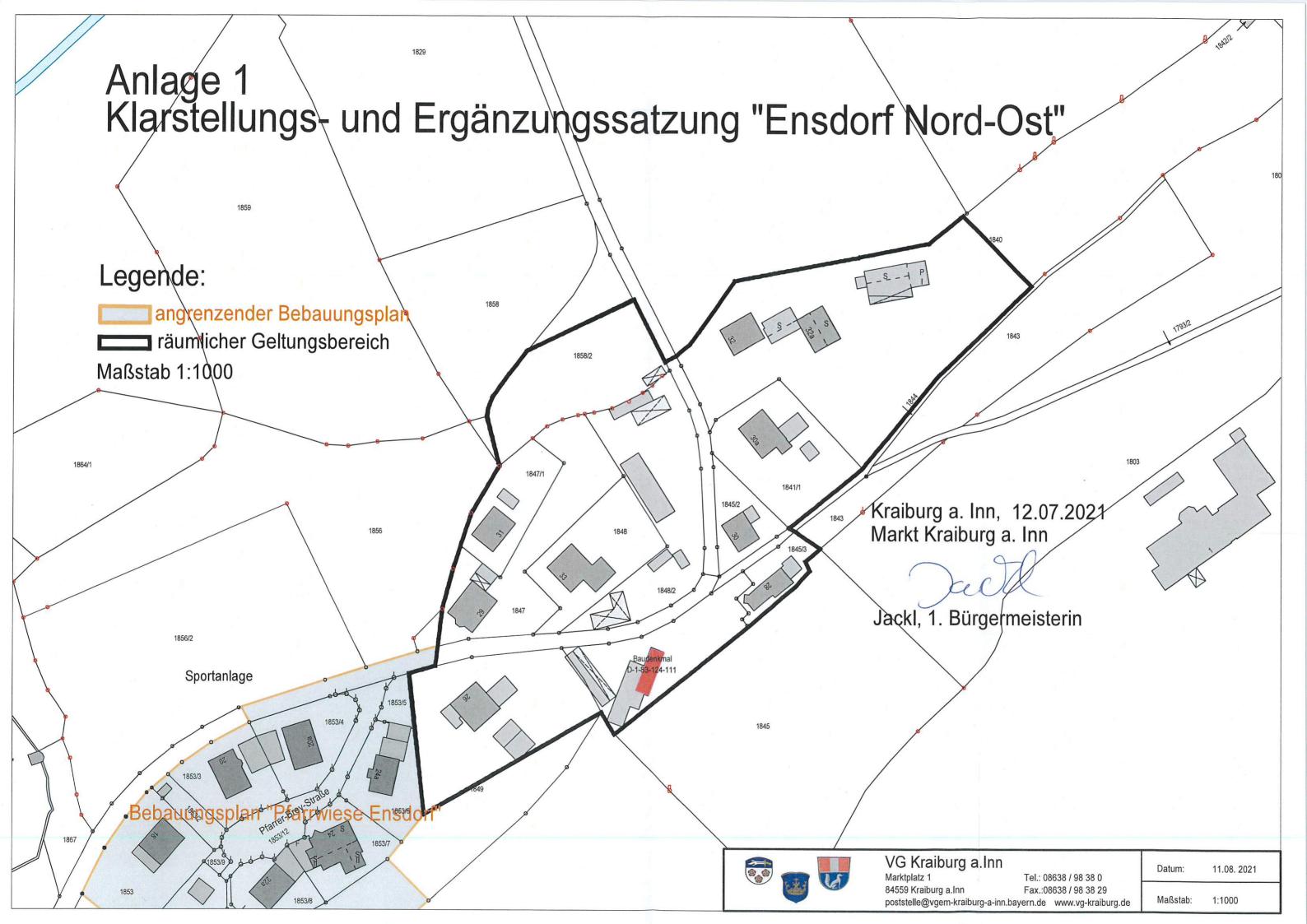
Markt Kraiburg a. Inn

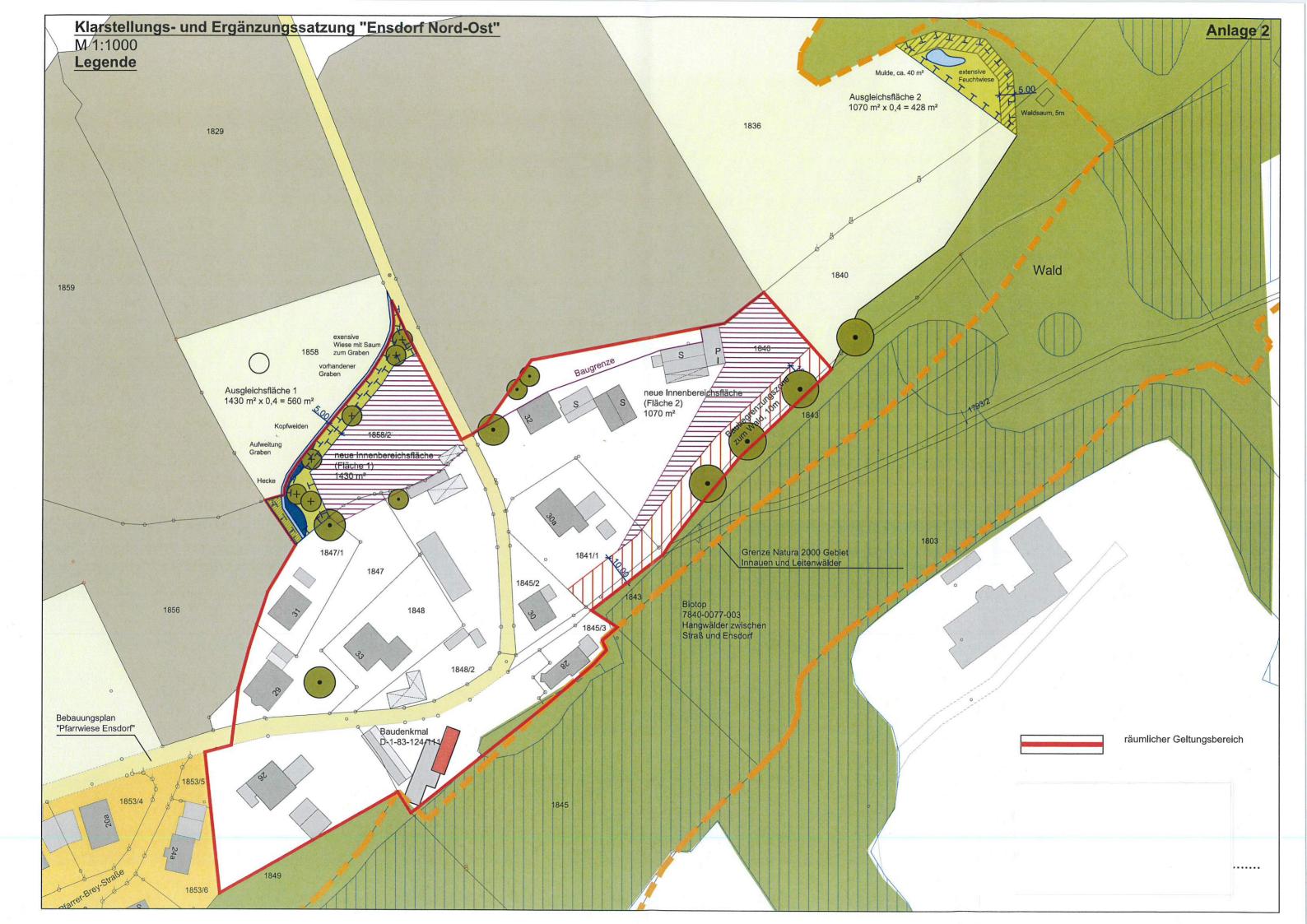
Kraiburg a. Inn, 11.08.2021

Petra Jackl

1.Bürgermeister







Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.06.2020 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen.

Kraiburg a. Inn, den 11.08.2021



2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde in der Fassung vom 12.01.2021 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2021 bis einschließlich 15.03.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Kraiburg a. Inn, den 11.08.2021



Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2021 bis einschließlich 15.03.2021 beteiligt.

Kraiburg a. Inn, den 11.08.2021



Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

4. Satzungsbeschluss:

Der Markt Kraiburg a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.08.2021 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Ensdorf Nord-Ost" in der Fassung vom 12.07.2021 als Satzung beschlossen.

Kraiburg a. Inn, den 11.08.2021

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt:

Kraiburg a. Inn, 11.08.2021

Markt Kraiburg a. Inn

Petra Jackl

1. Bürgermeisterin



6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 12.08.2021

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Kraiburg a. Inn (Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn, Marktplatz 1, 84559 Kraiburg a.Inn, Zimmer Nr. 7) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ensdorf Nord-Ost tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Kraiburg a. Inn, den 13.08.2021

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Ensdorf Nord-Ost" nach § 34 Abs. 4 BauGB

Seite 1 von 4

A). Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung

1. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen Bereich ohne landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohngebäuden. Es liegt ca. 2 km östlich vom Ortskern Kraiburg a. Inn.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

2. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung sowie die Erweiterung bestehender Wohngebäude bzw. Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich der Satzung, zu ermöglichen und dadurch maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten für die Bewohner des Ortsteils bzw. für deren Nachkommen zu schaffen.

Die unter § 2 Abs. 2 dieser Satzung dargestellten einbezogenen Flächen laut Anlage 2 dienen nur der Erweiterung der unmittelbar angrenzenden bestehenden Gewerbebetriebe. Eine anderweitige Bebauung ist hier unzulässig.

Mögliche Konflikte zwischen privaten und öffentlichen Belangen sind durch die Satzung nicht erkennbar.

3. Bau und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Im Plangebiet auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1845, Gemarkung Guttenburg, befindet sich ein Baudenkmal (zweigeschossiger Satteldachbau mit historischer Ausstattung, wohl zweite Hälfte 19. Jahrhundert, Mühlrad erneuert. D-1-83-124-111) Bodendenkmäler befinden sich keine im Plangebiet.

4. Erschließung:

Die Wasserversorgung ist durch die Wassergenossenschaft Ensdorf, die Abwasserbeseitigung durch den öffentlichen Schmutzwasserkanal des Marktes Kraiburg a. Inn sichergestellt.

Die bestehende Gemeindestraße ist als Zufahrt ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung.

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Ensdorf Nord-Ost" nach § 34 Abs. 4 BauGB Seite 2 von 4

5. Ableitung des Niederschlagswassers:

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regenwasserableitung einzureichen.

6. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staub- emissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

7. Altlasten:

Informationen über das Vorhandensein von Altlasten im Planungsgebiet liegen nicht vor.

8. Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen:

In der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden insgesamt zwei Bereiche ausgewiesen, die in Zukunft dem Innenbereich zugeordnet werden sollen. Die Flächen bestehen aus Kies- und Lagerflächen. Da das Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand erhöht wird und Art der Nutzung im Vergleich zum Bestand geändert wird, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf.

Die auszugleichenden Flächen werden dem Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft. Die neue Bebauung weist mit einer GRZ über 0,35 einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ A). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,3 bis 0,6 gewählt werden. Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 festgelegt.

Fläche 1:

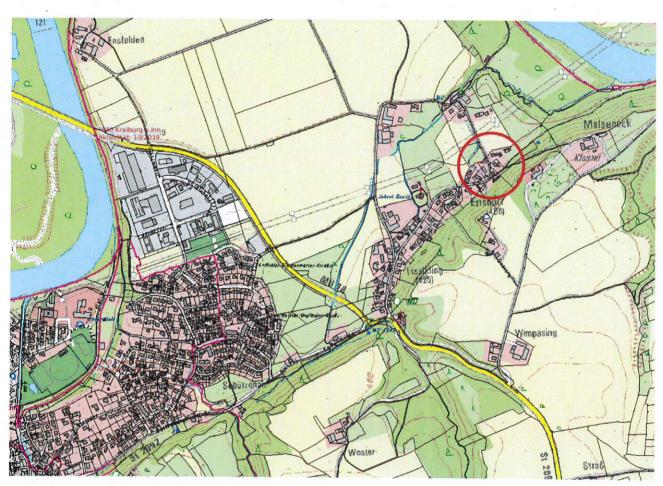
Insgesamt müssen 1.400 m² ausgeglichen werden. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,4 beträgt die Ausgleichsfläche **560 m²**.

Fläche 2:

Insgesamt müssen 1.070 m² ausgeglichen werden. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,4 beträgt die Ausgleichsfläche **428 m²**.

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Ensdorf Nord-Ost" nach § 34 Abs. 4 BauGB Seite 3 von 4

9. Übersichtsplan



Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Ensdorf Nord-Ost" nach § 34 Abs. 4 BauGB Seite 4 von 4

B) Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Erstellt:

02.11.2020

Geändert:

12.01.2021

25.05.2021

Endfassung:

12.07.2021

Kraiburg a. Inn, 11.08.2021

Der Planverfasser:\

Verwaltungsgemeinschaft

Kraiburg a.Inn

Bauverwaltung

Marktplatz 1

84559 Kraiburg a.Inn

Kraiburg a. Inn, 11,08.2021

Markt Kraiburg a. Inn

Petra Jackl

1. Bürgermeisterin