

Ergänzungssatzung Kirchdorf Nord

**Satzung zur Ergänzung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
(Ergänzungssatzung)**

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Kirchdorf folgende Satzung zur Ergänzung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kirchdorf:

§ 1

Die südliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 391 Gemarkung Kirchdorf wird in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung. Der Lageplan (Maßstab 1:1000 i.d.F. vom 21.09.2010) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3

1. Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung

1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird folgendermaßen festgelegt:

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ):	0,30
Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ):	0,50
Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse:	II

1.2 Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine insgesamt ca. 1.473 qm große Fläche auf folgenden drei Flurstücken im Gemeindegebiet von Kirchdorf als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsflächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Baukörpers folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Dabei sind die Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern) zu beachten. Die Landschaftspflegerische Ausführungsplanung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

Fl. Nr. 391/T, Gemarkung Kirchdorf, Teilfläche von 796 qm

Der Bachlauf ist durch unregelmäßige Uferaufweitungen und Uferabflachung entlang des östlichen Uferverlaufs naturnah aufzuwerten und durch die Anpflanzung von heimischen Ufergehölzen in die Landschaft zu integrieren. Die verbleibenden Wiesenbereiche sollen künftig extensiv, ohne Düngemittel- und Pestizideinsatz bewirtschaftet werden. Zur Pflege sind zwei Mähgänge jährlich nach dem 15.07. durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Fl. Nr. 333, Gemarkung Kirchdorf, Teilfläche von 232 qm

Die im nördlichen Bereich der Fläche vorhandene Eiche ist zu erhalten.
Die Fläche ist durch die Anpflanzung eines Feldgehölzes aus heimischen Strauch- und Laubbaumarten aufzuwerten.

Fl. Nr. 393/T, Gemarkung Berg, Teilfläche von 445 qm

Im direkten südlichen Anschluss an die vorhandene Ausgleichsfläche ist eine extensive Obstwiese aus Hochstämmen anzupflanzen - Pflanzqualität: mind. H, 3xv, mB, STU 12-14. Die Wiesenbereiche sollen künftig extensiv, ohne Düngemittel- und Pestizideinsatz bewirtschaftet werden. Zur Pflege sind zwei Mähgänge jährlich nach dem 15.07. durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Die verbleibende Fläche im Süden steht der Gemeinde als künftige Ausgleichsfläche zur Verfügung.

3. Stellplätze

Stellplätze sind versickerungsfähig als Pflaster mit Rasenfuge oder Drainpflaster auszubilden.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind sockellos als Holzzaun oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

5. Niederschlagswasserableitung

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Bach ist dem Landratsamt Mühldorf a. Inn, Wasserrecht vor Baubeginn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Darin ist die Entwässerung in den Bach darzustellen incl. einer evtl. erforderlichen Regenrückhalteeinrichtung (die Erfordernis bzw. Berechnung ist durch ein entsprechendes Fachbüro auf Grundlage des DWA-Merk-/Arbeitsblattes M153 und A138 nachzuweisen).

6. Freiflächengestaltung

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

7. Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Bei der Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden Wiese kann es zu Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch kommen. Diese sind im Rahmen einer ortsüblichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu dulden.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kirchdorf, den 3. 12. 2010




.....
Haslberger, 1. Bürgermeister
Gemeinde Kirchdorf

Begründung der Ergänzungssatzung Kirchdorf Nord

1. Planungsrechtliche Grundlage:

Das betroffene Teilgrundstück mit der Flurnummer 391 ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt. Im südlichen Teil des Grundstücks ist eine spitz zulaufende Grünfläche dargestellt.

Westlich und südlich (Flurstücke 68 und 72) grenzen Grünflächen an, die von dieser Satzung nicht berührt werden. Im Süden grenzt das Gebiet an das im Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebiet an.

Die Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 bedarf für ihre Aufstellung des vereinfachten Verfahrens mit den Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

2. Ziele:

Die Gemeinde Kirchdorf beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereiches dieser Entwicklungs- und Ergänzungssatzung eine vertretbare bauliche Nutzung zu ermöglichen. Es soll gemäß § 5 Abs.2 Nr.7 BauNVO eine gemeindliche Kindertagesstätte errichtet werden. Die Positionierung ist städtebaulich sinnvoll, da die Zentrumsnähe, Bezug zur Kirche und Gemeindehaus, gegeben ist, wie auch die Erschließung, sowohl fußläufig als auch mit Pkw, sichergestellt werden kann.

Die vorliegende Satzung soll die erforderlichen baulichen und grünordnerischen Belange sichern. Hierbei wird die südliche Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 391 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

3. Vorhandene Nutzung:

Das Grundstück mit der Flurnummern 391 wird derzeit als Wiese genutzt und liegt an der gemeindlichen Straße, Flurnummer 60/2 an, wodurch die Erschließung gesichert ist.

BEGRÜNDUNG

Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das in der Ergänzungssatzung einbezogene Areal umfasst 3.681 qm im südlichen Teil der Fl.Nr. 391 und befindet sich am nördlichen Ortsrand von Kirchdorf.

Die intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche wird im Süden von einer Hofstelle mit vorgelagerter Obstwiese begrenzt. Im Westen und Norden schließen sich weitere Grünlandflächen an. Im Südosten wird das Grundstück von der Dorfstrasse, im Osten von einem in südliche Richtung fließenden linearen Graben begleitet.

Gemäß Regionalplan befindet sich Kirchdorf als ländlicher Teilraum im Umfeld eines großen Verdichtungsraumes an einer überregionalen Entwicklungsachse. Der Ort liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch in einem anderen Schutzareal. Etwa 600 m nördlich des Dorfes befindet sich ein flächenhaftes Naturdenkmal, das Hangquellmoor bei Bach. Negative Auswirkungen durch die Planung können aufgrund der Entfernung und der Geländeausformung von vornherein ausgeschlossen werden. Das Landschaftsbild im Gebiet wird durch pleistozäne Altmoränen geprägt. Diese präsentieren sich als hochaufragende, wellige Kuppen über der Niederterrasse – Kirchdorf liegt in so einem Hügel, der nach Süden hin zum Rainbach sowie nach Osten stark abfällt.

Naturraum, Relief und Boden

Naturräumlich liegt das Areal in der „Altmoräne Kirchdorf-Reichertsheim“ der Untereinheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“. Das umgebende Gelände ist bewegt – es fällt von West nach Ost, aber auch nach Süden ab. Die Planungsfläche selbst ist ebenfalls in östliche Richtung geneigt. Im Gebiet überwiegen Braunerden aus Lößlehm über Verwitterungslehm-Fließerde auf Altmoräne, Hochterrassen- und Deckenschotter.

Klima/Luft und Wasser

Die Fläche hat aufgrund ihrer geringen Ausdehnung keine besondere klimatische Bedeutung. Allgemein lässt sich im Gebiet eine gute Durchlüftung und eine geringere Inversionshäufigkeit als in anderen Landschaftseinheiten feststellen. Das Kleinklima ist etwas kühler als in der dichter bebauten Umgebung, die sich stärker aufheizt. Die Jahresniederschlagsmenge liegt bei 950 bis 1100 mm.

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind im Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden. Aufgrund des hohen Speichervermögens des Bodens für Regenwasser befinden sich nur geringe quartäre Grundwassermengen in der Tiefe von 5-60 m. Im südlichen Teil der Planungsfläche befindet sich ein kleiner Feuchtwiesenbereich.

Naturhaushalt

Das Planungsgebiet als derzeit intensiv genutztes Grünland ist als Fläche von eher geringer Bedeutung für den Naturhaushalt einzuordnen. Die entlang der Westseite vorhandenen Obstbäume (Halbstämme) sind noch relativ jung, werden durch das Vorhaben nicht berührt und werden erhalten. Der südlich vorhandene Feuchtwiesenbereich wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Es werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen.

Landschaftsbild / Erholung

Das Ortsbild ist durch die ländliche Wohnbebauung mit weitläufigen Gärten geprägt. Die Umgebung stellt sich als abwechslungsreiche, hügelige Landschaft mit bewaldeten Kuppen, Acker- und Grünlandflächen sowie kleinen Siedlungen dar. Insgesamt weist das Gebiet zwar Erholungspotential auf, hat aber keine besondere Bedeutung in dieser Hinsicht. Besondere landschaftsbildprägende Elemente oder Blickbeziehungen sind nicht vorhanden, als standortprägend wirkt die südlich vorhandene Obstwiese.

Mensch, Kultur- und Sachgüter

Vorbelastungen im Gebiet bestehen unter Umständen durch Geräuschimmissionen von der nahegelegenen Strasse im Osten sowie durch die üblichen Immissionen aus der Landwirtschaft. Bedeutende Sach- oder Kulturgüter bzw. Blickbeziehungen sind in der näheren Umgebung mit der Blickbeziehung zur nahegelegenen Kirche Mariä Himmelfahrt vorhanden. Die geplante Bebauung hat darauf jedoch keine negative Auswirkung.

Auswirkungen der Neuausweisung, Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsbedarf

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bei der vorliegenden Satzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 anzuwenden. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Eingriffsschwere

Für den Geltungsbereich ist eine maximale GRZ von 0,3 festgesetzt, d.h. es erfolgt eine Einordnung in Typ B „geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“

Bewertung des Ausgangszustandes, (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)EingriffsflächeIntensiv genutztes Grünland: ca. 3.681 m²Faktorenermittlung

Arten/Lebensräume	I (oberer Wert)
Boden	II (unterer Wert)
Wasser	II (unterer Wert)
Klima/Luft	II (unterer Wert)
<u>Landschaftsbild</u>	II (unterer Wert)
Gesamtergebnis	II (unterer Wert) → Faktor 0,5

Mit der Realisierung des Baugebietes sind Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt und neue Versiegelung im Bereich des Baukörpers und der befestigten Flächen mit sich. Das Schutzgut Klima/Luft wird nicht nennenswert beeinflusst, da es sich bei dem Vorhaben lediglich um eine kleinräumige Neubebauung mit einer gemeindlichen Kindertagesstätte handelt. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert bzw. kann dem nahegelegenen Grabenlauf zugeführt werden. Das Landschaftsbild wird durch die Neubebauung kaum beeinträchtigt, da südlich bestehende Bebauung angrenzt und im Norden das ansteigende Gelände die Einsehbarkeit verhindert.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um die möglichen Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, z.B.

- kurze Erschließung über die vorhandene Dorfstrasse,
- Anlage einer ca. 5 m breiten, abschnittswisen Randeingrünung nach Norden und Osten als aufgelockerter Übergangsbereich in die Landschaft
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers, über die belebte Bodenzone und teilweiser Erhalt des vorhandenen Feuchtwiesenbereiches. Nichtversickerbares Niederschlagswasser wird in den nahegelegenen Bach abgeleitet.
- wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen und Garagenvorplätzen zur Minderung des Versiegelungsgrades
- sockellose Einfriedung um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu verhindern.

Aufgrund der getroffenen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen, insbesondere durch die aufgelockerte Ortsrandeingrünung, erscheint eine Reduzierung des Faktors 0,5 um 0,1 auf dann 0,4 für angemessen.

Für die 3.681 qm große Eingriffsfläche ergibt sich daraus ein Ausgleichsflächenbedarf von gerundet 1.473 qm.

Die Ausgleichsflächen werden ausserhalb des Geltungsbereiches auf folgenden drei Flurstücken im Gemeindegebiet von Kirchdorf erbracht:

Flurstück - Gemarkung	Ausgleichsflächengröße
391/T – Kirchdorf	796 qm
333 – Kirchdorf	232 qm
393/T – Berg	445 qm
Gesamtfläche	1.473 qm

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden für die Ausgleichsflächen folgende Aufwertungsmaßnahmen festgelegt:

Fl. Nr. 391/T

Die Teilfläche befindet sich zwischen einem naturfernen Grabenlauf und der angrenzenden Strasse, östlich des Geltungsbereiches. Der Bachlauf wird durch unregelmäßige Uferaufweitungen und Uferabflachung entlang des östlichen Uferverlaufs naturnah aufgewertet und durch die Anpflanzung von Ufergehölzen in die Landschaft eingebunden.

Fl. Nr. 333

Die Fläche befindet sich südlich eines vorhandenen Waldbestandes mit vorgelagertem Wiesenstreifen. Im nördlichen Bereich der Fläche ist eine jüngere Eiche vorhanden. Durch die Anpflanzung eines Feldgehölzes wird ein inselartiger Biotoptrittstein dem nahen Waldgebiet vorgelagert.

Fl. Nr. 393/T

Das Flurstück liegt am Rainbach, welcher die nördliche Grundstücksgrenze bildet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Rainbach“ wurde im nördlichen Bereich bereits ein Teilstück von 2.670 qm Größe als Ausgleich eingesetzt.

Nun soll im direkten südlichen Anschluss der noch fehlende Ausgleichsflächenbedarf von 445 qm erbracht werden. Auf der Fläche ist eine extensive Obstwiese aus Hochstämmen anzupflanzen. Die Wiesenbereiche sollen künftig extensiv, ohne Düngemittel- und Pestizideinsatz bewirtschaftet werden. Zur Pflege sind zwei Mähgänge jährlich nach dem 15.07. durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die verbleibende Fläche steht der Gemeinde als künftige Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Die Ausgleichsflächen sind in der auf die Fertigstellung des Baukörpers folgenden Vegetationsperiode und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzulegen. Die Grenzen sind dauerhaft zu markieren.

Die Ausgleichsflächen entsprechen der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellen aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen

einen angemessenen Ausgleich dar. Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

Umweltbericht

Für Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind lt. § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB ergänzend die § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB (Eingriffsregelung) anzuwenden. Es ist ebenso eine Begründung entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizulegen, die Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung beschreibt. Es ist jedoch nicht von der hier folgenden Nr. 1 die Rede, die den Umweltbericht umfasst.

Anwendungsvoraussetzung für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB ist u.a., dass durch sie nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird. Sie ist im Zusammenhang mit der gesetzgeberischen Entscheidung zu sehen, dass für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchzuführen ist. (vgl. Krautzberger / Söfker „Baugesetzbuch mit BauNVO – Leitfaden mit Synopse“ 7. Auflage, S. 538).

Zusammenfassung Stellungnahmen

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeinde Kirchdorf ausgiebig abgewogen und soweit möglich in die Planung einbezogen.

Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde:

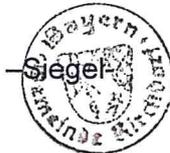
Die Bewertung der Schutzgüter und die Berechnung des Ausgleichsfaktors wurden überarbeitet und der Ausgleichsfaktor auf 0,4 erhöht. Der Ausgleichsbedarf wird nun auf drei Flurstücken ausserhalb des Geltungsbereiches erbracht, um eine ungestörte Entwicklung zu ermöglichen.

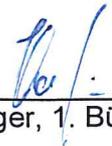
Verfahrensvermerke
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Kirchdorf Nord

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchdorf, den 03.12.2010




Haslberger, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 21.09.2010 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2010 bis einschließlich 05.11.2010 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Kirchdorf, den 03.12.2010




Haslberger, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2010 bis einschließlich 04.11.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Kirchdorf, den 03.12.2010



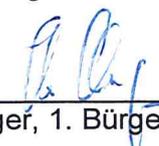

Haslberger, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.11.2010 den Bebauungsplan in der Fassung vom 30.11.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchdorf, den 03.12.2010




Haslberger, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ~~02.12.2010~~ ^{02.3.11}. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Kirchdorf 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).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Kirchdorf, den ^{03.03.11} ~~03.12.2010~~




Haslberger, 1. Bürgermeister