

**GEMEINDE Kirchdorf**

LANDKREIS MÜHLendorf a. INN

**AUFSTELLUNG DER ERGÄNZUNGS-SATZUNG  
„Moosham“**



KIRCHDORF

LK Mühlendorf

Fertigungsdaten:

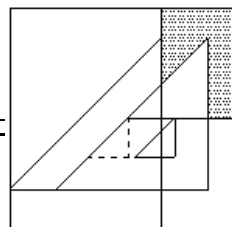
Entwurf am 28.11.2019

Geändert Ä1 am 03.04.2020

Geändert Ä2 am .....



PLANVERFASSER:



ARCHITEKT · DIPL. ING.FH ANDREAS MAIER  
STIERBERG 7, 84419 OBERTAUFKIRCHEN  
TELEFON 08082 / 1612 - FAX 08082 / 5523  
architekt.a-maie@t-online.de

*A. Maier*

## **Präambel**

Die Gemeinde Kirchdorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 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 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 folgende

## **Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 BauGB**

### §1

Die Ergänzungssatzung der Gemeinde Kirchdorf umfasst das innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegende Flurstück Teil aus 896/4 des beigehefteten Lageplans. Der Lageplan und die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

### §2

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

Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden

### §3

1. Im Bauplan sind die Geländeschnitte in ausreichender Anzahl zur Beurteilung der Einfügung in das Gelände darzustellen. Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind großflächig anzupassen.

Böschungsabfangungen und -sicherungen sind mit Natursteinen mit Bewuchs bzw.

Stützmauern mit Bewuchs bis zu einer Höhe von max. 1,00 m herzustellen. Alternativ kann die Bauwerkswand statisch als Stützwand ausgebildet werden.

Oberflächenbefestigungen von Wegen und Flächen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

2. Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Bestehende orts- und landschaftsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten. Ausfälle sind durch standortheimische Baumarten zu ersetzen. (§ 15 Abs. 2 i.V. m. § 17 Abs. 4 BNatSchG)

## §4

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

Bei Neubauten sind die entsprechenden Abstände zur Landwirtschaft entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

## §5

Die Ergänzungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Textliche Hinweise

### 1. Planzeichen

Darstellung der Planzeichen siehe auf beiliegendem Lageplan.

### 2. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten während der Bauarbeiten unvorhergesehene Altlasten bzw. Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

### 3. Wasserwirtschaft

Starkregenereignisse und damit verbundenes wild abfließendes Wasser sowie Sturzfluten sind seltene, kaum vorhersagbare Ereignisse, die sehr große Schäden hervorrufen können.

Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen diese Gefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken sollten geplante Gebäude hochwasserangepasst errichtet werden.

Die Rohfußbodenoberkante sollte ausreichend über der Geländehöhe liegen. (25 cm). Dies ist in der Einzelobjektplanung zu berücksichtigen. Gebäude sind bis zu dieser Kote ggf. wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Lichtschächte, Kelleröffnungen, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

### **Ä1 03.04.2020:**

**§37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.**

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt den Abschluss einer Elementarschadensversicherung, Informationen hierzu unter [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de) und weisen auf die Hochwasserschutzfibel zum hochwasserangepassten Bauen hin ([www.fib-bund.de/inhalt/themen/hochwasser](http://www.fib-bund.de/inhalt/themen/hochwasser)).

### **Ä1 03.04.2020:**

**Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig zu planen, wobei die Vermeidung bzw. Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind getrennt abzutragen, zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. (Berücksichtigung von DIN 18915, DIN 19731 und DIN**

19639 sowie Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.

Neu geplante Gebäude sind an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen.

Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern bzw. ortsüblich abzuleiten. Hierzu nimmt die Gemeinde bzw. die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft des Landratsamts Mühldorf Stellung.

#### **Ä1 03.04.2020:**

Aus Erfahrungen von Baugruben in unmittelbarer Nähe kann auch im Geltungsbereich von einem anstehenden reinen Kies ausgegangen werden. Somit ist eine gute Versickerungsmöglichkeit anzunehmen. Ein jeweiliger Regenwasserrückhalt wird empfohlen.

#### 4. Landwirtschaft

Siehe §4

#### 5. Denkmalschutz

Auffinden von Bodendenkmälern:

Auf den Art. 8. 1-2 DschG wird verwiesen. „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unmittelbar der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.“ Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **Ä1 03.04.2020:**

#### 6. Telekom

Im Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom, die ggf. verlegt werden muss. Diese Maßnahmen sind rechtzeitig (ca. 6 Monate vor Baubeginn) abzustimmen! [ti-nl-sued-pti-21-fs@telekom.de](mailto:ti-nl-sued-pti-21-fs@telekom.de) .

### **Begründung**

Das Grundstück mit Flurnummer Teil aus 896/4 grenzt nördlich an die bereits bestehende Bebauung durch Ein- und Zweifamilienhäuser, einem landwirtschaftlichen Betrieb, einem Gewerbebetrieb und eines Hotel- und Gaststättenbetriebes an.

Der Eigentümer dieses Grundstücks beabsichtigt nun auf einem Teil dieses Grundstücks ein Doppelhaus mit Garagen zu errichten.

Durch diese Satzung soll Baurecht geschaffen werden.

Ziel der Satzung ist es, dass die Möglichkeit gegeben werden kann, für junge Familien Wohnhäuser zu errichten und am Heimatort Familien zu gründen, um einer Überalterung der Bevölkerungsstruktur bzw. dem Abwandern der jüngeren Generation entgegenzuwirken.

Der Charakter des Ortsteiles Moosham wird damit nicht verändert und verträgt sich mit dem bestehenden Ortsbild.

Eine Orientierung am Gebäudebestand ist gegeben.  
 Durch eine befestigte Zufahrtsstraße ab der Gemeindestraße über die bestehende  
 Parkplatzzufahrt ist der Bereich der Ergänzungssatzung verkehrstechnisch sauber erschlossen.

Das neu definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung  
 vereinbar, da der Geltungsbereich nördlich nicht oder nur unwesentlich über die bestehende  
 Bebauung hinausgreift und einen geordneten Übergang zu der im Flächennutzungsplan  
 dargestellten Freifläche darstellt. Eine Orientierung am Gebäudebestand ist gegeben. Durch  
 eine Eingrünung mit heimischen Obstbäumen und Sträuchern als Ergänzung der bereits  
 vorhandenen Obstbaumpflanzung kann der Ortsrand naturnah und insektenfreundlich gestaltet  
 werden.

### **Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Anhand der folgenden Checkliste „Schutzgüter“ wird überprüft, ob erhebliche  
 Beeinträchtigungen für die  
 Schutzgüter bestehen und zusätzlicher Kompensationsbedarf notwendig ist:

<b>Schutzgüter</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>
<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>		
Im Baubereich liegen ausschließlich Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (bereits versiegelte Flächen, intensiv genutzte Acker- oder Grünlandfläche).	x	
Regelungen in Schutzgebieten im Sinne des Kapitels 4 BNatSchG und nach Europarecht geschützte Arten sind nicht betroffen.	x	
<b>Schutzgut Boden</b>		
Niedermoorboden beziehungsweise anmooriger Boden ist von der Baumaßnahme nicht betroffen.	x	
<b>Schutzgut Wasser</b>		
Der Grundwasserflurabstand ist ausreichend. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	x	
Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt Regenwasser wird weitgehend flächig versickert	x	
<b>Schutzgut Luft/Klima</b>		
Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	x	
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>		
Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb exponierter Lagen oder außerhalb von Gebieten mit besonderer Bedeutung für die naturgebundene Erholung.	x	
Das Bauvorhaben fügt sich gut in die Umgebung ein.	x	

In der Checkliste sind alle Fragen mit ja beantwortet. Somit bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter und es ist kein zusätzlicher Kompensationsbedarf notwendig.

## Ä1

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.305 m<sup>2</sup> und damit weniger als 2000 m<sup>2</sup>. Der Ausgangszustand des Plangebiets besteht aus Intensivgrünland (G11). Im Ergebnis liegt kein erheblicher Eingriff vor.

### Kompensation Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Da die Fläche des Geltungsbereiches von 1.305 m<sup>2</sup> zwischen 201 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> liegt und der Ausgangszustand Intensivgrünland (G11) ist, kann die Kompensationsermittlung mit der vereinfachten Vorgehensweise durchgeführt werden.

Fläche des Geltungsbereiches der Baugrundstücke Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil von genehmigungspflichtig versiegelter Fläche in %	Größe der Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
1305	30%	390
<b>Summe</b>		<b>390</b>

Von der Fläche des Geltungsbereiches müssen 30% ausgeglichen werden. Im Ergebnis müssen 390 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche bzw. Eingrünung realisiert werden. Gemäß Darstellung auf dem Plan beträgt die Ausgleichsfläche ca. 440 m<sup>2</sup>. (Hinweis: Die in der Ausgleichsfläche vorgeschlagenen zwei Obstbäume entsprechen alleine je 30 m<sup>2</sup> und sind in der Flächenermittlung nicht berücksichtigt.)

### Festsetzungen zur Kompensationsfläche

1. Als Eingrünung ist eine mesophile Hecke aus heimischen Straucharten anzulegen (Pflanzqualität mind. 2xv, 80-100). Es sind jeweils zwei Reihen zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt 150cm. Mindestens 80% der heimischen Straucharten sind aus standortheimischer Pflanzware (Vorkommensgebiet „6.1 Alpen und Alpenvorland“) zu verwenden.
2. Es werden zwei heimische Obstbaumhochstämme (Qualität: HS, 3xv, m.DB., StU12-14) gepflanzt.
3. Die Anlage der Hecke und die Pflanzung der Bäume sind sofort nach Fertigstellung der Bauvorhaben vorzunehmen.
4. Pflege des Grünlandanteiles siehe Anmerkung auf dem Lageplan.

## Verfahrensvermerke zur Ergänzungssatzung „Moosham“

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom..... die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

Kirchdorf, den.....  
-Siegel- Alfons Linner, 1. Bürgermeister

### 2. **2. Öffentliche Auslegung:**

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

Kirchdorf, den.....  
-Siegel- Alfons Linner, 1. Bürgermeister

### 3. **Beteiligung der Behörden:**

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

Kirchdorf, den.....  
-Siegel- Alfons Linner, 1. Bürgermeister

### 4. **Satzungsbeschluss;**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Ergänzungssatzung in der Fassung vom..... beschlossen.

Kirchdorf, den.....  
-Siegel- Alfons Linner, 1. Bürgermeister

### 5. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10, Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am..... Die Ergänzungssatzung 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 Absatz 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§215 Abs. 2 BauGB).

Die Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. (§10, Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Kirchdorf, den.....  
-Siegel- Alfons Linner, 1. Bürgermeister