Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

"KOBLBERG"

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Satzung
zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
(Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

i. V. m. Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Bereich
(Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

"Koblberg"

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim,

Die Gemeinde Soyen erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. 12. 2006 (BGBl 2006, S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06. 01.1993 (GVBl. S.65), Art. 81 der Bayer. Bauordnung 2008 (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. 1 S.132) die vorliegende

Satzung.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Auf den einzubeziehenden Flächen sollen Wohnbaugrundstücke für Einheimische bzw. eine Erweiterungsmöglichkeit für den dort ansässigen Betrieb geschaffen werden. Planungsrechtlich sind diese Bereiche dem Außenbereich zuzurechnen. Mit der **Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3** sollen diese Flächen in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen werden.

1.2 Der bebaute Bereich von Koblberg ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. In der vorliegenden Satzung sollen die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne einer **Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1** dargestellt werden. Aufgrund der rein deklaratorischen Wirkung der Klarstellungssatzung wird für diesen Bereich lediglich dargestellt, welche Grundstücke dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen sind bzw. welche Flächen dem Außenbereich angehören, ohne dass hierfür Festsetzungen getroffen werden können.

1.3 Der Lageplan M 1 : 1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Festsetzungen durch Planzeichen

2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung

2.3 Baugrenze

2.4 Grünordnung:

2.4.1 Ökologische Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 812/2, Gmkg. Attel, als Pflanzfläche für Gehölzgruppen, abwechselnd mit extensiv genutzter, artenreicher Blumenwiese, in etwa zu gleichen Teilen, kein Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, keine baulichen Anlagen zulässig maximal zwei Mahden pro Jahr ab dem 15.07. und mind. 10% wechselnde Brachflächenanteile

2.4.2 Ökologische Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 1089, Gmkg. Soyen, mit Pflanzgebot für großkronige Laubbäume als Ausgleichsmaßnahme auf extensiv genutzter Fläche; 100 m² pro Baum, Lage ungefähr maximal zwei Mahden pro Jahr ab dem 15.07. und mind. 10% wechselnde Brachflächenanteile

2.4.3 Private Eingrünung als Pflanzstreifen mit heimischen Gehölzen lt. Artenliste, mind. ein Gehölz je 5.0 m², gruppenartig gepflanzt, kein Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, keine baulichen Anlagen zulässig

3. Festsetzungen durch Text

3.1 Ergänzungsfläche auf Fl. Nr. 1087, Gmkg. Soyen

3.1.1 Zulässig sind maximal drei Wohngebäude mit je zwei Wohneinheiten.

3.1.2 Maximal zulässige Grundfläche
Hauptgebäude 140 m²; Garagen 50 m²

3.1.3 Max. zulässige Wandhöhe
talseitig im Westen — Hauptgebäude 7.50 m; Garagen 4.00 m
bergseitig im Osten — Hauptgebäude 6.50 m; Garagen 3.50 m

Gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite des Hauptbaukörpers.

3.1.4 Max. zulässige sichtbare Wandhöhe
talseitig im Westen — Hauptgebäude 6.00 m; Garagen 3.00 m
bergseitig im Osten — Hauptgebäude 5.30 m; Garagen 3.00 m

Gemessen vom zulässigerweise modellierten Gelände mit Aufschüttungen bis zu 2.00 m Höhe. Der zuerst erreichte Wert ist einzuhalten.

3.1.5 Zulässig ist innerhalb des Bauraumes auch die Errichtung von max. 20 PKW-Stellplätzen entlang der Westseite der Zufahrtsstraße.

3.2 Ergänzungsfläche auf Fl. Nr. 1089, Gmkg. Soyen

3.2.1 Maximal zulässige Wandhöhe 7.50 m
Gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite des Hauptbaukörpers.

3.3 Die folgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für die Flächen der Ergänzungssatzung auf Fl. Nr. 1087 und Fl. Nr. 1089, Gmkg. Soyen.

3.3.1 Gebäude als rechteckige Baukörper mit einem Längen-/Breitenverhältnis von mind. 1.2 : 1.0.

3.3.2 Dachform für Hauptgebäude und Garagen zwingend Satteldach mit Hauptfirstrichtung über die Längsseite des Gebäudes

3.3.3 Garagen bzw. Tore von Garagenzufahrten müssen einen Abstand von mind. 5.00 m als Rückstaufläche zur privaten Zufahrt bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

3.3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig bis maximal 2.00 m. Stützmauern sind nur zulässig als Naturstein-Trockenmauerwerk.

3.3.5 Einfriedungen sind zulässig nur als sockellose Zäune mit senkrechten Staketen in Holz oder Metall, Höhe max.1.20 m über Gelände.
Mauern sind als Einfriedungen nur zulässig bis zu einer Länge von 5.00 m pro Grundstücksseite, möglichst in Verbindung mit Zugängen und Zufahrten.

3.3.6 Artenliste:

3.3.6.1 Heimische, großkronige Laubbäume (Großbaum)
Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obst- und Nussbäume heimischer Sorten	

3.3.6.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume (Kleinbaum)
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus ayria	Mehlbeere
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Ulmus minor	Feldulme
Obstbäume heimischer Sorten, Hochstamm	

3.3.6.3 Sträucher
2 x v. 100-150 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix caprea	Ohrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Öffentliche Verkehrsfläche

4.2 Bestehende Flurstücksgrenzen

4.3 Gemarkungsgrenze

4.4 1087 Flurnummern, z. B. 1087

4.5 Höhenschichtlinien in Metern über Normalnull, z.B.

4.6 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze für private Zufahrt

4.7 Vorhandene Böschung

4.8 Bestehende Gebäude

4.9 Bestehende Straßenwasserableitung

4.10 Wasserwirtschaft

4.10.1 Das Schmutzwasser ist über das gemeindliche Kanalnetz zu entsorgen.

4.10.2 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Alle einschlägigen Vorgaben hierzu sind zu beachten.
Die Anlagen zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind so zu errichten, dass sie der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)" vom 01.01.2000 (GVBl Nr. 3/2000 S. 30) und den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" vom 12.01.2000 (AIMBl Nr.3/2000 S. 84) entsprechen.

4.11 Erschließungsstraße
Die straßenmäßige Erschließung der Baugrundstücke erfolgt von der nördlich vorbeiführenden Gemeindestraße her.

4.12 Denkmalschutz
Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig.

4.13 Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu beachten.

4.14 Landwirtschaftliche Immissionen im ortsüblichen Umfang aus der Bewirtschaftung der umgebenden Flächen sind zu dulden.

4.15 Mit der Eingabeplanung ist ein Entwässerungsplan einzureichen.

5. Begründung

5.1 Westliche Ergänzungsfläche auf Fl. Nr. 1087

5.1.1 Die künftigen Baugrundstücke sollen für einheimische Bürger geschaffen werden und befinden sich in unmittelbarer Nähe zum bebauten Bereich von Koblberg. Die bestehende Bebauung soll hiermit eine Abrundung erfahren und mit dem geplanten Umgriff mittelfristig den westlichen Ortsrand von Koblberg bilden.

5.1.2 Auf den umliegenden Grundstücken befinden sich neben einer Gaststätte Wohngebäude als Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die zur Bebauung mit Wohngebäuden einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Somit sind die Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben.

5.1.3 Die Baufläche fällt nach Westen hin ab. Um eine harmonische Ortsrandbebauung zu gewährleisten, die sich in das hängige Gelände einfügt, wurden die sichtbaren Wandhöhen der Gebäude begrenzt. Dies wird durch festgesetzte Geländeauffüllungen erreicht. Die Gemeinde folgt damit Art. 81 BayBO, wonach Gemeinden im eigenen Wirkungskreis durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen können, z. B. „über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern" (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

5.1.4 Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Januar 2003 berechnet. Für den Eingriff auf der Baufläche wird eine Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 812/2, Gmkg. Attel, erbracht und vor Satzungsbeschluss durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit Reallast gesichert. Die Fläche liegt im freien Gelände in westlicher Richtung zum künftigen Baugrundstück und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zur Aufwertung soll ein Feldgehölz aus heimi-schen Sträuchern und Bäumen angelegt werden. Der Standort ist hierfür geeignet.

5.2 Östliche Ergänzungsfläche auf Fl. Nr. 1089

5.2.1 Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um das Hofgelände eines bestehenden Metallbaubetriebes. Der Bauraum soll betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten schaffen, welche im vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäude nicht unterzubringen sind. Immissionen aus der gewerblichen Tätigkeit sind auch weiterhin nicht zu erwarten. Eine genaue Beurteilung ist im Zuge der Eingabeplanung vorzunehmen.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet nach Baunutzungsverordnung, so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach BauNVO in dem Baugebiet zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB). Der Ortsteil Koblberg wäre dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet einzustufen und das Vorhaben als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässig.

5.2.2 Die dargestellte Baufläche ist bereits größtenteils befestigt, was den Eingriff in den Naturhaushalt erheblich reduziert. Dies wird bei der Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs durch Reduzierung des Kompensationsfaktors berücksichtigt. Anstelle einer Ausgleichsfläche wird die Pflanzung von vier heimischen Laubbäumen auf einer extensiv genutzten Fläche von 100 m² je Baum im Anschluss an die bestehende Waldfläche festgesetzt, was einer Ausgleichsfläche von 400 m² entspricht.

Die gängige Praxis, dass ein Grundstücksstreifen von ca. 5.0 m zwischen Eingriffs- und Ausgleichsfläche wegen Nutzungsüberschneidungen nicht als Ausgleich angerechnet wird, soll hier nicht zur Anwendung kommen, da die extensiv genutzte Pflanzfläche mit 400 m² die errechnete Ausgleichsfläche von 355 m² (Ziff. 6.6 der Begründung) ohnehin überschreitet und der Kompensationsfaktor mit 0,35 angesichts der größtenteils bereits versiegelten Eingriffsfläche einen ausreichenden Ausgleich berücksichtigt.

5.2.3 Auf eine Ortsrandeingrünung im Nordosten wird verzichtet, da der Gehölzbestand bis an den Geltungsbereich der Ergänzungsfläche heranreicht und an dieser Stelle nicht mehr verbessert werden kann.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Abb. 7): — **Kategorie I**
Ortsrandbereiche, intensiv landwirtschaftlich genutzt, bzw. in Teilbereichen aufgekieste Parkfläche bzw. befestigte Lager- und Manipulationsfläche
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Unterer Wert)

6.2 Einstufung entsprechend der Planung: — **Typ B**
GRZ < 0,35

6.3 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität: — **B / I**

6.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Schutzgut Boden:
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodenabtrages

Schutzgut Wasser:
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Keine Einleitung von belastetem Wasser in das Grundwasser oder Oberflächengewässer

Schutzgut Flora und Fauna:
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen durch Isolation oder Stoffeinträge
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile durch sockellose Zäune

Schutzgut Landschaftsbild
- Gehölzstreifen als wirksame standortgerechte Eingrünung zur freien Landschaft
- Gestaltungsfestsetzungen zur Beschränkung von Gebäudehöhe und -lage

6.5 Kompensationsfaktor bei Kategorie B / I gem. Abb. 7 des Leitfadens — **0,2 – 0,5**

6.6 Berechnung der Ausgleichsfläche:
Ergänzungsfläche Fl. Nr. 1087, Gmkg. Soyen — **2400 m²**
Geringer Eingriff in Boden, Landschaftsbild, Flora und Fauna sowie Sachgüter (Böden mit guten Ertragseigenschaften) — **0,4**
Kompensationsfaktor
Ausgleichsfläche 2400 m² x 0,4 Fl. Nr. 812/2, Gmkg. Attel — **960 m²**
Ergänzungsfläche Fl. Nr. 1089, Gmkg. Soyen — **1015 m²**
Geringer Eingriff in Landschaftsbild sowie Flora und Fauna, reduziert wegen befestigter Fläche als Bestand - Komp. Faktor — **0,35**
Ausgleichsfläche 1015 m² x 0,35 — **355 m²**
Ausgleichsmaßnahme Fl. Nr. 1089, Gmkg. Soyen
Vier Laubbäume auf ca. 400 m² extensiv genutzter Fläche

6.7 Aufwertung der Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 812/2, Gmkg. Attel:
Ausgangszustand: Intensiv genutztes Grünland
Aufwertungsziel: Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) Oberer Wert
naturnah aufgebaute, extensiv genutzte Feldhecke mit Bäumen und Sträuchern heimischer Arten
Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) oberer Wert

7. Verfahren

7.1 Der Gemeinderat Soyen hat in der Sitzung vom 29. 06. 2010 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB beschlossen. Dies wurde am 29. 07. 2010 ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Der Aufstellungsbeschluss vom 29. 06. 2010 wurde durch Beschluss des Gemeinderates Soyen vom 06. 09.2011 geändert und die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB beschlossen. Dies wurde am 08. 09. 2011 ortsüblich bekannt gemacht.

7.3 Der Entwurf der Satzung mit Begründung wurde in der Fassung vom 06. 09. 2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB (einschl. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 16. 09. 2011 bis 17. 10. 2011 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 08. 09. 2011 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

7.4 Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat Soyen in der Sitzung vom 15. 11. 2011 abgewogen und beschlossen.

7.5 Der Satzungsbeschluss zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 15. 11. 2011 wurde vom Gemeinderat Soyen am 15. 11. 2011 gefasst.

Soyen, den 24. Mai 2012 (Siegel) Fischberger, 1. Bürgermeister

7.6 Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17. Nov. 2011 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Soyen, Riedener Straße 11, 83564 Soyen, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Soyen, den 24. Mai 2012 (Siegel) Fischberger, 1. Bürgermeister

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

"Koblberg"

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:
Entwurf vom 27. 07. 2011
Fassung vom 06. 09. 2011
Fassung vom 15. 11. 2011

Entwurfsverfasser:
Architekten Hans Baumann und Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19

Falkenberg, den 15. 11. 2011

Hans Baumann, Architekt