Gemeinde Maitenbeth
Landkreis Mühldorf am Inn

Begründung
Ergänzungssatzung Christopher Straße

Fassung: **vom** **12.03.2024**

83558 Maitenbeth

den, 19. März 2024

(Thomas Stark, 1. Bürgermeister)

Planverfasser:
landplan.bayern GmbH & Co.KG
Kreuz 16
83558 Maitenbeth
Telefon: 08076/6093 150
E-Mail.: info@landplan-bayern.de

1. Allgemein

Gemeinden / Städte können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es den Gemeinden / den Städten in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich

- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen

- Die bestehende Bebauung muss die eingezogene Fläche prägen

- Geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel

- Keine Vorhaben welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern

- Keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete (Fauna-FloraHabitatrichtlinie = FFH-Gebiete und EG-Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

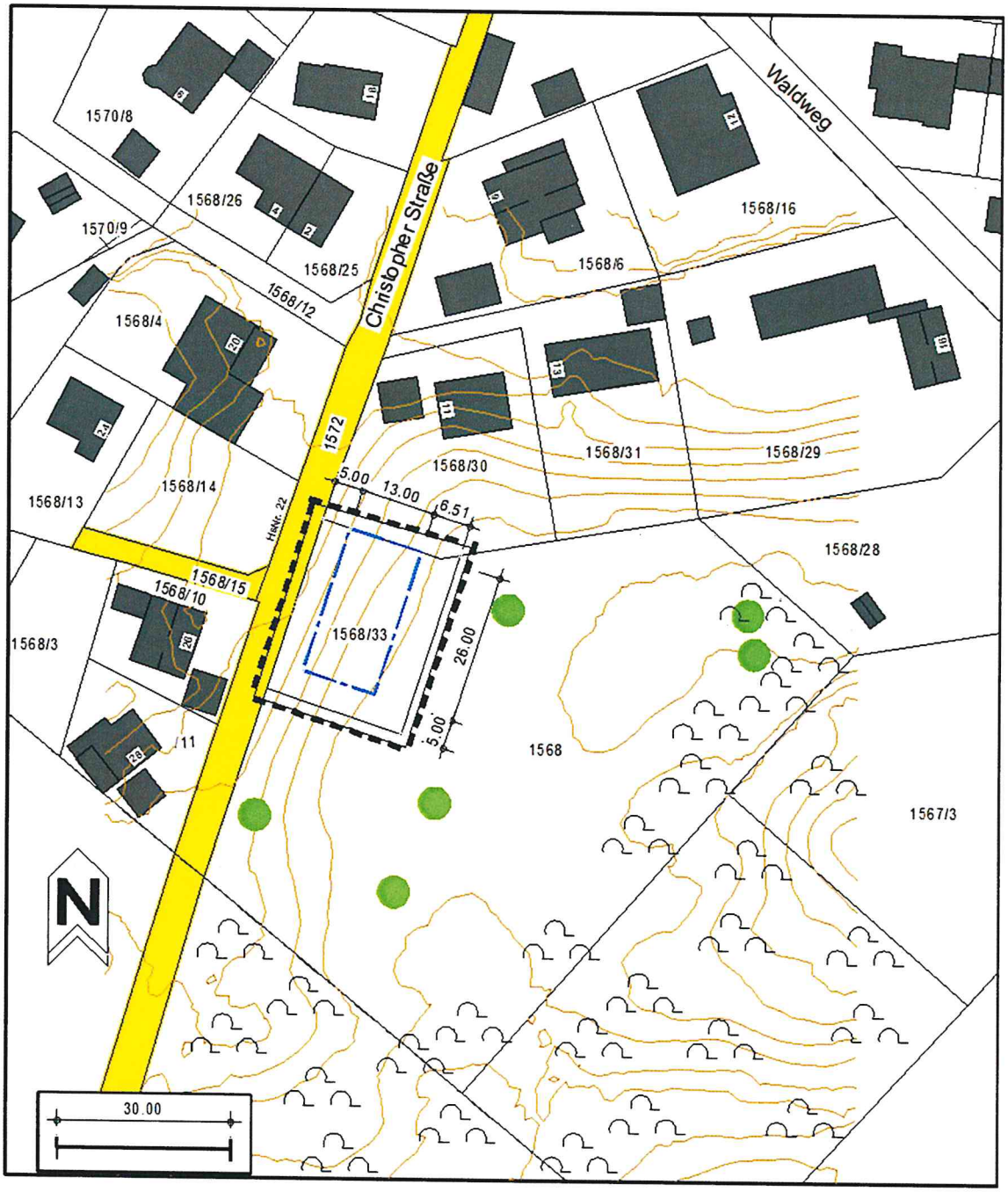
Da diese Voraussetzungen gegeben sind, hat die Gemeinde Maitenbeth in ihrer Sitzung am 30.05.2023 beschlossen, eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB „Maitenbeth Christopher Straße" für die im Lageplan bezeichnete Flurnummer 1568/33, Gemarkung Innach, zu erlassen.

Im Bereich der Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen. Für die Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Für die Ergänzungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

2. Geltungsbereich

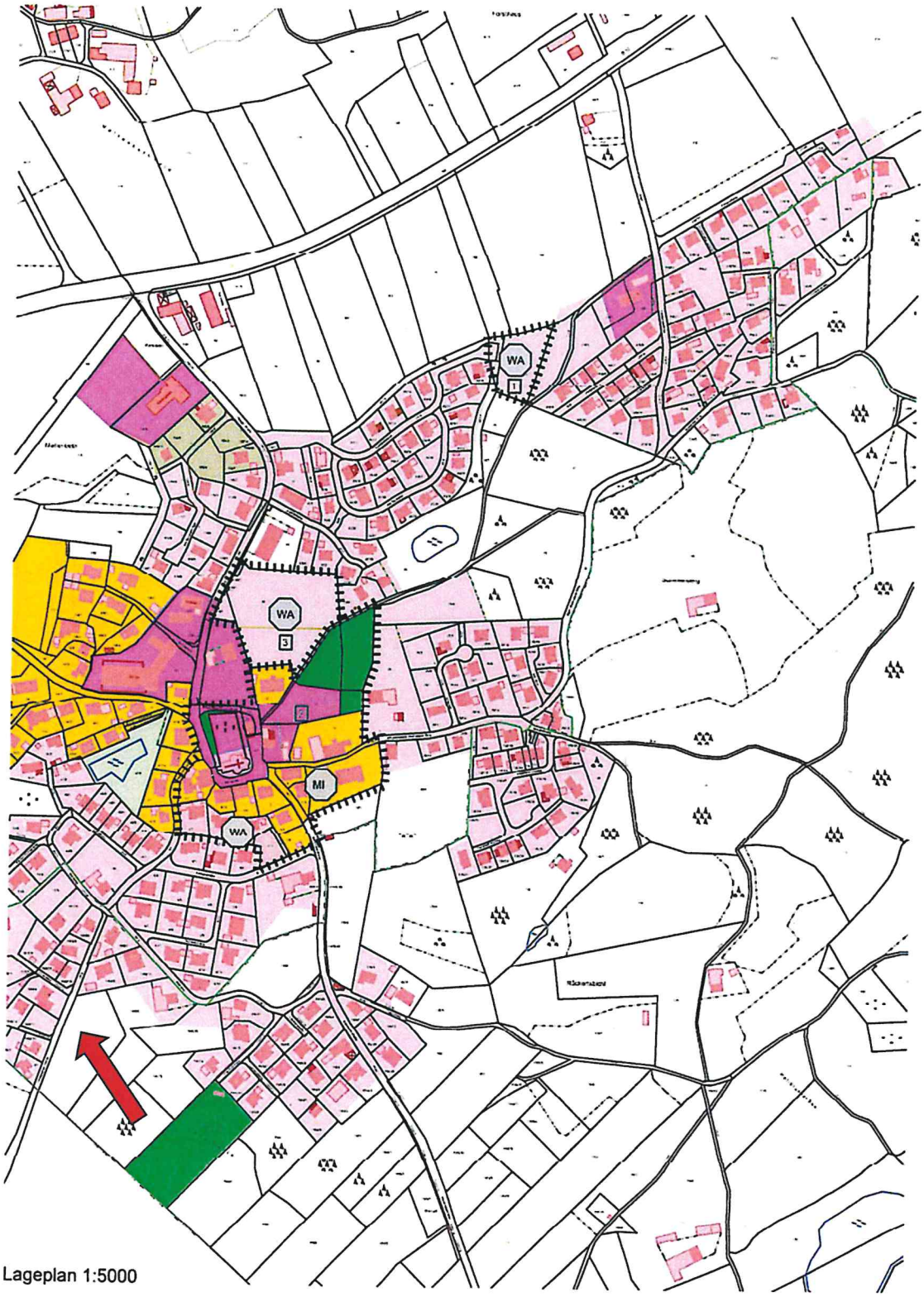
Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst das Grundstück 1568/33 mit ca. 762 m² Gemarkung Innach.

Diese Fläche wird in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil Maitenbeth“ (§34 Abs. 1BauGB) mit einbezogen.



3. Flächennutzungsplan

Die Ergänzungsfläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan festgesetzt.
Die Fläche ist dem planungsrechtlichen Innenbereich angeschlossen, dadurch ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Regelfall nicht erforderlich.



Lageplan 1:5000

4. Anlass der Änderung

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen. Das Grundstück soll mit einbezogen werden.

Die zu überplanende Fläche liegt zwar formell im Außenbereich, eine Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung jedoch städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung der Gebäude mit Trink- und Brauchwasser wird durch das Leitungsnetz des Wasserzweckverbands der Mittbachgruppe sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalisation gesichert. Der Anschluss innerhalb des Grundstückes muss noch erstellt werden.

- Die Stromversorgung ist durch die Kraftwerke Haag gewährleistet.

- Auf den Grundstücken ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofabwässer), soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern.

- Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Mühldorf am Inn.

Verkehrserschließung

- Die verkehrstechnische Erschließung ist über die vorhandene Ortsstraße „Christopher Straße“ gegeben.

6. Eingriffsregelung/ artenschutzrechtliche Belange

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend zu betrachten. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete vorhanden/ ausgewiesen wie z.B. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile: Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie oder geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG.

Als Ausgleich für den Eingriff wurde mit der UNB besprochen eine Ersatzpflanzung für die entfallenden Bäume zu tätigen, so wie Neupflanzungen für den Eingriff.

Das sich in der nähe befindliche Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (Schutzgebiete des Naturschutzes) wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.