

Stadt Freyung



Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Kreuzberg-Seidlberg“ in der Fassung vom 17.09.2018



INHALT	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	6
C. Verfahrensvermerke	9
D. Anlagen	11

Mitarbeit zum Entwurf:

 **LANDFORMEN**
Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
Helga Sammer

Waldweg 3, 94566 Riedlhütte
Tel.: 08553-6873, Fax: 08553-920549
E-Mail: helga.sammer@t-online.de

A. Satzung

Auf Grund des § 2 i. V. m. § 13 und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. 3634) hat die Stadt Freyung folgende Satzung beschlossen:

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Kreuzberg-Seidlberg

§ 1

Geltungsbereich

Teilflächen der FINrn. 874, 868, 867, 859/2, 865 (Straße) und die FINrn. 859/1, 870/2, 870/3, 870/4, 870/1, 871, 870 der Gemarkung Kreuzberg werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kreuzberg-Seidlberg einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 vom 18.06.2018 (Anlage 1). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksflächen und die Bauweise müssen im Wesentlichen durch den vorhandenen Baubestand bestimmt werden.

1. Städtebauliche Festsetzungen für bebaubare Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 859/2 (Parzelle 1) und 867 (Parzelle 2) der Gemarkung Kreuzberg

1.1. Art der baulichen Nutzung

Es dürfen nur Wohnhäuser errichtet werden.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,30.

2. Grünordnerische Festsetzungen für bebaubare Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 859/2 (Parzelle 1) und 867 (Parzelle 2) der Gemarkung Kreuzberg

2.1. Gestaltung und Bepflanzung

Die nicht überbauten Flächen des Geltungsbereiches werden als Grünflächen angelegt und dauerhaft unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten, Zugänge, Terrassen oder Stellplatzflächen benötigt werden.

Pro angefangene 350m² Grundstücksfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Mindestens vier Bäume davon sind auf Parzelle 2 entlang der Gemeindeverbindungsstraße mit der Flurnummer 865, Gemarkung Kreuzberg im Abstand voneinander von 10 - 15m und im Abstand von mindestens 1,0m vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraße zu pflanzen. Arten und Qualitäten der Bäume sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 2.2.) auszuwählen.

15% der Grundstücksflächen der bebaubaren Parzellen sind mit standortgerechten, grünlaubigen, freiwachsenden Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,5m bis 2,5m herzustellen. Davon sind gemäß planerischen Festsetzungen im Südosten und Südwesten der Parzelle 2 zur freien Landschaft hin, 2-reihige Gehölzhecken als Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Alternativ zur 2-reihigen Pflanzung können auch Obsthochstämme oder Obsthalmstämme im Abstand von ca. 10m voneinander gepflanzt werden.

Auf Parzelle 1 sind die sechs vorhandenen Obstbaumbüsche im Süden zu erhalten. Sollten diese Bäume oder ein Teil der Bäume im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden müssen, sind diese als Hochstamm- oder Halbstamm-Qualität westlich des Baufensters nach zu pflanzen. Alternativ zur Obstbaumpflanzung kann hier auch eine 2-reihige Gehölzpflanzung mit standortgerechten, grünlaubigen, freiwachsenden Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,5m bis 2,0m als Ortsrandeingrünung hergestellt werden.

Als Geländeabstützungen zulässig sind nur Trockenmauern und Findlingsmauern bis zu einer Höhe von 1,0m. Drahtschotterkörbe (Gabionen), Böschungsringe aus Beton und Betonmauern sind unzulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,5m Höhe, jeweils mit einer Maximalneigung von 1:1,5 (Höhe : Länge) sind zulässig. Böschungsoberkanten und Böschungsunterkanten sind auszurunden. Durch die Bodenbewegung entstehende Böschungflächen sind mit standortgerechten, grünlaubigen, freiwachsenden Gehölzen zu bepflanzen.

Hinweise:

Folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:

- | | |
|---|------------------|
| - bei Einfriedungen | mindestens 0,5 m |
| - bei Eingrünungen mit Gewächsen bis 2 m Wuchshöhe | mindestens 0,5 m |
| - bei Eingrünungen mit Gewächsen über 2 m Wuchshöhe | mindestens 2,0 m |
| - bei Baumpflanzungen: | mindestens 4,0m |

2.2. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind für den Ortsrand und angrenzend an den Straßenbereich nicht zulässig.

Als Baumpflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang in 1m Höhe 14 - 16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Eiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Carpinus betulus	Hainbuche

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm/Halbstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang in 1m Höhe 14 - 16 cm

Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Apfel	Obstgehölz	Pflaume	Obstgehölz
Kirsche	Obstgehölz	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sandbirke	Prunus padus	Trauben-Kirsche

Für Gehölzhecken sind folgende grünlaubige, standortgerechte freiwachsende Gehölze zu verwenden:

Crataegus monogyna	Weißdorn (keine Zierformen)		
Corylus avellana	Haselnuss	Prunus spinosa	Schlehe
Rosa pendulina	Alpenheckenrose	Rosa canina	Wildrose
Salix aurita	Öhrchenweide	Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Sambucus racemosa	Roter Holunder		

2.3. Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

KFZ-Stellplätze, Wege und Terrassen sind in offenporiger und wasserdurchlässiger Bauweise in Ober- und Unterbau herzustellen, wie z.B. in Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster oder Rasenpflaster.

Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind, soweit möglich auf den Bauparzellen zurückzuhalten, bzw. dem vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen.

Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist zu vermeiden.

Hinweis:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

2.4. Einfriedung

Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun oder Holzlattenzaun bis 1,5m Höhe ohne befestigte Sockel (nur als Punktfundamente), mit einer Bodenfreiheit von mind. 10cm und nur in Verbindung mit frei wachsenden Sträuchern zulässig.

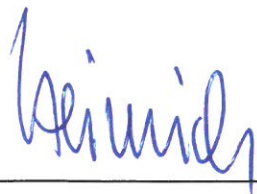
2.5. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiter zu entwickeln und dauerhaft zu sichern.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den 21.09.2018



Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Für die Grundstücke FINr. 867 und FINr. 859/2, Gemarkung Kreuzberg, wurden mit Bauvoranfragen die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern, bzw. ein Einfamilienhaus beantragt. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (**Entwicklungssatzung**) können bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Nachdem im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freyung die Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet (WA) deklariert sind, ist die Möglichkeit einer Entwicklungssatzung gegeben, um die planungsrechtliche Grundlage für die Zulassung für den Bau der drei Einfamilienhäuser zu schaffen. Ein Mindestmaß an prägender Wirkung durch die vorhandene Bebauung ist ebenfalls gegeben.

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (**Ergänzungssatzung**) ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen.

2. Lage des/der Grundstücke/-s, Geltungsbereich

In den Innenbereich werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB Teilflächen der FINrn. 874, 869, 868, 867, 859/2, 865 (Straße) und die FINrn. 859/1, 870/2, 870/3, 870/4, 870/1, 871, 870 der Gemarkung Kreuzberg einbezogen. Der Geltungsbereich der Satzung bestimmt sich nach der im Lageplan 1 :1000 eingetragenen Abgrenzung. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

3. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung der genannten Grundstücke ist über die Ortstraße, FINr. 865, gesichert. Sie sind durch die darin verlegten öffentlichen Kanal- und Wasserleitungen erschlossen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1. Verfahren

Bei der Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Kreuzberg-Seidlberg“ wird die Eingriffsregelung nach den Empfehlungen des "Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" in der ergänzenden Fassung vom Januar 2003 für die Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 867 und 859/2 angewendet. Errichtet werden können zwei Einfamilienhäuser mit jeweils zwei Garagen auf Parzelle 2 (Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 867) und ein Einfamilienhaus auf Parzelle 1 (Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 859/2) mit zwei Garagen.

Eine Grundflächenzahl von maximal 0,3 ist festgesetzt. Es kann somit bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung auf die aufwändige differenzierte Vorgehensweise in vier Schritten verzichtet werden. In diesem Fall wird das vereinfachte Vorgehen angewendet, da es zum selben Ergebnis führt.

Die grünordnerischen Belange der zur Verfügung stehenden Freiflächen sind in der vorliegenden Satzung ausreichend berücksichtigt worden. Alle anderen Kriterien zur Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise sind wie folgt erfüllt:

Eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB mit integrierten grünordnerischen Festsetzungen wird aufgestellt.

Die Grundflächenzahl ist nicht größer als 0,30.

Das Planungsgebiet liegt auf einem leicht (Flnr. 867) nach Südost bzw. nach Süden geneigten Hang auf ca. 750m über N.N. Es umfasst Grünland, landwirtschaftlich genutzte Bereiche und Gartenbereiche am südlichen Rand des Siedlungsbereiches Seidlberg/Kreuzberg-Anger im direkten Anschluss an den Ortsrand.

Bestand Parzelle 2: Mesotrophes, teilweise eutrophes Intensivgrünland, frisch bis feucht mit mosaikartig eingestreuten artenreicheren Resten der wohl ehemals extensiveren Nutzung.

Den Hauptblühaspekt dominieren Löwenzahn (*Taraxacum offic.*) und Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), dazu kleinere Herden Kriechender Günsel, Roter Lichtnelke, Gundermann, Scharfer Hahnenfuß und Frauenmantel.

Weitere bestandsbildende Arten - zum Aufnahmezeitpunkt noch nicht in Blüte - bilden neben den typischen Gräsern der Fettwiesen wie Lieschgras, Knäuelgras, Wiesenrispengras, Wiesenfuchsschwanz etc. u. a. Spitzwegerich, Rot- und Weißklee, Wiesenpippau, Bärenklau und Ferkelkraut und Stumpflättriger Ampfer.

Bestand Parzelle 1: Landwirtschaftliche Lagerhalle mit versiegelter Zufahrt und angrenzender Hühnerhaltung, Südteil Obstwiese auf Intensivgrünland (vgl. Parzelle 2), Gartennutzung im Nordteil ohne wertvolle Grünstrukturen.

Es handelt sich bei Parzelle 1 und 2 um Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Es befinden sich Obstbäume auf Parzelle 1, die entweder erhalten oder ersetzt werden.

In der Satzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung festgesetzt.

Der Versiegelungsgrad wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl begrenzt.

Es liegt offensichtlich ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben voraussichtlich unberührt.

Stellplätze, Wege und Terrassen erhalten wasserdurchlässige Beläge.

Durch die Nutzungsänderung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Die zu bebauenden Bereiche grenzen an bestehende Bebauung an.

Das betroffene Gebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Für die landschaftstypische Einbindung sorgt die vorgesehene Eingrünung und Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sind ausreichend, um den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffs- bzw. Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung genüge zu leisten. Es besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.12.2017 die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Kreuzberg-Seidlberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.02.2018 ortsüblich (Stadtinformationsblatt der Stadt Freyung Februar 2018) bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Kreuzberg-Seidlberg“ in der Fassung vom 15.12.2017 hat in der Zeit vom 13.02.2018 bis 16.03.2018 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Kreuzberg-Seidlberg“ in der Fassung vom 15.12.107 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2018 bis 29.03.2018 beteiligt.
4. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.04.2018 die Einwendungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung gebilligt. Entgegen des Billigungsbeschlusses vom 16.04.2018 wird das beantragte Grundstück nicht mit in den Satzungsbereich mit aufgenommen, so dass in der Sitzung vom 25.06.2018 erneut ein Billigungsbeschluss gefasst wurde.
5. Zu dem Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Kreuzberg-Seidlberg“ in der Fassung vom 18.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.07.2018 gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 und § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2018 bis 11.09.2018 nochmals beteiligt.
6. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 und § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Kreuzberg-Seidlberg“ in der Fassung vom 18.06.2018 hat in der Zeit vom 03.08.2018 bis 11.09.2018 stattgefunden.
7. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.09.2018 die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Kreuzberg-Seidlberg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.09.2018 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 18.09.2018
Stadt Freyung


Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



8. Ausgefertigt

Freyung, den 19.09.2018

Stadt Freyung


Dr. Olaf Heinrich

1. Bürgermeister



9. Der Beschluss über die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Kreuzberg-Seidlberg“ wurde am 21.09.2018 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den 24.09.2018

Stadt Freyung


Dr. Olaf Heinrich

1. Bürgermeister









D. Anlagen

- Anlage 1:** Lageplan M 1 : 1 000 vom 18.06.2018 mit Geltungsbereich
- Anlage 2:** Lageplan M 1 : 25 000 Übersichtsplan
- Anlage 3:** Lageplan M 1 : 5 000 Bestandsplan
- Anlage 4:** Lageplan M 1 : 1 000 Bestandsplan
- Anlage 5:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5 000



Anlage 1: Lageplan M 1 : 1.000 vom 18.06.2018 mit Geltungsbereich

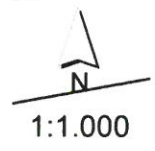


Planerische Festsetzungen:

-  Geltungsbereich
Entwicklungssatzung "Kreuzberg-Seidlberg"
-  Geltungsbereich
Ergänzungssatzung "Kreuzberg-Seidlberg"
-  zu pflanzender Baum I. oder II. Ordnung ohne
Festsetzung des genauen Standortes (gemäß
§3 Textl. Festsetzung Ziffer 2)
-  zu erhaltender Baum
-  Baum, der entfernt werden kann und dann
ersatzweise gepflanzt wird (vgl. §3 Textl.
Festsetzungen Ziffer 2.1)
-  2-reihige Gehölzhecke, freiwachsend zur freien
Landschaft hin; alternativ Obstbäume (Halb- bzw.
Hochstamm (gemäß §3 Textl. Festsetzungen
Ziffer 2.1)

Hinweise:

-  Hauptgebäude - Bestand
-  Nebengebäude - Bestand
- 793 Flurstücksnummern
Gemarkung Kreuzberg
- 5,00 Abstand in Meter
- (1) (2) Parzellennummern



Anlage 2: Lageplan M 1 : 25 000 Übersichtsplan



Anlage 3: Lageplan M 1 : 5 000 Bestandsplan



Anlage 4: Lageplan M 1 : 1 000 Bestandsplan



Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5 000

