

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG

## "Taufkirchener Straße"

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB



### Satzung der Stadt Eggenfelden zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil vom (Einbeziehungssatzung "Taufkirchener Straße")

Auf Grund des §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) erlässt die Stadt Eggenfelden folgende Satzung:

#### §1

##### Abgrenzung des Innenbereichs

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 661/3 Teilfläche, Gemarkung Kirchberg wird zum Teil in den Zusammenhang bebauten Ortsteil (§34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen des beigefügten Lageplans im Maßstab 1:500. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

#### §2

##### Inhaltliche Festsetzungen bzw. Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

- Der Planzeichnung M. 1:500 vom \_\_\_\_\_ und den planlichen und textlichen Festsetzungen gemäß §34 Abs. 4 Satz 3 Halbsatz 2 i.V. m. §9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB samt Hinweisen und der Begründung \_\_\_\_\_

#### §3

##### In Kraft Treten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Eggenfelden, \_\_\_\_\_ (S)

Stadt Eggenfelden

Martin Biber, 1. Bürgermeister.

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

##### 1.1. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 3 Satz 2, Abs. 2 Nr. 7, §6 BauNVO)

**MI** 1.1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

#### 2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen, und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**MI** 2.1. Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

#### 2.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

**●** Anpflanzen: Bäume  
**●●** Anpflanzen: Sträucher

#### 4. Sonstige Planzeichen

**MI** 4.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGE §9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend

#### 5. Andere Planzeichen

**—□** Flurgrenze m. Grenzpunkt  
**— · · · —** Grenzabstand n. AGBGB m. Maßkette  
**— X — X —** Abbruch best. Gebäude  
**—** Festgesetztes Überschwemmungsgebiet  
**—** Nachrichtliche Darstellung HQ<sub>extrem</sub>  
**///** Nachrichtliche Darstellung Biotopkartierung hier Nr. 7542-1062-000

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Auf der nach §1 einbezogenen Fläche, sind ausschließlich Nutzungen nach §6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 5 zulässig.

#### 2. Ausgleich für die Natur

Der erforderliche Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, der sich aus der Bebauung der Ortsabrundungsfläche ergibt, hat durch Anlage einer privaten Ausgleichsfläche entsprechend den Darstellungen und Festsetzungen des angefügten Lageplans M. 1:500 zu erfolgen. Die festgesetzte externe Ausgleichsfläche sorgt für den Ausgleich der Eingriffe. Beide Flächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Bebauung folgenden Vegetationsperiode anzulegen/anzupflanzen. Die Ausgleichsflächen sind durch Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Eggenfelden und des Freistaates Bayern (vertreten durch das Landratsamt Rottal/Inn, Untere Naturschutzbehörde) zu sichern.

### GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### Private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Auf den privaten Grünflächen ist pro angefangene 300qm Grundstücksfläche ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

Bäume und Sträucher werden als verschiebbar festgesetzt.

Es ist müssen alle Bäume, auch auf privatem Grün, aus autochthonem Pflanzmaterial bestehen. Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen der Erzeugergemeinschaft f. Autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern (EAB) entsprechen. Herkunftsraum Isar-Inn Schotterplatten Unterbayerisches Hügelland. Für die Ausgleichsfläche (Anlage einer Flachlandmähwiese) ist nur Saatgut nach Regiosaat (WWV - Verband deutscher Wildsamern- und Wildpflanzenproduzenten e.V.) zugelassen oder Saatgut entsprechender ortsnaher Spenderflächen.

Pflanzliste: (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

**Bäume** (privates Grün- Ortsrandeingrünung n. heimische Baumarten)  
Acer campestre - Feld-Ahorn (A)  
Prunus padus - Traubenkirsche (A)  
Sorbus torminalis - Elsbeere (A)

Pflanzqualität: HSt. StU. 16/18cm; m.DB. aus extra weitem Stand

**Sträucher** (privates Grün - Ortsrandeingrünung n. heimische Sträucher)  
Acer campestre - Feld-Ahorn (A)  
Carpinus betulus - Gew. Hainbuche (A)  
Corylus avellana - Hasel (A)  
Cornus mas - Kornelkirsche (A)  
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn (A)  
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn (A)  
Sambucus racemosa - Holler (A)  
Rosa canina - Hunds-Rose (A)  
Rhamnus frangula - Faulbaum (A)

Pflanzqualität: v.Str. 60-100cm, 3 Grundtriebe

Pflanzung Sträucher im Dreiecksverband:  
Abstand in der Reihe 1,50m / Abstand Pflanzen 1,50m

Die Sträucher sind die ersten 5 Jahre vor Verbiss zu schützen.

#### Vermeidungsmaßnahme

Die Ortsrandeingrünung wird über eine Heckenpflanzung sichergestellt. Dazu dürfen nur autochthone Gehölze verwendet werden (s. Pflanzliste private Grünflächen). - siehe Markierung (A) für Autochthon Die Heckenpflanzung darf nicht eingefriedet werden.

#### Entwicklungsmaßnahmen:

Die Hecke ist nach Pflanzvorgabe zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind zu mulchen und vor Verbiss zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind auf der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Entwicklungsziel ist eine freiwachsende, autochthone Hecke.

#### Pflegemaßnahmen:

Das Schneiden und auch das intensive Mähen der Übergangsbereiche ist untersagt. Die Säume sind alle 2 Jahre zu mähen. Die Pflanzung darf nur aus landschaftspflegerschen Gründen geschnitten werden. (z.B. Rückschnitt nach 10-15 Jahre zur Verjüngung). Der Einsatz von Dünge- und Spritzmittel ist untersagt. Die Fläche ist nach Anlage der Unteren Naturschutzbehörde zu melden. Mit Inkrafttreten der Satzung ist die Fläche dem Landesamt für Umwelt zu melden. (ÖFK 2020)

#### Ausgleichsfläche Extern Fl.Nr.Tiff. 433, 433/8 Gemarkung Eggenfelden

Die Bilanzierung ergibt einen Ausgleichs- / Kompensationsbedarf von 820qm. Diese ist mittels Anlage einer Ausgleichsfläche auf oben genannten Fl.Nrn.Tiff. sicherzustellen.

#### Tiff. Hochstaudenflur

Ausgleichsmaßnahme : Herstellung / Entwicklung einer Hochstaudenflur als Biotopverbund zur anliegenden Biotopstruktur. LRT 6431 Hochstaudenflur

Ausgangszustand: Es handelt sich bei der Vorhabenfläche um z.T. intensiv genutztes Grünland.

Anlage: Der Standort ist mittel oberflächlichen Fräsens zum Mahdguttraster vorzubereiten. Im Anschluss ist dann aus den anliegenden Flächen eine Heumulchsaat auf der Fläche auszubringen. Das Mahdgut ist hierbei zu wenden, um die Aussamung gewünschter Arten zu verbessern. Das Mahdgut muss mind. 1 Tag lagern.

Pflege: Der Biototyp Hochstaudenflur ist mind. 1x mal jährlich zu mähen, wobei das Mahdgut **sofort** abzufahren ist. (Abschnittsweise bzw. wechselseitig; 1/3 der Fläche) Alle 5-7 Jahre hat eine Wintermahd (bei Frostperioden) zu erfolgen, um das Verfilzen der Struktur zu verhindern. Zusätzlich zur dauerhaften Pflege ist die ersten 1-3 Jahre der Aufwuchs von Neophyten zu bekämpfen. Aufkommende Sträucher sind turnusmäßig zu entnehmen. Die Anlage eines Pufferstreifens ist zur Sicherung der Entwicklung notwendig (s. Plan darstellung 5m Puffer) Die Fläche darf weder gedüngt, noch mit Pflanzenschutzmittel behandelt werden. Auch von einer maschinellen Enternung des Mahdgutes wird abgeraten.

Zielzustand: Auf der Ausgleichsfläche ist nach 10 Jahren ein Monitoring durchzuführen, welches die Entwicklung des gewünschten Biototypes LRT 6431 sichert.

#### Tiff. 3-reihige freiwachsende, autochthone Hecke

Ausgleichsmaßnahme : Herstellung / Entwicklung einer 3-reihigen freiwachsenden Heckenstruktur als Biotopverbund.

Ausgangszustand: Es handelt sich bei der Vorhabenfläche um z.T. intensiv genutztes Grünland.

Anlage: Der Standort ist mittel oberflächlichen Fräsens zur Pflanzung vorzubereiten. Im Anschluss ist dann eine 3-reihige Heckenstruktur anzulegen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste **Sträucher** zu entnehmen. Es sind 3 Reihen mit einem Abstand in der Reihe von 1,50m anzulegen. Pflanzung der Sträucher im Dreiecksverband mit 1,50m Abstand. Nach Anlage sind die Sträucher vor Verbiss zu schützen.

Pflege: Das Schneiden und auch das intensive Mähen der Übergangsbereiche ist untersagt. Die Säume sind alle 2 Jahre zu mähen. Die Pflanzung darf nur aus landschaftspflegerschen Gründen geschnitten werden. (z.B. Rückschnitt nach 10-15 Jahre zur Verjüngung). Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Der Einsatz von Dünge- und Spritzmittel ist untersagt. Die Fläche ist nach Anlage der Unteren Naturschutzbehörde zu melden. Mit Inkrafttreten der Satzung sind die Flächen dem Landesamt für Umwelt zu melden. (ÖFK 2020)

Zielzustand: Auf der Ausgleichsfläche ist nach 10 Jahren ein Monitoring durchzuführen, welches die Entwicklung des Zielzustandes dokumentiert.

#### Hinweise:

- Es ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 a Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WHG notwendig.

- Durch die Lage des Plangebiets im wassersensiblen Bereich sind ggf. Nutzungsbeeinträchtigungen und / oder Schäden durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser möglich.

# STADT EGGENFELDEN

- Taufkirchener Straße -



Fl.Nr. 661/3 Teilfläche, Gemarkung Kirchberg

Fl.Nr. 433, 433/8 Teilfläche, Gemarkung Kirchberg Stadt Eggenfelden

### Einbeziehungssatzung "Taufkirchener Straße"

n. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

### Verfahrensvermerke Einbeziehungssatzung "Taufkirchener Straße"

- Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 22.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Taufkirchener Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB war nicht erforderlich (vgl. § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2, 3, Satz 2 BauGB).
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung „Taufkirchener Straße“ in der Fassung vom 21.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2023 bis einschließlich 12.09.2023 beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Taufkirchener Straße“ in der Fassung vom 21.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2023 bis einschließlich 12.09.2023 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung „Taufkirchener Straße“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Taufkirchener Straße“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 4 a Abs. 3 BauGB im Internet veröffentlicht.
- Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom \_\_\_\_\_ die Einbeziehungssatzung „Taufkirchener Straße“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Eggenfelden, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

- Das Landratsamt Rottal-Inn hat die Satzung mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ AZ \_\_\_\_\_ gemäß § 78 Abs. 2 WHG genehmigt

Pfarrkirchen, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

9. Ausgefertigt

Eggenfelden, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Taufkirchener Straße“ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eggenfelden, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

### ENTWURFSFASSUNG VOM 30.07.2024

Planinhalt Einbeziehungssatzung "Taufkirchener Straße" M. 1/500

Auftraggeber STADT EGGENFELDEN  
vertr. durch Hr. 1. BGM Martin Biber  
Rathausplatz 1

Martin Biber, 1. Bürgermeister 84307 Eggenfelden

Planfertiger



AR

**Achim Ruhland**  
- **Landschaftsarchitektur** -  
Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner  
J.-von-Eichendorff Str. 37  
PLZ : 94428 Eichendorf  
FON : 0151 / 124 087 13  
MAIL : info @ ar-land . de