

## Gemeinde Forstern

### Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Karlsdorf Süd“

nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 + 3 BauGB  
Durchführung im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB  
Erstellt am 01.09.2015

Erläuterung und **Begründung** vom 01.09.2015, aktualisiert 19.01.2016

#### 1. Anlass und Ziel der Städtebaulichen Satzung

##### 1.1. Anlass der Aufstellung:

Für den Ortsteil Karlsdorf der Gemeinde Forstern besteht neben dem im Jahr 2012 erlassenen Bebauungsplan „Karlsdorf Mitte“ Nr 610/11-19 eine Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich aus dem Jahr 1992. Diese Lückenfüllungssatzung setzt für die Bereiche Nordost, Mitte und Süd Flächenumgriffe fest innerhalb derer eine Bebauung im Einzelfall nach §35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden kann. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Forstern weist zumindest für die Bereiche „Mitte“ und „Süd“ die Gebietskategorie MD Dorfgebiet aus. Der Satzungsumgriff deckt sich nicht vollständig mit dem Umgriff des Flächennutzungsplans. Ein Teil des Satzungsbereichs „Süd“ wurde bereits durch den neu erstellten Bebauungsplan „Karlsdorf Mitte“ verdrängt (Bereich Nordost, Gaststätte und östlich davon). Im Südwesten des Satzungsbereichs wurde ein Bauwunsch auf dem bestehenden Gartengrundstück (FINr 1725/2) geäußert, der zwar innerhalb des Umgriffs des FNP im MD liegt, aber nicht vom Geltungsbereich der alten Lückenfüllungssatzung abgedeckt wird. Die durch den im Nordosten angrenzenden Bebauungsplan formulierte städtebauliche Gestaltungs- und Entwicklungsabsicht hat auch Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung in der alten Satzung - Nachverdichtungsanfragen sind absehbar und aufgrund der verfügbaren Grundstücksflächen auch sinnvoll möglich. Um die Übereinstimmung von Flächennutzungsplan und Satzungsgriff herzustellen sollen im Verfahren nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 BauGB einzelne Flächen im Norden und Süden in den Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungssatzung aufgenommen werden, die bereits im FNP mit der Gebietskategorie MD dargestellt sind. Zusätzlich ist ein Verein an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, für die notwendige Umsiedlung des Vereinsheims eine geeignete Lösung zu schaffen. Für diesen Zweck geeignete Bestandsgebäude sind im Gemeindegebiet Forstern nicht verfügbar. Der Verein kann jedoch eine Grundstücksfläche an der Forststraße im direkten Anschluss an die Begrenzung des Flächennutzungsplans anpachten, um ein Vereinsheim zu errichten. Diese Fläche, die außerhalb von FNP und Satzung liegt, aber direkt daran anschließt, soll als Ergänzungssatzung im Verfahren nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit in die Satzung „Karlsdorf Süd“ aufgenommen werden. In diesem Zuge sollen kleinere Einzelflächen im Süden und Südosten des Satzungsbereichs (private Erschließungsflächen, private Gartenflächen) mit in den Geltungsbereich aufgenommen werden um den Umgriff abzurunden.

##### 1.2. Ziel der Planung:

Ziel der vorliegenden Satzungsplanung ist die Klarstellung der baurechtlichen Rahmenbedingungen für den Bereich der damit ersetzten Außenbereichssatzung aus 1992 (Bereich Süd) und die Festlegung der bisher im Außenbereich liegenden Bebauungsflächen als im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Im Zuge dieser Klarstellung werden einzelne Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind mit in den Umgriff mit aufgenommen (Entwicklungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2) und zusätzliche Außenbereichsflächen ohne FNP-Darstellung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile definiert (Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr 3). Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung am südlichen Ortsrand von Karlsdorf gesichert werden und gleichzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Vereinsheims geschaffen und so der Weiterbestand des Vereins gesichert werden. Durch das Anwachsen der Einwohneranzahl in Karlsdorf im Zuge der schon weit fortgeschrittenen Bebauung des Bereichs „Karlsdorf Mitte“ ist die

Aufrechterhaltung von Vereinstätigkeit im Jugendbereich sowie für die Seniorenarbeit und bei der Bildung und Förderung von sozialer Kompetenz von großer Bedeutung für die neue Nachbarschaft und für die Gemeinde im Gesamten. Die Fortführung langjähriger ländlicher Traditionen sowie die Sicherung sozialer Strukturen durch das Zusammenführen von sportlicher Aktivität und gesellschaftlicher Kontaktmöglichkeiten ist für Karlsdorf nach Wegfall der einzigen Gastwirtschaft als Treffpunkt ein wichtiges Anliegen der Gemeinde Forstern und somit von öffentlichem Interesse.

## 2. Umsetzung der Maßnahmen im Plan

Folgende Darstellungen werden in der Planzeichnung vorgenommen:

### 2.1. Umgriff:

Die in Planzeichen, Text und Legende dargestellte Festsetzungen betreffen die Flurstücke 1724/1, 1725/2, 1731/1, 1731/2, 1731/4, 1731/6, 1731/7 TFI, 1731/8 TFI, 1769/1 TFI, 1769/2, 1769/3, 1769/4, 1769/5, 1769/6, 1769/7, 1769/8, 1769/9 TFI, 1769/10 TFI, 1769/11, 1774 TFI, 1874 TFI, 1874/2 TFI, 1874/3 TFI, 1874/4 Gemarkung Forstern (Entwicklungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr 2. BauGB) sowie die Flurstücke 1725 TFI, 1731/7 TFI und 1769/1 TFI der Gemarkung Forstern (Ergänzungssatzung "Karlsdorf Süd" nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB). Die verbundenen Satzungen ersetzen die bisher gültige "Lückenfüllungssatzung Karlsdorf Teilbereich Süd".

### 2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Sinn der neuen Innenbereichssatzung ist die Beurteilung von neuen Vorhaben gemäß § 34 BauGB. Vorhaben sind demnach dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach ihrer Nutzung und nach der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Im Antragsverfahren ist die Einfügung des geplanten Vorhabens in geeigneter Weise nachzuweisen. Die Fläche für die Vereinsnutzung wird explizit als Fläche mit Nutzungszweck „Schützenheim“ festgesetzt. Wohnungen sind hier nicht zulässig. Hier wird auch ein Baufenster mit Baugrenze gem. §23 Abs.3 BauNVO dargestellt. Ansonsten richtet sich die Bebauung für diese Sonderfläche auch nach der Eigenart der näheren Umgebung.

### 2.3. Erschließung:

Die Erschließung der vorhandenen und möglichen Bauflächen ist über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen (Forststraße und Forstinninger Straße) gesichert. Ebenso erfolgt die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation und Abwasser über die bereits vorhandene Infrastruktur in diesem Bereich.

### 2.4. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zur Grünordnung:

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach §9 Abs 1 und 3 Abs. 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Außer der bereits erwähnten Nutzungsdefinition für das Schützenheim und der Festlegung des Bauraums wird lediglich noch die Eingrünung des neuen Ortsrandes südlich und westlich des Schützenheims durch ein Pflanzgebot für 2 Stück Einzelbäume und mehrerer Strauchgruppen (innerhalb des Geltungsbereichs) festgesetzt.

Weitere Festsetzungen für den Geltungsbereich der Satzung „Karlsdorf Süd“ werden nicht getroffen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstern gilt auch für die bestehenden und neuen Baugrundstücke.

### 2.5. Flächenstatistik:

Geltungsbereich der Satzung Karlsdorf Süd	Ca. 18312 m <sup>2</sup>
Nettobauland	Ca. 15950 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohngebäude (Bestand)	13 Stück

## 2.6. Ausgleich von Eingriffen gemäß Bayerischem Naturschutzgesetz (Bay NatSchG):

Für die Aufstellung der Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr2 ist eine Prüfung und der Ausgleich von Eingriffsflächen gemäß BayNatSchG nicht erforderlich. Ein Ausgleichsbedarf besteht hier nicht.

Für die Flächen, die im Satzungsbereich der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr 3 liegen, ist die Prüfung und Anwendung der Eingriffsregelung notwendig.

Hier sind zunächst die betroffenen Bestandsflächen zu bewerten. Die Flächen, die bereits früher im Umgriff der Lückenfüllungssatzung Karlsdorf Bereich Süd enthalten waren, bleiben bei der Betrachtung ausgenommen, da Eingriffe hier bereits vor der Einleitung des aktuellen Verfahrens ohne Ausgleich zulässig waren. Somit verbleibt die Teilfläche der Flurnummer 1725, auf der nun eine Baufläche zur Errichtung eines Schützenheims festgesetzt wurde (ca. 805 m<sup>2</sup>) sowie die teilversiegelte Zufahrtsfläche (wassergebundene Decke) zum Wohnhaus Forststraße 13 (FINr 1769/1 Teilfläche ca. 272 m<sup>2</sup>). Die Zufahrtsfläche zu Forststraße 13 ist bereits Bestand, wird aber als auszugleichender Eingriff gewertet. Die Fläche zum Schützenheim ist derzeit als einfache Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt und wird bei der Ermittlung von notwendigen Ausgleichsflächen herangezogen. Aufgrund der Beschaffenheit und Nutzung der Flächen (intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen, regelmäßig gepflegtes Straßenbegleitgrün, teilversiegelte wassergebundene oder gepflasterte Wege) werden diese als Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft und somit ein niedriger Ausgleichsfaktor von 0,2 gewählt. Somit ergibt sich für die Gesamteingriffsfläche von 1077 m<sup>2</sup> bei einem Ausgleichsfaktor von 0,2 eine nachzuweisende Ausgleichsfläche von ca. 215 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsflächen sollen innerhalb des Satzungsumgriffs durch die Anlage einer naturräumlich wirksamen Ortsrandeingrünung unter Berücksichtigung der Pflanzung von einzelnen Großbäumen nachgewiesen werden.

So wird auf dem Grundstück des Schützenheims eine Randeingrünung in Form von Strauchgruppen in einem 3 m breiten Streifen an der Westseite und einem 5,5 m breiten Streifen an der Südseite festgesetzt. Hier ist auch die Pflanzung von 2 Großbäumen gefordert. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Erding wird somit eine Ausgleichsfläche von 205 m<sup>2</sup> durch Randeingrünung und zusätzlich eine Ausgleichsfläche von pauschal 2 x 40 m<sup>2</sup> für die Pflanzung der Großbäume nachgewiesen. Der Ausgleichsbedarf ist hiermit erfüllt und die ohnehin notwendige Ortsrandeingrünung am südwestlichen Rand des Satzungsbereichs wird gesichert.

## 2.7. Änderungsverfahren nach § 13 BauGB

Im Satzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr2 werden die in der gültigen Lückenfüllungssatzung bisher als Außenbereich definierten Bauflächen Bereich „Süd“ vollständig in die neue Entwicklungssatzung „Karlsdorf Süd“ überführt und somit als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ definiert. Lediglich die vom Bebauungsplan Karlsdorf Mitte abgedeckten Flächen im Bereich der Flurnummern 1769/5 + /13 + /14 werden vom Umgriff ausgenommen.

In die Entwicklungssatzung nach Nr. 2 werden zusätzliche Flächen im Norden der Flurnummern 1731/1 und 1731/2 (insgesamt ca. 403 m<sup>2</sup>) sowie im Süden der FINr 1725/2 und an der hier anliegenden Forststraße (FINr 1774) mit insgesamt ca. 793 m<sup>2</sup> in den Umgriff mit aufgenommen. Diese Flächen sind bereits im Umgriff des FNP der Gemeinde Forstern enthalten. Ein Teilfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> (nördlich FINr. 1731/7 + 1731/8 + 1731/16) wird aus dem Umgriff der ehemaligen Satzung entfernt, um eine nachvollziehbare und parzellenscharfe Begrenzung zu realisieren.

Im Satzungsbereich nach §34 Abs. 4 Satz1 Nr 3 (Ergänzungssatzung) werden einzelne Flächen am südlichen Ortsrand, die nicht im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegen, mit in den Geltungsbereich der Satzung „Karlsdorf Süd“ mit aufgenommen und mit als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ definiert. Diese Flächen sind durch die bauliche Nutzung des benachbarten Bereichs derart geprägt, dass Sie einerseits die Erschließung der anliegenden Bebauung übernehmen und andererseits durch nicht unerheblichen Pflanzenbestand einen Teil des Ortsrandes darstellen somit die vorhandenen und künftigen Bebauungen zur freien Landschaft hin abgrenzen. Der Gesamtumgriff der neuen Satzung wird durch die Flächen der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4

Satz 1 Nr. 3 um ca. 11% vergrößert.

Die Aufstellung der beiden miteinander verbundenen Satzungen gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr 2 + 3 sind mit der gewünschten geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Die genannten Rahmenbedingungen erlauben die Aufstellung der neuen Satzung „Karlsdorf Süd“ im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht gefordert. Die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nur für den Bereich der Satzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr3 erforderlich. Die notwendigen Ausgleichsflächen werden innerhalb des Satzungsumgriffs nachgewiesen.

Forstern, den 01.09.2015, aktualisiert am 19.01.2016

Architekt Michael Jaksch  
Hauptstraße 5, 85659 Forstern

Bürgermeister Georg Els - Gemeinde Forstern  
Hauptstraße 15, 85659 Forstern

.....  
Gemeinde Forstern  
Els  
.....  
1. Bürgermeister

- Anlage: Anlage 1 – Lageplan der Lückenfüllungssatzung Karlsdorf Bereich „Süd“ aus 1992  
Anlage 2 – Luftbildüberlagerung mit Gebietsumgriff und Darstellung der Flächen aus der Entwicklungs- und aus der Ergänzungssatzung  
Anlage 3 – Luftbild 1/1000 mit Gebietsumgriff  
Anlage 4 – Ausschnitt FNP Gemeinde Forstern  
Anlage 5 – Luftbild mit Umgriff Lückenfüllungssatzung 1992  
Anlage 6 – Lageplan 1/1000 mit Darstellung der naturschutzrechtlich wirksamen Eingriffsflächen

S A T Z U N G

## ÜBER DIE ERLEICHTERTE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM AUSSENBEREICH

Aufgrund des Art. 2, § 4 Abs. 4 Satz 1 - 3 Wohnungsbauerleichterungsgesetzes -WoBauErlG vom 17. Mai 1990 (BGBl I S. 926)- in Verbindung mit Art. 23 BayGO (BayRS 2020-1-1-I, geändert durch Gesetz vom 21. November 1985, GVBl S.677) erläßt die Gemeinde Forstern nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Erding folgende Außenbereichssatzung:

## § 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Forstern werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben/kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 4 WoBauErlG in Verbindung mit § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben/kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, daß sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen  
oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

## § 3

Diese Satzung tritt eine Woche nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Forstern, den 14. April 1992

Gemeinde Forstern

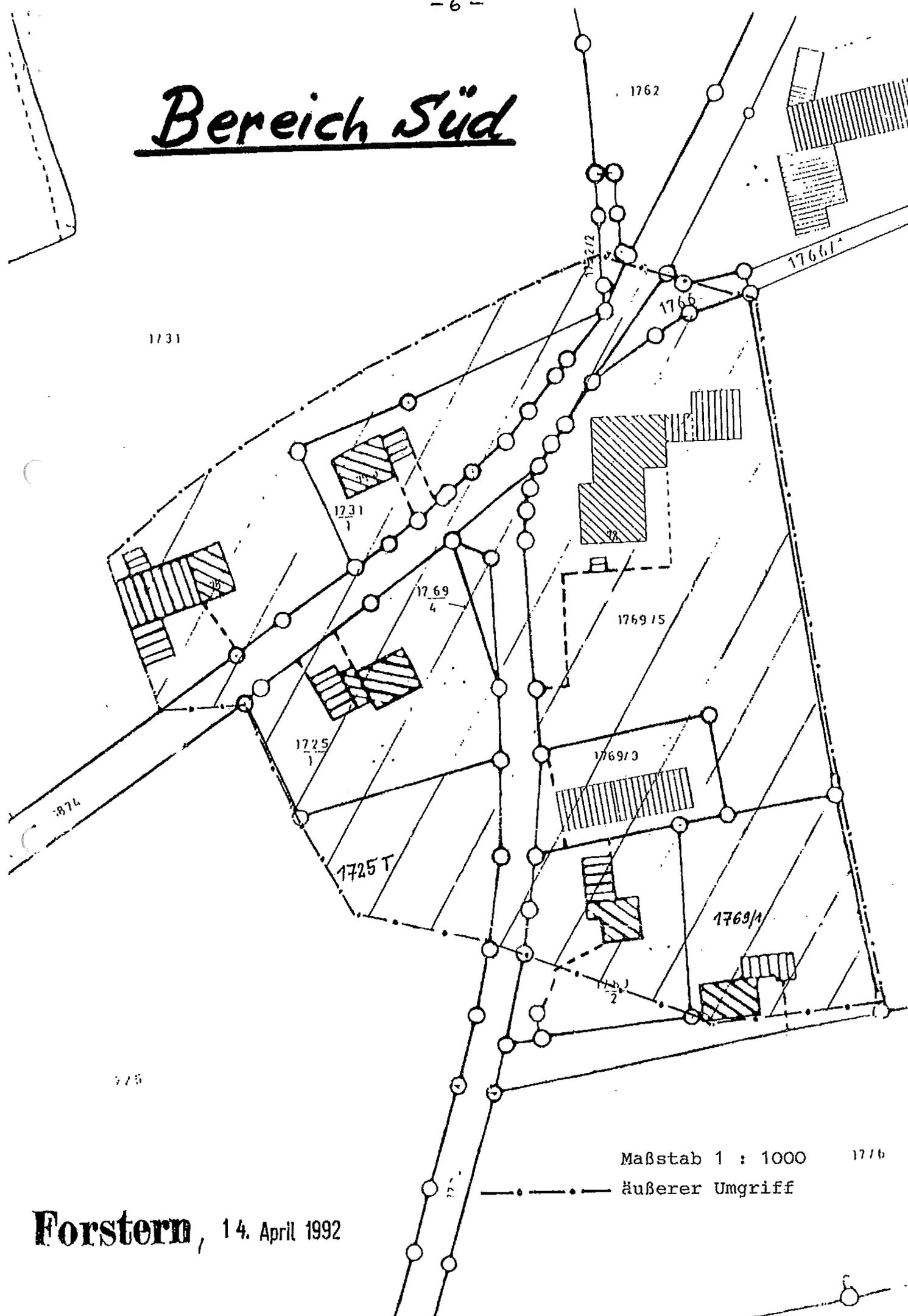


Eicher

1. Bürgermeister



# Bereich Süd



**Forstern**, 14. April 1992

Maßstab 1 : 1000 1716  
- - - - - äußerer Umgriff

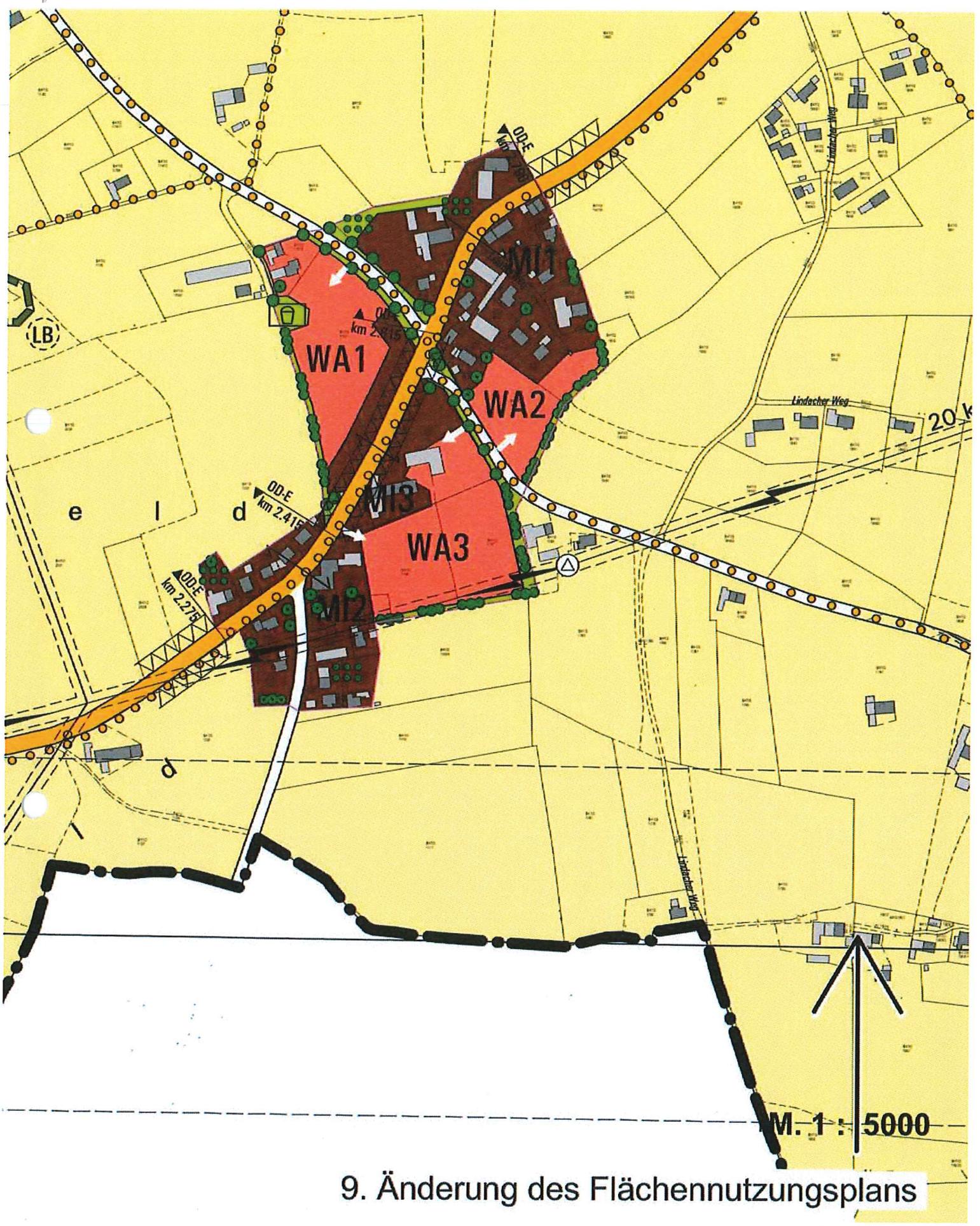
Städtebauliche Satzung "Karlsdorf Süd"  
Anlage 2



Städtebauliche Satzung "Karlsdorf Süd"  
Anlage 3

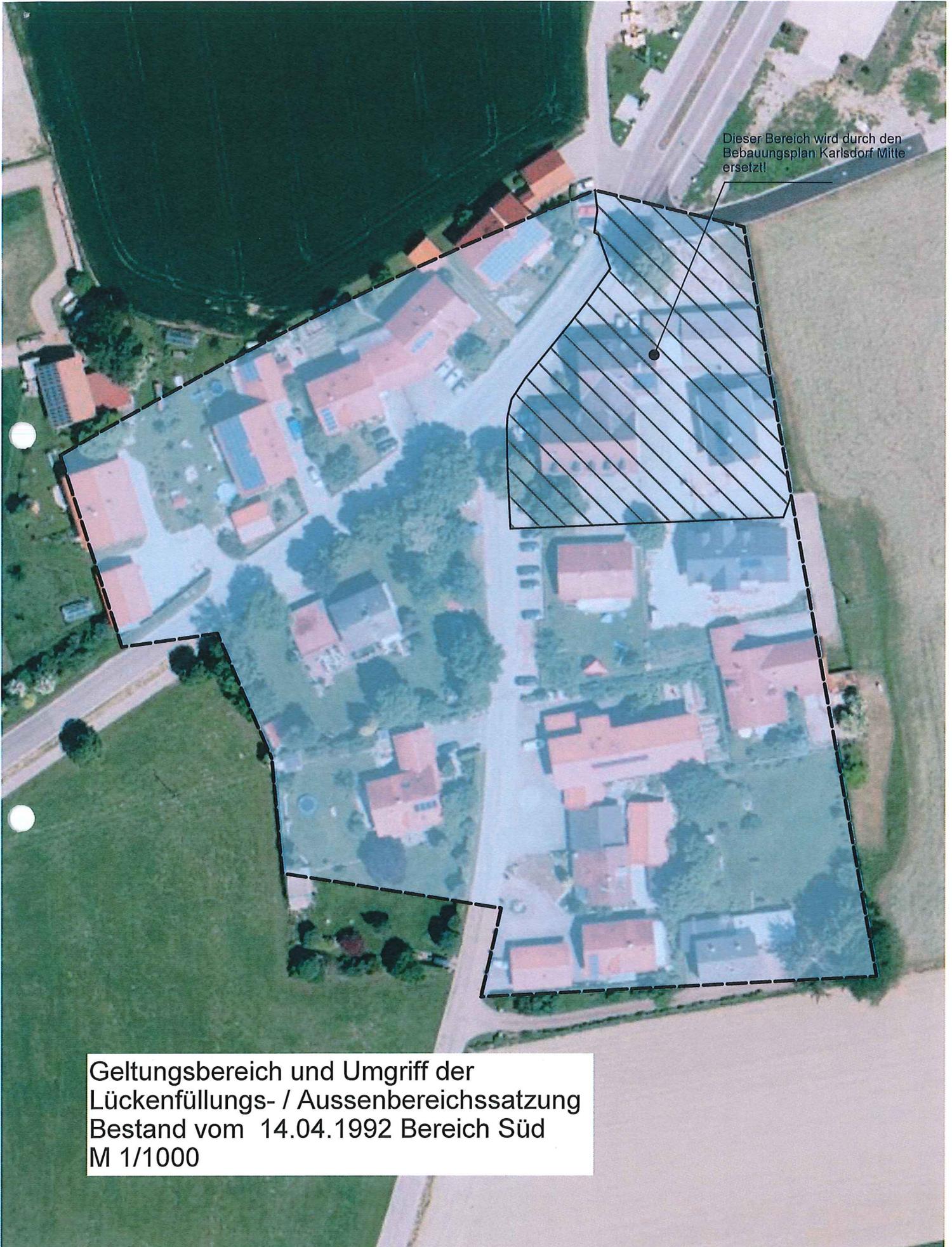


Architekt Michael Jaksch - Hauptstraße 5 - 85659 Forstern  
Luftbild mit Gebietsbegrenzung  
Maßstab 1 : 1000



9. Änderung des Flächennutzungsplans

Städtebauliche Satzung "Karlsdorf Süd"  
Anlage 5



Geltungsbereich und Umgriff der  
Lückenfüllungs- / Aussenbereichssatzung  
Bestand vom 14.04.1992 Bereich Süd  
M 1/1000

Städtebauliche Satzung "Karlsdorf Süd"  
Anlage 6



Architekt Michael Jaksch - Hauptstraße 5 - 85659 Forstern  
Luftbild mit Darstellung Eingriffsflächen  
Maßstab 1 : 1000