

**SATZUNG**  
**des Marktes Bad Endorf**  
**Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Der Markt Bad Endorf erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 i.V.m. § 13 BauGB und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) für den Ortsteil Mauerkirchen West folgende Einbeziehungssatzung:

**Einbeziehungssatzung Bad Endorf - Ortsteil Mauerkirchen West**

**Planung**

Plangrundlage Vermesserplan Nr. 18005-2 vom 02.07.2018, Vermessungsbüro Peczkowski, Prüfsachverständiger für Vermessung  
Hr. Dipl.-Ing. (FH) J. Peczkowski, Faganstraße 13, 85445 Oberding, 08122 22 75 661, info@vermessung-erding.de



Einbeziehungssatzung mit Planstand 16.07.2019

# Einbeziehungssatzung Bad Endorf - Ortsteil Mauerkirchen West

## Legende

### I. Festsetzungen



1. Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung



2. Flächen zum Schutz des vorhandenen Biotops 50 m<sup>2</sup>



3. Ausgleichsmaßnahme Feuchtwald mit gestuftem Waldsaum 215 m<sup>2</sup>



4. Ausgleichsmaßnahme Bachöffnung 20 m<sup>2</sup>



5. Ausgleichsmaßnahme Neupflanzung 4 Einzelbäume  
der 1. Wuchsordnung Abstand 10m, H 3xv StU 14-16cm, 100 m<sup>2</sup>



6. Eingrünung zukünftige westliche Grundstücksgrenzen

### II. Hinweise



1. geplantes Hauptgebäude, First



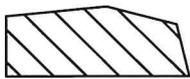
2. Bestehende Gebäude



3. Bestehendes Gebäude zum Abbruch



4. zukünftige Planung Innenbereich



5. amtlich kartierte Biotopfläche  
"Gehölzsaum zwischen Mauerkirchen und Antwort"



6. Gehölzsaum zw. Mauerkirchen und Antwort



7. Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation des Eingriffs nördlich der  
Antworter Achen, nicht Bestandteil der Satzung, nachrichtlich 315 m<sup>2</sup>



8. geplante Grundstücksgrenzen nachrichtlich

# Einbeziehungssatzung Bad Endorf - Ortsteil Mauerkirchen West

## Satzung und textliche Hinweise

### Satzung

#### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den nordwestlichen Teil der Flurnummer 10 der Gemarkung Mauerkirchen mit einer Gesamtfläche von ca. 485 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung für die Einbeziehungssatzung M 1:1000.

In ihrem Geltungsbereich ersetzt die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Mauerkirchen West vollumfänglich die ursprüngliche Ortsabrundungssatzung Mauerkirchen West in der Fassung vom 11.03.1997 einschließlich ihrer Änderungen.

#### § 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

#### § 3 Grünordnung

Die südliche und westliche Grenze des Satzungsgebietes ist einzugrünen. Zu verwenden sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze der II. oder III. Wuchsordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) sowie Solitärsträucher. Der dafür vorgesehene Bereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Bäume müssen mind. in der Pflanzqualität StU 14-16, mB, 3xv, Sträucher mind. der Qualität vStr., 4-5 Triebe, H60-100 cm entsprechen.

Gehölz- und Strauchpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Rodungen sind vom 1. März bis 30. September verboten.

#### § 4 Schutzgüter

Die Maßnahmen zu den Schutzgütern sind vollumfänglich umzusetzen.

##### 4.1 Schutzgut Pflanzen

- Naturnahe, strukturreiche Freiflächengestaltung
- Eingrünung entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit Bäumen
- Durchgrünung in Form von Gehölz- und Strauchpflanzungen in den Privatgärten. (pro Grundstück mind. 1 Baum II oder III Wuchsordnung sowie 3 Solitärsträucher)
- Baumbestände und Gehölze im Biotop, die nicht entfernt werden, sind bei den Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Eine Ökologische Bauüberwachung ist bei Durchführung der Maßnahmen einzuschalten.
- Verwendung von einheimischen, autochthonen, standortgerechten Gehölzen
- An das Bauvorhaben angrenzende Gehölze sind weitmöglich zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind zum Schutz der Gehölze geeignete Vorkehrungen zu treffen (z. B. Bauzaun, keine Lagerflächen im Wurzelraum; vgl. auch DIN 18920).

# Einbeziehungssatzung Bad Endorf - Ortsteil Mauerkirchen West

## Satzung und textliche Hinweise

### 4.2 Schutzgut Tiere

- Rodungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Vogelbrutzeit (von Anfang Oktober bis Ende Februar)
- Vor der Rodung der Gehölze und vor Abbruch der Gebäude und Dachstühle sind diese durch eine fachkundige Person auf eventuelle Quartiere von Fledermäusen zu überprüfen.
- kann ein Quartier nicht ausgeschlossen werden, ist die Rodung möglichst im Februar/März bzw. Oktober/November durchzuführen, wenn damit gerechnet werden kann, dass Winter- und Sommerquartiere verlassen sind.
- Schaffung von Lebensräumen, Futterplätzen und Versteckmöglichkeiten für viele unterschiedliche Tierarten durch Begrünung der Fläche.

### § 5 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind mit Beginn der Baumaßnahmen im Satzungsgebiet herzustellen, und spätestens zum 31.12. des Jahres der Nutzungsaufnahme fertig zu stellen.

Die Ausgleichsflächen sind dinglich zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern und an das Landesamt für Umwelt (LfU) zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster zu melden. Die Meldung erfolgt über das elektronische Meldeverfahren und kann auf der Homepage des LfU abgerufen werden. Bitte senden Sie zusätzlich der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt den Meldebogen als Nachweis in digitaler Form zu.

Als Beauftragung zu Bescheiden zu Bauanträgen ist die dingliche Sicherung vor Baubeginn dem LRA nachzuweisen, ein Nachweis zum Bauantrag ist nicht erforderlich.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

#### Renaturierung des Bachs

- Bachöffnung: Der verrohrte Teil des Bachs ist auf einer Länge von ca. 9m und einer Breite von ca. 1,50 m zu öffnen.

Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Abbruch der vorhandenen Betonüberdeckung sowie der Betonstützmauer im Norden
- Betonstützmauer im Süden bleibt bestehen
- Das Nordufer wird mit Böschungssteinen aus Naturstein (z.B. Granit, Nagelfluh, Kalkstein) gestaltet.

#### Anpflanzung Feuchtwald mit Waldsaum

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 8139-0029-001 „Gehölzsaum zwischen Mauerkirchen und Antwort“. Da durch den Eingriff Fläche dieses Biotops zerstört wird, soll auf dem Flurstück Nr. 24 der Verlust des Biotops durch die Anpflanzung eines artenreichen Feuchtwaldes mit Waldsaum kompensiert werden.

Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Westlich: Lockere Anpflanzung von Klein- und Großbäumen, Pflanzabstand 2 m x 2 m
- Östlich: Anpflanzung eines 10 m breiten Waldsaumes mit Bäumen und Sträuchern, Pflanzabstand 2 m x 2 m (4 m Klein- und Großstrauchsaum, 4 m Strauchsaum, 2 m Kraut- und Staudensaum),
- Ausfälle über 10% der Gehölzpflanzungen sind zu ersetzen
- Kein Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln auf der gesamten Fläche

## Einbeziehungssatzung Bad Endorf - Ortsteil Mauerkirchen West

### Satzung und textliche Hinweise

- Auf der gesamten Fläche müssen Pflanzungen gegen Wildverbiss (Umzäunung, Einzelschutz etc.) geschützt und durch regelmäßige Pflege entwickelt werden.
- In Augenscheinnahme der Fläche 2 x pro Jahr
- Konkurrenz Vegetation mechanisch bekämpfen

#### Artenliste:

##### Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Sambucus nigra	Holunder
Euonymus europaeus	Gem. Pfaffenhütchen	Salix purpurea	Purpurweide
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster	Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Rosa glauca	Hechtrose	Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa majalis	Zimtrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose		

##### Klein- und Großbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Hänge- Birke	Salix caprea	Sal-Weide
Corylus avellana	Gem. Hasel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitter-Pappel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ulmus minor	Feld-Ulme

##### Anpflanzung von vier Großbäumen

Südlich des Schwabmühlenwegs werden vier Bäume in Wuchsordnung zwischen der im Westen angelegten Ausgleichsfläche und der im Osten entstehenden Bebauung gepflanzt.

Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung der Gehölze im Abstand von 10 m
- Pflanzqualität: H 3xv StU 14-16 cm
- Pflanzgrube 150 x 150 cm, 80 cm tief
- Düngen mit Hornspänen, Streumenge 300g / Baumscheibe
- Verankerung: 2 Pfähle, weißgeschält, Pfahllänge bis 350 cm, Höhe der Pfähle 10 cm unter Kronenansatz, Bindegut Kokosstrick, Zopfdicke 8/10
- Schilfrohrmatte als Stamm- und Verdunstungsschutz, eineinhalbblagig, locker anliegend
- Gießränder herstellen, einmaliges intensives Wässern (Einschlämmen) der Baumscheibe, Mindestwassermenge 30 L / Gehölz
- Mulchen der Baumscheibe mit Rindenmulch oder Holzhäcksel, Auftragsdicke 8 cm im gesetzten Zustand

#### Artenliste:

Ulmus aucuparia	Feld-Ulme	Quercus robur	Stiel-Eiche
-----------------	-----------	---------------	-------------

## Einbeziehungssatzung Bad Endorf - Ortsteil Mauerkirchen West

### Satzung und textliche Hinweise

#### **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### **Textliche Hinweise**

##### **Erschließung/Verkehrsflächen**

Die Verkehrserschließung des geplanten Baugrundstücks und Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen auf Flur-Nr. 16/2 (Gemarkung Mauerkirchen) muss gesichert sein.

# Einbeziehungssatzung Bad Endorf - Ortsteil Mauerkirchen West

## Verfahrensvermerke

### Verfahrensvermerke:

#### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Ortsentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss des Marktes Bad Endorf hat in der Sitzung am 30.04.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Mauerkirchen West“ entsprechend § 13 und § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

#### 2. Erste öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Entsprechend § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde der Satzungsentwurf sowie die Begründung in der Fassung vom 30.04.2019 im Zeitraum vom 27.05.2019 bis 28.06.2019 öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

#### 3. Abwägungs- und Auslegungsbeschluss:

In der Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss am 16.07.2019 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die Auslegung des geänderten Satzungsentwurfs beschlossen.

#### 4. Zweite öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Entsprechend § 4 a Abs. 3 BauGB wurde der geänderte Satzungsentwurf sowie die Begründung in der Fassung vom 16.07.2019 im Zeitraum vom 17.07.2019 bis zum 29.07.2019 erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals um Stellungnahme gebeten.

#### 5. Satzungsbeschluss:

Der Ortsentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss des Marktes Bad Endorf hat am 06.08.2019 die Einbeziehungssatzung „Mauerkirchen West“ in der Fassung vom 16.07.2019 entsprechend § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einbeziehungssatzung Bad Endorf - Ortsteil Mauerkirchen West

Verfahrensvermerke

6. Ausgefertigt

Bad Endorf, den ..... 08. AUG. 2019 .....

  
Doris Laban  
Erste Bürgermeisterin



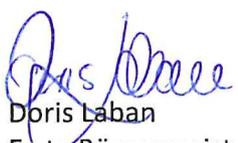
7. Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am ..... 09. AUG. 2019 .....  
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung „Mauerkirchen West“ ist damit in Kraft getreten..

Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Amtsräumen der Marktgemeinde Bad Endorf, Bahnhofstraße 6, 83093 Bad Endorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Endorf, den ..... 09. AUG. 2019 .....

  
Doris Laban  
Erste Bürgermeisterin



## Einbeziehungssatzung Bad Endorf - Ortsteil Mauerkirchen West

### Begründung Teil A

Der westliche Ortsrand des Gemeindeteils Mauerkirchen war bereits 1997, 2003 und 2010 Gegenstand von Planungen innerhalb einer Ortsabrundungssatzung und wurde auf Empfehlung des Landratsamtes Rosenheim aufgehoben. Um das Baurecht für die geplanten zwei Doppelhaushälften im westlichen Teil der Flur-Nr. 10 zu schaffen, wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt, da sich die geplanten zu bebauenden Flächen teilweise im Außenbereich befinden.

Das Planungsgebiet der Einbeziehungssatzung umfasst in der Gemarkung Mauerkirchen ein Teilstück vom Flurstück Nr. 10 sowie den Bachabschnitt der Antwoarter Achen nördlich des Flurstückes. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 485 qm.

Dieses Gebiet in Mauerkirchen ist geprägt durch die nachbarschaftliche Bebauung Richtung Hirnsberger Straße, welche südlich des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung verläuft und in den nur ca. 250 m weit entfernten, benachbarten Ortsteil Antwort führt. Weitere Elemente sind der Lauf der Antwoarter Ache, der zum Teil kanalisiert und baulich gefasst ist, sowie der Rand des Biotopes „Gehölzsaum zwischen Mauerkirchen und Antwort“.

Die Fläche zwischen den Gemeindeteilen ist intensiv genutztes, landwirtschaftliches Grünland. Diese Fläche ist Außenbereich. Sie wird begrenzt im Norden durch den Verlauf der Antwoarter Ache, einschließlich des Biotopes „Gehölzsaum zwischen Mauerkirchen und Antwort“, im Süden durch die Hirnsberger Straße und im Osten durch den Ortsrand Mauerkirchen und im Westen durch den Ortsteil Antwort.

Einen ersten Ansatz zur geordneten Ausbildung eines Ortsrandes stellt die Bebauung auf Flur-Nr. 451/1 dar, hier wird die Ausrichtung des bestehenden Gebäudes südlich der Hirnsberger Straße aufgenommen.

Die vorliegende Einbeziehungssatzung setzt hier an und orientiert die geplanten Gebäude hinsichtlich Größe, Höhe und Dachform am Bestand.

Die Planung bildet eine klare Abgrenzung gegen das intensiv genutzte Grünland, der Ortsrand wird so besser wahrnehmbar. Östlich des Geltungsbereiches nimmt die geplante Bebauung die Richtung der weiter im Osten geplanten Häuser auf und stellt einen Bezug zur informativ dargestellten Planung im Innenbereich Mauerkirchen her.

Auch im Zusammenhang mit ebendieser dargestellten, östlich gelegenen Bebauung im Innenbereich, stellt das Vorhaben im Geltungsbereich eine hinsichtlich städtebaulicher Körnung und flächenmäßiger Ausnutzung angemessene Planung dar.

## Einbeziehungssatzung Bad Endorf - Ortsteil Mauerkirchen West

### Begründung Teil B

#### **Geltungsbereich**

Die vorliegende planerische Darstellung der Einbeziehungssatzung Mauerkirchen-West ersetzt in ihrem Planungsbereich einen Teil der aufgehobenen Ortsabrundungssatzung (Aufhebungsbeschluss vom 30.04.2019). Betroffen ist ein Teilstück von FlStNr. 10.

Die geplante Bebauung auf dem Grundstück soll, wie in der Satzung dargestellt, erfolgen. Des Weiteren ist die geplante Bebauung nördlich sowie östlich des beschriebenen Gebiets der Einbeziehungssatzung informativ dargestellt, da sämtliche Baufelder im Zusammenhang zu betrachten sind:

#### **Erschließung**

Die Verkehrserschließung der neu geplanten Gebäude im Bereich der Einbeziehungssatzung auf dem Flurstück Nr. 10 erfolgt über die Grundstücke mit den FlStNr. 8, 9 und 24/3, sowie über 16, 16/2 und 24; ebenso sind für die Neubauten Stellplätze auf dieser Fläche geplant.

#### **Biotop**

Als Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich wird eine Öffnung des Baches im Lauf der Antwoerter Ache sowie eine naturschutzfachliche Aufwertung der Teilfläche des Flurstücks Nr. 24, Gemarkung Mauerkirchen, festgesetzt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgte bereits die Festlegung der notwendigen Ausgleichsflächen, die auf der Flur-Nr. 24 dargestellt sind.

#### **Freiflächen**

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, die Aufstellflächen für Abfallbehälter und deren Abholung sind im Bauantrag nachzuweisen.

#### **Grünordnung**

Pro Baugrundstück bzw. pro Doppelhaushälfte oder Einfamilienhaus ist je ein Gehölz II. oder III. Wuchsordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) sowie drei Solitärsträucher zu pflanzen. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

Bäume müssen mind. in der Pflanzqualität StU 14-16, mB, 3xv, Sträucher mind. der Qualität vStr., 4-5 Triebe, H60-100 cm entsprechen.

Zu verwenden ist ausschließlich heimisches, standortgerechtes sowie autochthones Pflanzgut. Gehölz- und Strauchpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die als „zu pflanzenden“ festgesetzten Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

## Einbeziehungssatzung Bad Endorf - Ortsteil Mauerkirchen West

### Begründung Teil B

Vor der Rodung von Gehölzen und vor Abbruch von Gebäuden und Dachstühlen sind diese durch eine fachkundige Person auf eventuelle Quartiere von Fledermäusen zu überprüfen. Kann ein Quartier nicht ausgeschlossen werden, ist die Rodung im Februar/März bzw. Oktober/November durchzuführen. Bäume und Sträucher dürfen nicht in der Vogelbrutzeit zwischen Anfang März und Ende September gerodet oder zurückgeschnitten werden.

Weiter ist ein Entwässerungsplan einzureichen. Alle anfallenden Oberflächenwasser sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein auf Grund von bestehenden Bodenverhältnissen, kann eine zeitlich verzögerte Einleitung in die Antworter Achen beantragt werden.

Die natürliche Topographie des Hanggeländes soll im Wesentlichen erhalten werden, Abgrabungen sind zu vermeiden. Sofern eine Veränderung des Laufes der Antworter Ache aus ökologischer und gestalterischer Sicht eine Verbesserung darstellt, kann die Topographie angepasst werden. Weiter ist eine Anpassung des Geländes zulässig, sofern diese wild abfließendes Wasser nicht stauen oder schädlich umleiten.

Die Geländeoberkante ist jeweils in den Bauanträgen der einzelnen Bauvorhaben festzulegen. Private Zufahrten und Wege können bis zu 100 % befestigt werden. Stellplätze sollen nach Möglichkeit versickerungssoffen hergestellt werden.

#### **Wild abfließendes Wasser und Antworter Achen**

Hinweise zum Objektschutz:

- Es wäre empfehlenswert, die Oberkante Rohfußboden der Gebäude 25cm über die Geländeoberkante zu planen (Angabe vorzugsweise in DHHN2016)
- Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne)
- Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, das wild abfließendes Wasser nicht ins Gebäude dringen kann
- Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen) durchgeführt werden, die das wild abfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können

Bad Endorf, den **08. AUG. 2019**

  
Doris Laban  
Erste Bürgermeisterin



# Einbeziehungssatzung Bad Endorf - Ortsteil Mauerkirchen West

## Begründung Teil B



Maßstab 1:1.000  
Tag der Luftbilddaufnahme: 04.06.2015

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

### Geltungsbereich Einbeziehungssatzung mit Bestand