

„Klarstellungs- und Ergänzungssatzung“

Gemeinde Walpertskirchen, Ortsteil Walpertskirchen
Landkreis Erding
Regierungsbezirk Oberbayern

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Plandatum: 15.01.2015
22.04.2015

1. Allgemeines / Geltungsbereich

Für das Gebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach nach § 34 und § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

In der Sitzung am 26.06.2014 wurde die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB beschlossen. Diese Satzung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren abgewickelt.

Mit der Erstellung der Satzung wurde das Architekturbüro Reinhard Lindner in Würth beauftragt.

Das zu überplanende Areal umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 99, sowie eine Teilfläche der Flurnummer 106, jeweils Gemarkung Walpertskirchen.

2. Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Walpertskirchen, die Erschließung erfolgt über die südliche Dorfstraße. Der nächste Haltepunkt der Bahnverbindung Markt Schwaben – Mühldorf ist fußläufig ca. 1.000 m entfernt. Das zu überplanende Gebiet grenzt im Norden an Wohnbebauung, im Westen befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die von diesem Betrieb und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen sind zu dulden.

3. Planungsrechtliche Situation

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich bisher nach § 34 und § 35 Baugesetzbuch BauGB. Durch diese Satzung werden die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt (Klarstellungssatzung). Darüber hinaus wird ein Bereich definiert, der bisher im Außenbereich lag, der durch diese Satzung nun dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugerechnet wird (Ergänzungssatzung).

4. Planungsziele und Inhalt der Satzung

Wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Mit Hilfe der Satzung wird der überplante

Innenbereich definiert, sowie die Grenze für einen Bereich festgelegt, der dadurch zum Innenbereich erklärt wird. Durch die Satzung soll einem ortsansässigen Betrieb eine angemessene Betriebserweiterung ermöglicht werden, um dessen Wettbewerbsfähigkeit zu stärken und dadurch zu sichern. Dadurch können bestehende Arbeitsplätze nachhaltig erhalten und neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Die zu überplanende Fläche eignet sich für die Betriebserweiterung in besonderer Weise. Der bestehende Schreinereibetrieb hat die letzten Jahre intensiv in den Betrieb investiert, das zu überplanende Grundstück befindet sich im Betriebseigentum. Andere geeignete Flächen stehen nicht zur Verfügung, nur durch die Erweiterung auf dem eigenen Grundstück ist ein reibungsloser Betriebsablauf gewährleistet.

5. Erschließung

Das Grundstück im Umgriff der Satzung ist straßenmäßig erschlossen. Für die Erschließung über den öffentlichen Feld- und Waldweg (Flurnummer 106) existiert eine Sondervereinbarung zwischen der Gemeinde Walpertskirchen und der Schreinerei Kellner GbR. Die Regelungen dieser Sondervereinbarung behalten auch nach Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung unverändert ihre Gültigkeit.

6. Kosten der Satzung

Die Kosten für die Aufstellung der Satzung trägt der Grundeigentümer. Kosten für die Gemeinde entstehen nicht.

Gemeinde Walpertskirchen

Planfertiger

.....
1. Bgm. Hörmann

.....
Reinhard Lindner, Architekt