

MARKT BURGWINDHEIM

Gemeindeteil Untersteinach

Einbeziehungssatzung

„Am Stachelberg“

BEGRÜNDUNG



1. Einleitung

1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet umfasst einen Teilbereich des Grundstücks Fl. Nr. 20 mit einer Fläche von 1.526 m² in der Gemarkung Untersteinach. Es befindet sich in Privatbesitz.

2. Allgemeine Bemerkungen

2.1. Planungserfordernis und Planungsziele

Anlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Wohnhauses im rückwärtigen Bereich von Hausnr. 13 (Fl. Nr. 20) an der Kreisstraße BA 44 in Untersteinach. Das Areal ist derzeit Bestandteil einer Freifläche zwischen der bebauten Ortslage von Untersteinach und der Steinach. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Baugrundstück als Gemischte Baufläche gekennzeichnet. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss jedoch derzeit nach § 35 BauGB erfolgen, da die potentielle Baufläche momentan außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Untersteinach liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des geplanten Wohngebäudes zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der genannte Bereich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Untersteinach zugeordnet.

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Dies ist der Fall.

Die vorliegende Satzung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dieser Satzung nicht begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf in Untersteinach geschaffen werden.

2.2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 31.05.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Mit dem Gemeinderatsbeschluss wurden auch gleichzeitig die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung festgesetzt.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus dem Plan der öff. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 31.05.2022.

Die Einbeziehungssatzung erhält die Bezeichnung „Am Stachelberg“.

Die Satzung wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach den Regelungen des § 13 BauGB aufgestellt.

3. Festsetzungen

3.1. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt, da das Baugrundstück wesentlich größer als der von der Einbeziehungssatzung erfasste Teilbereich ist.

Höhe der baulichen Anlagen

In Anpassung an die Gebäudehöhen in der näheren Umgebung wird eine eingeschossige Bauweise mit ausbaubarem Dachgeschoss gestattet.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser durch die Baugrenzen gekennzeichneten Fläche ist das Hauptgebäude zu errichten.

3.3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) finden Anwendung.

3.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die einbezogene Fläche wird derzeit als Garten- und Grünland genutzt. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	✗	<input type="checkbox"/>
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	✗	<input type="checkbox"/>
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens:	✗	<input type="checkbox"/>
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	✗	<input type="checkbox"/>
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> ■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	✗	<input type="checkbox"/>
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen:	✗	<input type="checkbox"/>
3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen	✗	<input type="checkbox"/>
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	✗	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschiechtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	✗	<input type="checkbox"/>
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen	✗	<input type="checkbox"/>

5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	✗	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	✗	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	✗	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen	✗	<input type="checkbox"/>

↓ ↓

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

ERLÄUTERUNGEN ZUR CHECKLISTE „EINGRIFFSREGELUNG“

- zu 1.2: Errichtung eines Wohngebäudes
- zu 2.2: Standortgerechte Baum- und Straucharten, sockellose Einfriedungen
- zu 3: wasserdurchlässige Beläge
- zu 4.3: wasserdurchlässige Beläge
- zu 6.3: Pflanzung von Obst- bzw. standortgerechten Bäumen.

4. Weitere Regelungen

Soweit in dieser Einbeziehungssatzung keine Regelungen getroffen sind, ist ein Bauvorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

5. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Zur Verwirklichung der Einbeziehungssatzung ist keine Umlegung erforderlich, da sich das Grundstück zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Besitz eines einzigen Eigentümers befindet. Mit Rechtsverbindlichwerdung der Einbeziehungssatzung kann deshalb mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen jederzeit begonnen werden.

Marktgemeinde Burgwindheim, den 10. April 2022, 31. Mai 2022