

Einbeziehungssatzung der Gemeinde Sankt Wolfgang für den Gemeindeteil Schönbrunn „Angerweg“

Die Gemeinde Sankt Wolfgang erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches -BauGB-, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- folgende Satzung:

§1

Das in beigefügtem Lageplan ersichtliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 223 der Gemarkung Schönbrunn wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schönbrunn einbezogen.

Die Lagepläne (M 1: 500 und 1:1500) sind Bestandteil dieser Satzung.

§2

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

§ 3

- (1) Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
- (2) Das auf befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- (3) Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- (4) Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.
- (5) Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

§ 4

Diese Satzung tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Sankt Wolfgang
Sankt Wolfgang, den 14.11.2023



Ulrich Gaigl
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss des Bau- und Grundstücksausschusses in seiner Sitzung am **16.01.2023** beschlossen, die Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich des Ortsteils Schönbrunn im Bereich „Angerweg“ zu erlassen.
Der Beschluss wurde amtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom **20.06.2023** bis **21.07.2023** im Rathaus in Sankt Wolfgang öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom **16.10.2023** die Einbeziehungssatzung als Satzung beschlossen.

Sankt Wolfgang, den 14.11.2023.



Ullrich Gaigl
1. Bürgermeister

Die Einbeziehungssatzung bedarf keiner Genehmigung.
Die Einbeziehungssatzung wurde ausgefertigt am **14.11.2023**.

Sankt Wolfgang, den 14.11.2023



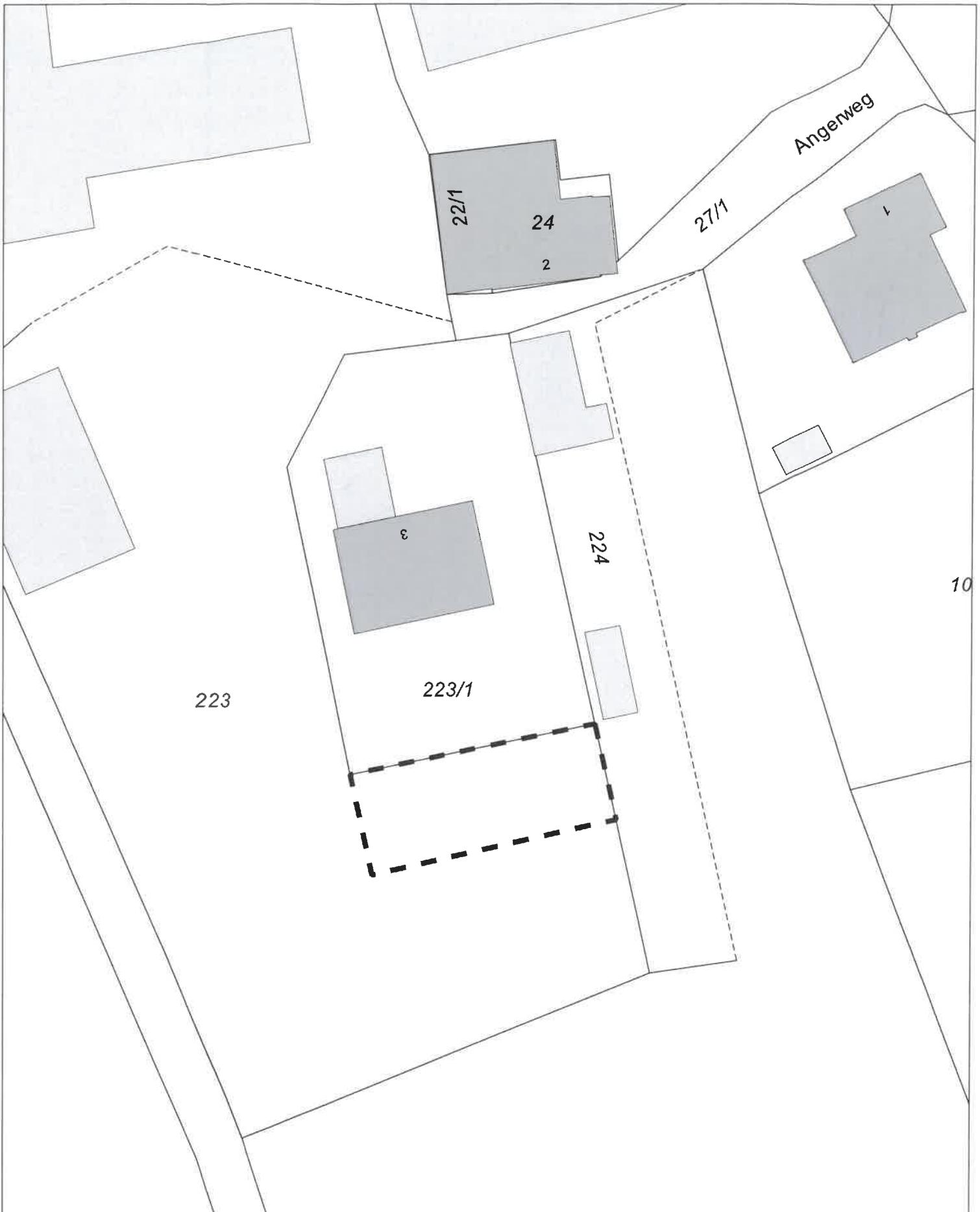
Ullrich Gaigl
1. Bürgermeister

Die Einbeziehungssatzung ist am **15.11.2023** durch Veröffentlichung an der Anschlagtafel der Gemeinde Sankt Wolfgang bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass die Satzung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der allgemeinen Dienststunden bereitliegt. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft (§ 34 Abs. 6 S. 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB).

Sankt Wolfgang, den 15.11.2023



Ullrich Gaigl
1. Bürgermeister



Geltungsbereich Einbeziehungssatzung "Schönbrunn-Angerweg"



Gemeinde St. Wolfgang
Erstellt von: Christian Miksch
Erstellt am: 08.05.2023
Maßstab 1:500

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
©Daten: LDBV 2023



Begründung zur Einbeziehungssatzung Ortsteil Schönbrunn, Teilbereich „Angerweg“

I. Anlass und Ziel der Planung

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung befindet sich im Ortsteil Schönbrunn. Der Ortsteil Schönbrunn liegt ca. 6 km östlich des Hauptortes Sankt Wolfgang. Der Ort ist sehr ländlich geprägt. Neben einem aktiven Landwirt gibt es ein Fuhr- sowie ein Busunternehmen im Ort. Die vorhandenen Gastronomiebetriebe wurden bereits geschlossen, durch die aktive Dorfgemeinschaft wurde ein Vereinsheim mit Gastronomie als sozialer Treffpunkt im Ort errichtet.

Die Schwester des Grundstückseigentümers möchte auf der Fläche ein Einfamilienwohnhaus zur Selbstnutzung erstellen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist diese Fläche als Schutzstreifen und Fläche für Eingrünungsmaßnahmen dargestellt. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, die derzeit noch nicht abgeschlossen ist, sieht keine Änderung gegenüber der bisherigen Darstellung vor. Dennoch wird der Bau des Wohnhauses und die Einbeziehung der Teilfläche in den bebauten Bereich seitens des Gemeinderates befürwortet.

Eine mündliche Voranfrage des Planers beim Landratsamt Erding hat nach Aussage ergeben, dass das geplante Vorhaben durch eine Einbeziehungssatzung grundsätzlich möglich wäre, weil es sich bei der Überschreitung der als Dorfgebiet dargestellten Fläche nur um wenige Meter handelt.

Die Fläche, die in den bebauten Bereich eingezogen werden soll, wird überwiegend als Garten genutzt, die weitere Umgebung des Grundstückes ist noch durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

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

Eine Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Durch die Einbeziehungssatzung wird, unter klarer Abgrenzung der Zulässigkeit, planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, ein zu Wohnzwecken dienendes Gebäude auf der einbezogenen Fläche zu errichten.

Die beabsichtigte Bebauung fügt sich auch in das Orts- und Landschaftsbild ein und dient der Fortentwicklung und Anpassung des Ortsteils Schönbrunn im Rahmen der gemeindlichen Planungsbefugnis (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und Abs. 6 Nrn. 4 und 5 BauGB).

Die „einbezogene“ Fläche wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Für das einzubeziehende Grundstück lassen sich aus der Umgebungsbebauung hinreichende Anhaltspunkte für Art und Maß der baulichen Nutzung entnehmen. Die Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Nr. BauGB).

II. Erschließung

Straße:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Ortsstraße „Angerweg“ bis zur Fl.Nr. 223/1 Gemarkung Schönbrunn gesichert. Die Zuwegung zum geplanten Anwesen ist vor Baubeginn zwischen den Eigentümern in eigener Verantwortung festzulegen.

Wasser:

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende zentrale Anlage des Wasserbeschaffungsverbandes „Gatterberg Gruppe“ sichergestellt. Ein Hausanschluss muss noch hergestellt werden.

Schmutzwasser:

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt durch die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Sankt Wolfgang. Der Grundstücksanschluss muss vom Antragsteller noch auf eigene Kosten hergestellt werden.

Regenwasser:

Die Gemeinde betreibt im Geltungsbereich der Satzung keine Regenentwässerungseinrichtung. Um die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers und Ableitung in den Vorfluter hat sich der Antragsteller selbst zu kümmern, vorzugsweise ist es entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu versickern.

Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der KWH Netz GmbH sichergestellt bzw. muss noch hergestellt werden.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom Landratsamt Erding übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen am „Angerweg“ bzw. an der „Zenostraße“ bereitzustellen.

III. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die örtliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind.

Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

IV. Altlasten, Immissionsschutz

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsfläche) sind im Satzungsgebiet sowie in der näheren Umgebung nicht bekannt. Im Bereich der angrenzenden Grundstücke hat es bisher keine besonderen Erkenntnisse gegeben, so dass eine negative Beeinflussung ausgeschlossen wird.

V. Bau- und Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Werden bei der Errichtung des Gebäudes historisch wertvolle Bodenfunde gemacht, sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

VII Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die einbezogene Fläche wird derzeit als Garten bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage 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.

Aufgestellt: 17.05.2023



Miksch
Verw.Fachwirt