

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

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 Grundstück -BauNVO- folgende Satzung:

§1

Das in beigefügtem Lageplan ersichtliche Grundstück Fl.Nr. 75/10 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

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 08.02.2023



Ullrich Gaigl
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss des Bau- und Grundstücksausschusses in seiner Sitzung am 20.06.2022 beschlossen, die Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich des Ortsteils Schönbrunn im Bereich Gasteigerweg 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 27.10.2022 bis 28.11.2022 im Rathaus in Sankt Wolfgang öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.02.2023 die Einbeziehungssatzung als Satzung beschlossen.

Sankt Wolfgang, den 08.02.2023.



Ulrich Gaigl
1. Bürgermeister

Die Einbeziehungssatzung bedarf keiner Genehmigung.
Die Einbeziehungssatzung wurde ausgefertigt am 08.02.2023.

Sankt Wolfgang, den 08.02.2022



Ulrich Gaigl
1. Bürgermeister

Die Einbeziehungssatzung ist am 09.02.2023 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 09.02.2023



Ulrich Gaigl
1. Bürgermeister



Einbeziehungssatzung Schönbrunn; Teilbereich "Gasteigerweg"

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
©Daten: LDBV 2022



Gemeinde St. Wolfgang
Erstellt von: Christian Miksch
Erstellt am: 07.07.2022
Maßstab 1:500





Einbeziehungssatzung Schönbrunn; Teilbereich "Gasteigerweg"

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
©Daten: LDBV 2022



Gemeinde St. Wolfgang
Erstellt von: Christian Miksch
Erstellt am: 07.07.2022
Maßstab 1:1500



Begründung zur Einbeziehungssatzung Ortsteil Schönbrunn, Teilbereich „Gasteigerweg“

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 Gemeinde beabsichtigt südwestlich des Grundstücks die Ausweisung eines Wohnbaugebietes sowie einer Gewerbefläche. Hierzu laufen die Bauleitplanverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes „Schönbrunn-Notzing“. Die einzubeziehende Fläche selbst ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss jedoch derzeit nach § 35 BauGB erfolgen.

Der Grundstückseigentümer hat einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen gestellt. Diese Planung wurde vom Landratsamt mit der Begründung zurückgewiesen, dass das „nichtprivilegierte“ Bauvorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt, die natürliche Eigenart der Landschaft würde beeinträchtigt. Dieser öffentliche Belang hat nach ständiger Rechtsprechung zum Ziel, die Außenbereichslandschaft vor dem Eindringen wesensfremder Nutzung zu schützen. Die Umgebung des Grundstückes ist noch überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, in der die Errichtung des Doppelhauses als Fremdkörper wirken würde und von daher den öffentlichen Belang der natürlichen Eigenart der Landschaft beeinträchtigt. Die Zulassung des geplanten Vorhabens hätte die Entstehung einer Splittersiedlung zur Folge. Diese ist gekennzeichnet durch Bauten, die in keiner organischen Beziehung zu dem im Zusammenhang bebauten Bereich stehen oder sich nicht in die planerisch festgelegte städtebauliche Ordnung einfügen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude 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, zumal südlich des Grundstückes die vorhandene Siedlung den im Zusammenhang bebauten Ort abschließt. Insofern handelt es sich ohnehin lediglich um einen Lückenschluss.

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 Lücke zwischen der südlichen Bebauung der Kreisstraße ED 22 und dem Fuhrunternehmen wird geschlossen.

Die „einbezogene“ Flächen 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 den angrenzenden ausgebauten Eigentümerweg „Gasteigerweg“ gesichert.

Wasser:

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

Schmutzwasser:

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt durch die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Sankt Wolfgang. Der Grundstücksanschluss muss noch hergestellt werden.

Regenwasser:

Das anfallende Niederschlagswasser kann über eine bestehende bzw. noch herzustellende Regenwasserleitung in den Vorfluter abgeleitet werden, 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 „Gasteigerweg“ Einmündung in die Gemeindeverbindungsstraße „Ulreichstraße“ bereitzustellen, sofern das Müllfahrzeug nicht ohnehin in den „Gasteigerweg“ einfährt.

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. Gewerbliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei dem südlich angrenzenden Transportunternehmen auch mit Zu- und Abgangsverkehr während der Nacht sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen sein kann.

V. 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.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Lärmimmissionen des benachbarten Fuhrunternehmens Göschl ermittelt und den resultierenden aktiven Schallschutz auslegt.

VI. Bau- und Bodendenkmale

Gebäude- 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 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: 07.07.2022

Geändert: 17.01.2023



Miksch

Verw.Fachwirt