

# Einbeziehungssatzung der Gemeinde Sankt Wolfgang für den Gemeindeteil Lappach „Teilbereich Forstweg I“

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

Die in beigefügtem Lageplan ersichtlichen Grundstücke Fl.Nr. 143/1 sowie der Teilflächen der Fl.Nr. 138, 139, 141, 142 und 143 der Gemarkung Lappach werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lappach einbezogen.  
Der Lageplan (M 1: 1000) ist Bestandteil dieser Satzung.

## §2

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

## §3

1. Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung, Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben. Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

2. An der südlichen Grundstücksgrenze der einbezogenen Flurstücke, sowie an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze des einbezogenen Grundstücksteils der Fl.Nr. 138 Gemarkung Lappach ist jeweils eine mindestens 5 m breite Ortsrandeingrünung vorzusehen. Die Ortsrandeingrünungsfläche ist mit Gruppen freiwachsender, heimischer und standortgerechter Sträucher (mind. 50% der Fläche) oder als extensive Wiese zu gestalten.

## § 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 23.11.2016

  
Ullrich Gaigl  
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss des Bau- und Grundstücksausschusses in seiner Sitzung am **04.10.2016** beschlossen, die Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich des Ortsteils Lappach im Bereich des Forstweges 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 **17.10.2016** bis **21.11.2016** im Rathaus in Sankt Wolfgang öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom **22.11.2016** die Einbeziehungssatzung als Satzung beschlossen.

Sankt Wolfgang, den 23.11.2016.



  
Ullrich Gaigl  
1. Bürgermeister

Die Einbeziehungssatzung bedarf keiner Genehmigung.  
Die Einbeziehungssatzung wurde ausgefertigt am **23.11.2016**.

Sankt Wolfgang, den 23.11.2016



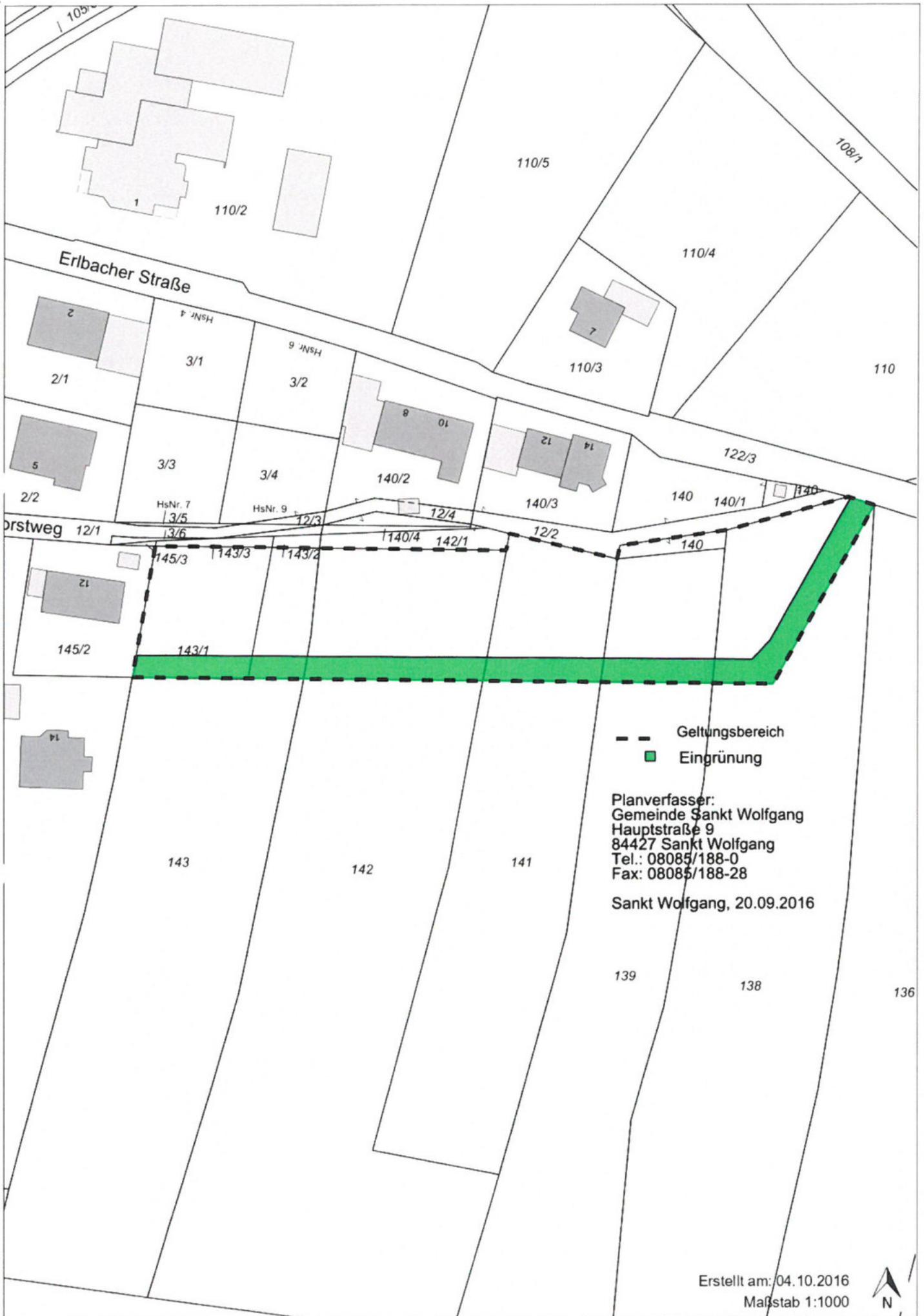
  
Ullrich Gaigl  
1. Bürgermeister

Die Einbeziehungssatzung ist am **24.11.2016** durch Veröffentlichung im Amtsblatt 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 24.11.2016



  
Ullrich Gaigl  
1. Bürgermeister



## **Begründung zur Einbeziehungssatzung Ortsteil Lappach, Teilbereich „Forstweg I“**

### **I. Anlass und Ziel der Planung**

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung befindet sich im Ortsteil Lappach. Der Ortsteil Lappach liegt ca. 2 km westlich des Hauptortes Sankt Wolfgang. Der Ort ist sehr ländlich geprägt. Neben einem aktiven Landwirt gibt es eine Gaststätte mit Hotel, ein Baugeschäft mit Zimmerei sowie eine Schreinerei. Es existieren mehrere kleinere Wohnbaugebiete.

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sankt Wolfgang im Jahr 2014 wurde eine Fläche für eine einzeilige Bebauung im Süden der bestehenden Gebäude entlang der „Erlbacher Straße“ als Wohnbaufläche (WA) dargestellt, die bauplanungs-rechtliche Beurteilung muss jedoch derzeit nach § 35 BauGB erfolgen.

Bereits im Jahr 2013 beantragte ein Einheimischer den Bau eines Wohnhauses auf dem familieneigenen Grundstück Fl.Nr. 143/1 Gemarkung Lappach. Die Gemeinde wollte im weiteren Verlauf diese Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen. Diese Planung wurde mit der Begründung einer unzulässigen „Willkürplanung“ beanstandet mit dem Hinweis, die Planung solle entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung ausgeführt werden, damit der Ort abgerundet wird. Dem kommt die Gemeinde nunmehr mit der vorliegenden Planung nach.

Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Lappach liegen. 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 Lappach zugeordnet.

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

Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Lappach geschaffen werden. Darüber hinaus entsteht eine Abrundung des Ortes im Süd-Osten. Derzeit liegen konkret 3 Bauanfragen für den Ortsteil Lappach vor. Der Ort Lappach verfügt weder über Leerstand, noch stehen Grundstücke innerorts zur Verfügung, auf die die Gemeinde Zugriff hätte.

Durch die Einbeziehungssatzung wird, unter klarer Abgrenzung der Zulässigkeit, planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, zu Wohnzwecken dienende Gebäude auf den einbezogenen Flächen zu errichten.

Die beabsichtigte Bebauung fügt sich auch in das Orts- und Landschaftsbild ein und dient der Fortentwicklung und Anpassung des Ortsteils Lappach im Rahmen der gemeindlichen Planungsbefugnis (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und Abs. 6 Nrn. 4 und 5 BauGB). Es entsteht keine fingerförmige Bebauung in den Außenbereich hinein, der Ortsteil Lappach wird abgerundet.

Diese Ansicht vertritt nach Rücksprache auch die Untere Bauaufsichtsbehörde, Landratsamt Erding.

Der Gemeinde Sankt Wolfgang ist es grundsätzlich wichtig, Baurecht auch für die eigene Bevölkerung zu schaffen. Durch die Einbeziehungssatzung wird es der jungen einheimischen Bevölkerung ermöglicht, sich am Wohnort niederzulassen und eine Familie zu gründen. Einer Überalterung der Bevölkerungsstruktur bzw. dem Abwandern der jüngeren Generationen wird damit entgegengewirkt. Die Gemeinde wird damit auch ihrer städtebaulichen Verantwortung, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Bedürfnissen der Familien gerecht (§ 1 Abs. 6 Nrn. 2 und 3 BauGB). Eine Ausweisung von Bauland im größeren Stil ist für den Ortsteil Lappach von der Gemeinde nicht geplant.

Die „einbezogenen“ Flächen werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Für die einzubeziehenden Grundstücke 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. 1 BauGB).

Durch die Festsetzung von Zaunhöhen bis max. 1 Meter Höhe und der Eingrünung wird eine gute Einbindung der Flächen in den Ortsteil erreicht. Darüber hinaus besteht für Klein- und Kleinstlebewesen die Möglichkeit der Wanderung.

## II. Erschließung

### **Straße:**

Die verkehrstechnische Erschließung ist über den angrenzenden teilweise ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg „Forstweg“ 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. Teilweise müssen Schmutzwasserkanäle 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 Forstweg, bei HS-Nr. 3 bereitzustellen, so lange der Forstweg für die Müllfahrzeuge noch nicht durchgehend befahrbar ist. Ist der Forstweg bis zur

Einmündung in die Erlbacher Straße durchgängig hergestellt, so ist ein Befahren ohne Wenden bzw. Rückwärtsfahren möglich.

### **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**

Die vorhandenen Immissionen durch gewerbliche Betriebe sind in Ihrem genehmigten Umfang im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

### **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.

### **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