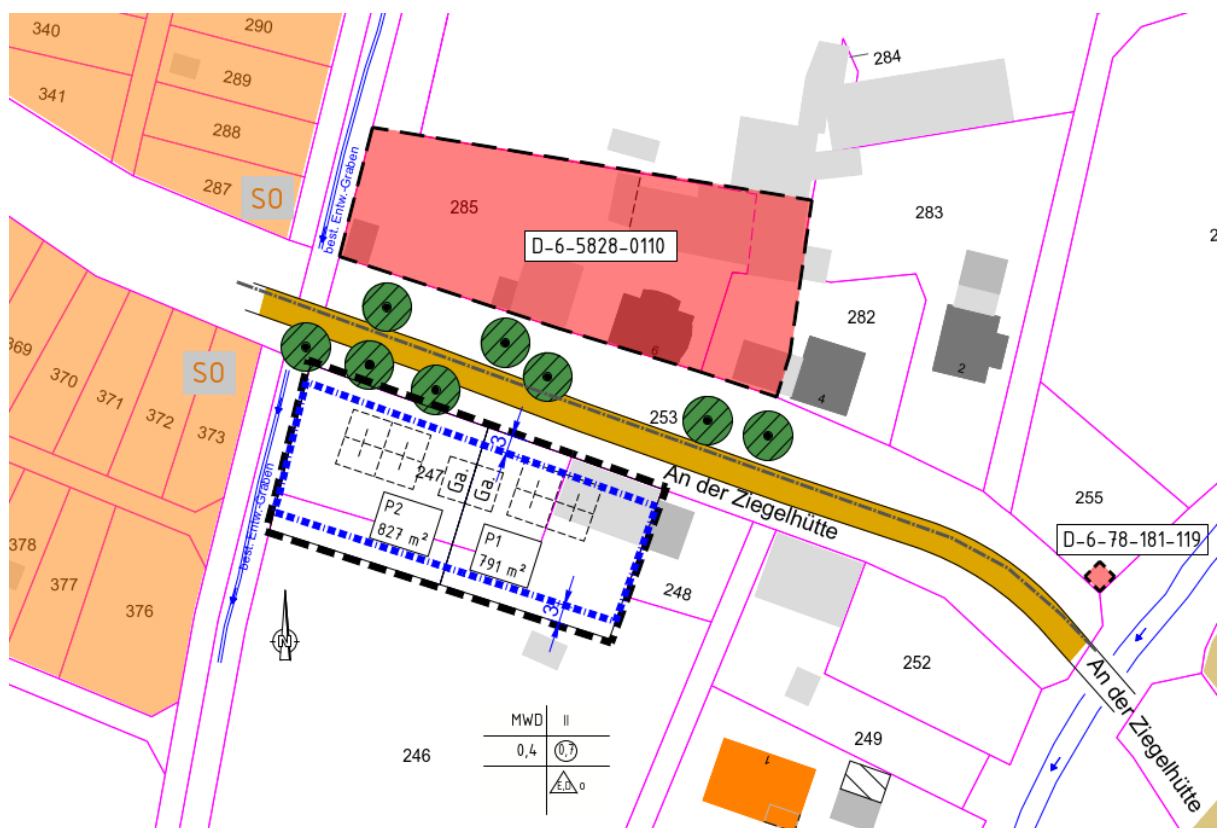


Begründung

vom 13. Dezember 2023

zum Vorentwurf der Einbeziehungssatzung „An der Ziegelhütte“ mit integrierter Grünordnung



Markt Stadtlauringen

Marktplatz 1
97488 Stadtlauringen



Technisches Büro Werner

Oskar-Serrand-Straße 3a
97483 Eltmann

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	2
2. Ziele der Satzung	2
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
3.1 Verfahren	2
3.2 Flächennutzungsplan	3
3.3 Größe, Lage und Beschaffenheit	3
3.4 Schutzgebiete/ Denkmalschutz	3
4. Planungskonzept	4
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2 Erschließung/ Ver- und Entsorgung	4
4.3 Immissionen/ Emissionen	4

1. Allgemeines

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die einbezogene Fläche prägen
- Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erforderlich
- Geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel
- Keine Vorhaben welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern
- Keine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie – FFH-Gebiete und EG-Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Da diese Voraussetzungen gegeben sind, hat der Marktgemeinderat Stadtlauringen in seiner Sitzung am 16.02.2023 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr.3 BauGB „An der Ziegelhütte“ für die im Lageplan Bezeichneten Fl.-Nr.(n) 246 (Teilfläche) und 247 der Gemarkung Stadtlauringen zu erlassen.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

2. Ziele der Satzung

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung nach § 5a BauNVO (Dörfliches Wohngebiet) in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen.

In Stadtlauringen steht derzeit (April 2023) nur ein Bauplatz (Kerlachring 25) zur Verfügung. Diverse bereits durchgeführte Projekte zur Generierung von Bauland im Innenbereich, als auch die Teilnahme am kommunalen Förderprogramm des ALE (www.stadtlauringen.de/innenentwicklung) zeigten Wirkung und wurden bereits genutzt. Jedoch ist das so entstandene Angebot derzeit erschöpft.

Der Markt Stadtlauringen ist bestrebt, vor allem jungen Familien den Zuzug nach Stadtlauringen attraktiv zu machen und hierzu erschwingliche Bauplätze zur Verfügung zu stellen.

Die zu überplanende Fläche liegt zwar formell im Außenbereich, jedoch ist eine Bebauung innerhalb des Satzungsbereichs unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Auf den so entstehenden Grundstücken soll die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit den dazugehörigen Stellplätzen ermöglicht werden. Reihenhäuser und Geschößwohnungsbau sind aufgrund der umliegenden bestehenden Bebauung städtebaulich, entgegen den derzeitigen Forderungen der aktuellen LEP Bayern, in Zusammenhang mit § 34 Abs. 2 BauGB nicht vertretbar.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Bei der Satzung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S.1 Nr.3 BauGB, da eine einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen wird. Die gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, denn die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des östlich angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und grenzt auch direkt an den Innenortsbereich an.

3.2 Flächennutzungsplan

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Stadtlauringen ist die einzubeziehende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die derzeitige Bebauung unterstreicht dies. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, weswegen Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

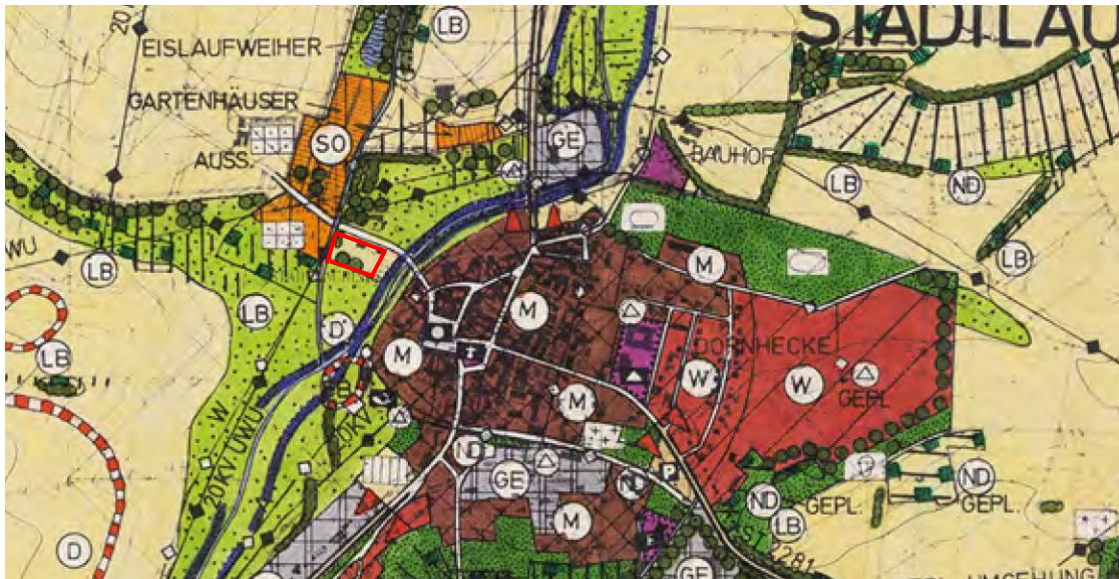


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Satzungsbereichs

Der Satzungsbereich hat eine Größe von ca. 1.618 m² und liegt am westlichen Ortsrand von Stadtlauringen.

Der Satzungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Scheune).

3.4 Schutzgebiete/ Denkmalschutz

Amtlich festgestellte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete sind auf dem Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung keine Bodendenkmäler oder Baudenkmale bekannt. Jedoch aufgrund der Nähe zu D-6-5828-0110 ist der Geltungsbereich als Verdachtsfläche einzustufen. Für Bodeneingriffe jedweder Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu beantragen.

4. Planungskonzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Siedlungsstruktur vor Ort ist noch überwiegend bäuerlich-landwirtschaftlich durch Bauernhöfe und kleine Wohngebäude geprägt. Die angrenzende Bebauung besteht mit Dachneigungen zwischen ca. 38° und 48° mehrheitlich aus Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß.

Zur Art der baulichen Nutzungen wurden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bebauung festgesetzt. Hinsichtlich den Dachformen und Dachneigungen werden keine Festsetzungen getroffen. Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

Das Einfügegebot nach § 34 BauGB ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen.

Das gewählte Baufenster weist einen Abstand zu den jeweiligen geplanten Nord- und Südgrenzen von 3,00 m auf.

4.2 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist über die Straße „An der Ziegelhütte“ gewährleistet. Ebenso befinden sich hier die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen.

4.3 Immissionen/ Emissionen

Durch das Einfügegebot nach § 34 BauGB sind zur immissionsschutzrechtlichen Sicherung keine Maßnahmen erforderlich. Landwirtschaftliche Immissionen sind zu dulden.

aufgestellt:

Technisches Büro Werner



Peter Ruck

Eltmann, 13. Dezember 2023

Markt Stadtlauringen

Friedel Heckenlauer, 1. Bürgermeister

Stadtlauringen, _____
