

# Beschlussvorlage 2021/0885



Sachgebiet Bauamt Sachbearbeiter Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	13.12.2021	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	21.12.2021	Entscheidung	öffentlich

## Betreff

Aufstellungsbeschluss über eine Einziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für Teilflächen aus den Fl.Nrn. 1450, 1450/2, 1455/8 und 1455/10, Gemarkung Leerstetten, Nähe Karolinenweg, im Ortsteil Mittelhembach

## Sachverhalt:

Für eine Teilfläche aus dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1450, Gemarkung Leerstetten, OT Mittelhembach wurden bereits im Dezember 2020 für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern Anträge auf Vorbescheid gestellt. Nachdem es sich bauplanungsrechtlich um ein sonstiges Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB handelt, waren die Anträge Gegenstand der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.12.2020. Mit 8:1 Stimmen hat das Gremium für die beiden Einfamilienwohnhäuser das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Mit Schreiben vom 01.02.2021 wurde den Antragstellern von Seiten des Landratsamtes Roth signalisiert, dass für diese Bauvorhaben kein Vorbescheid erteilt werden könne, da diese bauplanungsrechtlich und naturschutzrechtlich unzulässig seien. Eine Zulassung im Wege von Einzelbaugenehmigungen, ohne planungsrechtliche Grundlage scheidet hier jedenfalls aus.

Nachdem die Antragsteller möglichst zeitnah Baurecht erlangen möchten, sind diese auf die Verwaltung zugegangen, mit der Bitte, Möglichkeiten hierfür aufzuzeigen. Von Seiten der Verwaltung wurde erläutert, dass sich der Flächennutzungsplan derzeit in der Neuaufstellung befindet und daher auch einzelne Flächen in den Ortsteilen zur Ausweisung von Bauland untersucht werden. Von Seiten des Planungsbüros wurde an dieser Stelle beurteilt, dass mögliche Flächenerweiterungen nur im Norden Mittelhembachs in Frage kommen. Aus dem Ausschnitt des Planungskonzepts lässt sich erkennen, dass ein deutlich größerer Bereich untersucht wurde. Für den gesamten möglichen Erweiterungsbereich wäre jedoch ein Bauleitplanverfahren nach dem BauGB durchzuführen, welches erfahrungsgemäß einige Zeit in Anspruch nehmen würde.

Der Gesetzgeber räumt jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2022 den Gemeinden die Möglichkeit ein, Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Voraussetzung hierfür sind, dass die einzubeziehende Fläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweist.

Eine planungsrechtliche Grundlage könnte mittels einer Einziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB geschaffen werden. Aus städteplanerischer Sicht wäre es jedoch sinnvoll, eine Teilfläche aus dem westlich gelegenen Grundstück mit der Fl.Nr. 1455/10, Gemarkung Leerstetten mit aufzunehmen, sodass eine verträgliche Abrundung entsteht (Anlage 1). Diesbezüglich hat der Markt Schwanstetten Gespräche mit dem Eigentümer dieser Fläche geführt. Nach Aussagen des Eigentümers besteht die Bereitschaft der Bebauung innerhalb der Familie.

Obwohl das Vorhaben derzeit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans widerspricht, ist eine Änderung im Parallelverfahren nicht notwendig (vgl. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird ohne Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst.

Weitere zu beachtende Punkte sind die Erschließung und die durch das Verfahren entstehenden Planungskosten. Die Kosten für die Verlängerung des Karolinenwegs und der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß den Regeln der Technik sind zu übernehmen. Weiter müssen die Planungskosten für die Aufstellung der Einziehungssatzung ebenfalls von den jeweiligen Eigentümern getragen werden.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich nördlich der Bebauung des Karolinenwegs. Der betroffene Bereich umfasst Teilflächen aus den Fl.Nrn. 1450, 1450/2, 1455/8 u. 1455/10 der Gemarkung Leerstetten.

Die hierdurch entstehenden Kosten für die Erschließung sowie Planungskosten sind von Seiten der von der Planung betroffenen Eigentümer zu tragen.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Planungsumgriff Einbeziehungssatzung