

Beschlussvorlage 2022/0911



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mareen Bergler

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	20.06.2022	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	28.06.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 1450 und 1455/10 der Gemarkung Leerstetten beabsichtigen, Wohnbebauung auf ihren Grundstücken zu errichten.

Für die Grundstücke besteht gegenwärtig kein Baurecht, das Bauplanungsrecht bemisst sich hier gegenwärtig nach § 35 BauGB. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans diskutiert der Gemeinderat, den Ortsteil Mittelhembach zu arrondieren, wobei dabei auch Teile der vorgenannten Grundstücke als Bauflächen dargestellt wurden.

Der Marktgemeinderat hat bereits in seiner Sitzung am 21.12.2021 beschlossen, im Vorgriff auf eine weitere bauliche Entwicklung im Ortsteil Mittelhembach und entsprechend den Bauabsichten eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Zwischenzeitlich liegt eine vom Planungsbüro TB MARKERT erarbeitete, konkretisierte Planung vor. Der räumliche Geltungsbereich umfasst jeweils eine Teilfläche der Grundstücke Fl.Nrn. 1450 und 1455/10 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 1450/2 (Flurweg) mit einer umfassten Fläche von ca. 0,19 ha.

Für den Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt wird ferner eine planexterne Ausgleichsfläche herangezogen, auf der ein Waldumbau erfolgen soll (Fl.Nr. 1468 der Gemarkung Leerstetten).

Die Satzung soll folgende Inhalte haben:

Präambel

Der Markt Schwanstetten erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung folgende Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Mittelhembach umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1450, 1450/2, 1455/10, Gemarkung Leerstetten. Die Grenzen des Geltungsbereiches ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:500. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den textlichen Festsetzungen des § 3 der vorliegenden Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom Hundert (GRZ 0,4).
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Außerhalb der als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, wenn sie jeweils eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten.
3. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
4. Dächer von Hauptbaukörpern sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 25 - 35 Grad bezogen auf die Horizontale sowie mit First in west-ost-Ausrichtung auszubilden.
5. Innerhalb der als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastend festgesetzten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der dargestellten Breite zugunsten des Marktes Schwanstetten festgesetzt.
6. Eingrünung
Innerhalb der als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Fläche sind auf mindestens 60 % der Fläche Bäume und Sträucher zu pflanzen. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 - 12 m sowie zwischen Sträuchern von mind. 1 m einzuhalten, wobei eine Pflanzung in Gruppen möglich ist. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

§ 4 Naturschutzrechtliche Regelungen (Eingriffs- /Ausgleichsregelung)

Es sind insgesamt 2.196 Wertpunkte nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur (2021)“ zu kompensieren.

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich wird ein 600 m² Teilstück der Fl.Nr. 1468 Gemarkung Leerstetten zugeordnet. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt durch Waldumbau. Hierfür sind zunächst die Traubenkirschen aus dem Bestand zu entfernen. In dem Waldbestand sind Eichen und weitere heimische Baumarten als Mischkultur zu fördern. Eine Anpflanzung von geeigneten Gehölzen muss in Absprache mit dem zuständigen Förster erfolgen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf der Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg in der Fassung vom 20.06.2022.

Der Marktgemeinderat beschließt, die förmliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro TB Markert alles Weitere zu veranlassen.

Anlagen:

Ausgleichsfläche

Lageplan