Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

für die Teilflächen der Flurnummern 326, 327, 328, 330 der Gemarkung Reizendorf

Deckblatt

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

für die Teilflächen der Flurnummern 326, 327, 328, 330 der Gemarkung Reizendorf

Begründung

1. Ziele und Zweck der Satzung

Das Areal ist aktuell eine Freifläche, welche landwirtschaftlich oder als Gartenfläche genutzt wird. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit nach § 35 Baugesetzbuch erfolgen.
Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Reizendorf liegen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Ahorntal eine Einbeziehungssatzung zu erlassen.
Durch diese Satzung werden die oben genannten Grundstücksteile dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Reizendorf zugeordnet.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zur Schaffung einer einheitlichen Siedlungsstruktur.

2. Erschließung

Verkehr:
Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße und für die Teilfläche des Flurstücks 326 über das eigene Flurstück sowie für die Teilfläche des Flurstücks 327 über die Flurstücke 328 bzw. 330 zu sichern. Die notwendigen Zufahrten müssen den Baugrundstücken zugemessen werden, sodass diese an einer befahrbaren öffentlichen Straße liegen.

Wasser:
Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Abwasser:
Die Abwasserentsorgung ist zentral über die gemeindliche Kläranlage gesichert.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die einbezogenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich oder als Gartenfläche genutzt und haben aufgrund Ihrer Lage nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Geltungsbereich der Satzung ist zur Festlegung des Kompensationsfaktors in die Kategorie I einzuordnen. Die Kategorie I beinhaltet Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Planung wird nach ihrer Eingriffsschwere eingestuft. Entsprechend der Planung sind die Flächen dem Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad zugeordnet.

Aufgrund der vorgenannten Maßnahme ist für die Flächen des Baugebiets ein Kompensationsfaktor von 0,2 anzusetzen. Bei einer einzubeziehenden Fläche von 5.500 m² beträgt der Ausgleichsbedarf damit 5.500 m² x 0,2 = 1.100 m².

4. Ausgleichsflächen

Die notwendige Ausgleichsfläche wird dem Ökokonto der Gemeinde Ahorntal entnommen. Auf dem Grundstück Flurnummer 492 der Gemarkung Oberailsfeld wurde ein intensiv genutzter Acker zu extensiv genutzten Dauergrünland umgewandelt.

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Art. 23 und Art. 24 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde Ahorntal für die Teilflächen der Flurnummern 326, 327, 328, 330 der Gemarkung Reizendorf folgende

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Reizendorf der Gemeinde Ahorntal werden gemäß der in dem Lageplan ersichtlichen Darstellung festgelegt.

Die Satzung gilt, wie im beiliegenden Lageplan soweit eingezeichnet, für die Teilflächen der Flurnummern 326, 327, 328, 330 der Gemarkung Reizendorf.

Der Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich auf den Teilflächen der Flurnummern 326, 327 328, 330 der Gemarkung Reizendorf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für das Gebiet gemäß § 1 nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

A) Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (MD) festgelegt.
B) Mit Wohnhäusern überbaubare Fläche
Wohnhäuser dürfen nur in dem mit Baulinie und Baugrenze umrissenen Bereich errichtet werden.

§ 4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche: Teilfläche der Flurnummer 492, Gemarkung Oberailsfeld.

Der intensiv genutzte Acker wird zu extensiv genutztem Dauergrünland umgewandelt. Die genaue Lage ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Dieser Lageplan im Maßstab 1:1500 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Hinweise

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen bzw. Emissionen auftreten. Diese sind auch zu unüblichen Zeiten als ortsüblich zu bewerten und entschädigungslos zu dulden.

Ahorntal, den 21.06.2021

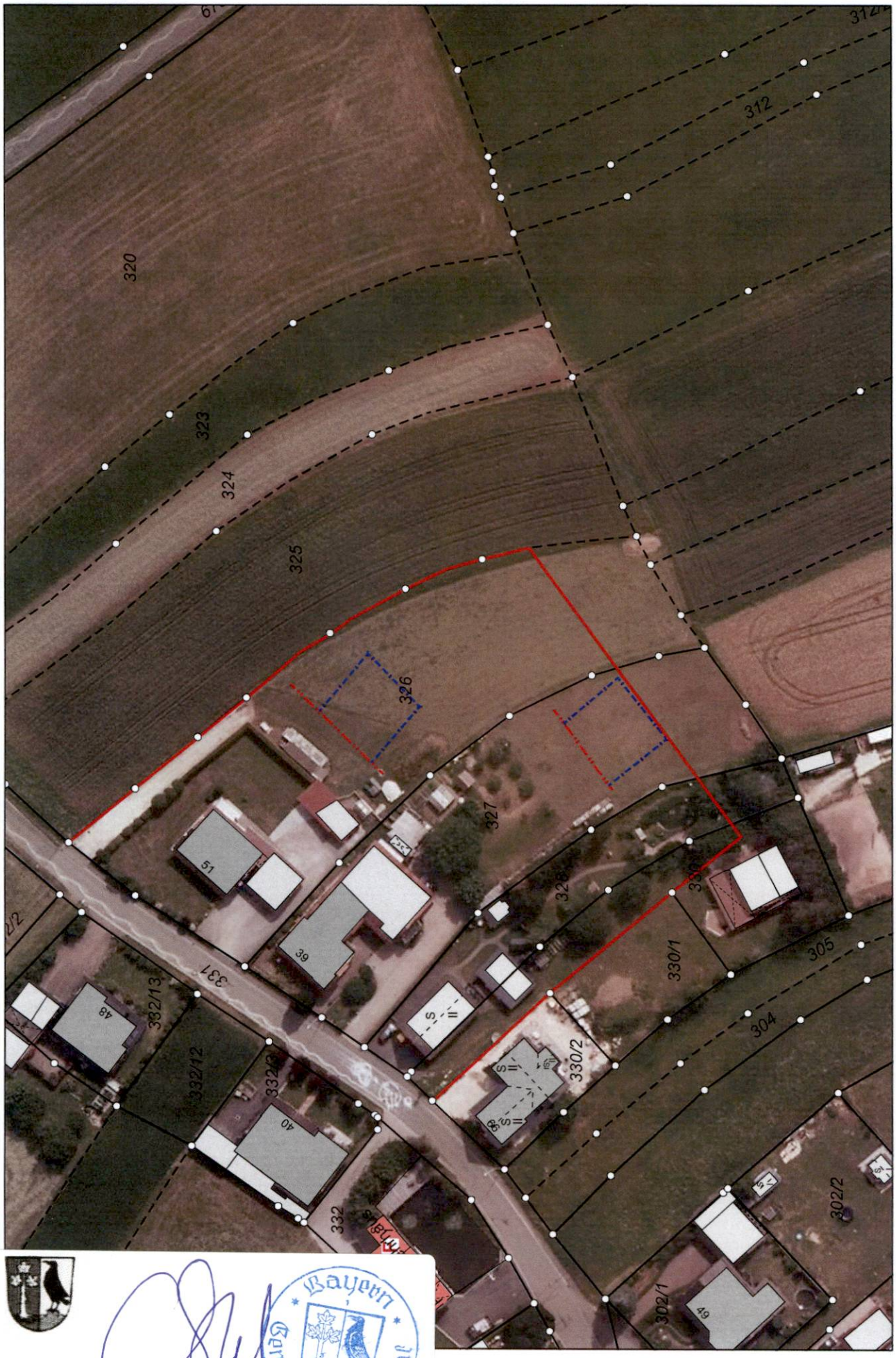
Gemeinde Ahorntal

(Siegel)

.....

Florian Questel
Erster Bürgermeister

Umgriff der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Reizendorf:



Gedruckt von aho6 auf VTS-46-CPROP243 am 18.06.2021
Projekt: NONAME
Layout: STANDARD DIN A4 QUERFORMAT

Florian Questel
Erster Bürgermeister

Bayern Gemeinde Ahorntal

Ausgleichsfläche für die Abgrenzungs- du Einbeziehungssatzung Reizendorf:

Florian Questel
Erster Bürgermeister

Bayern
Gemeinde Ahorntal

Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorntal hat in der Sitzung vom 13.08.2020 die Aufstellung der Satzung beschlossen und damit das Verfahren eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die öffentliche Auslegung für den Entwurf der Satzung mit der Begründung in der Fassung vom 12.11.2020 wurde in der Zeit vom 16.11.2020 bis 21.12.2020 durchgeführt. Die Auslegung wurde am 13.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

c) Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 04.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 16.11.2020 bis 21.12.2020 beteiligt.

d) Die Einwendungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 18.02.2021 behandelt. Eine nochmalige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde beschlossen.

e) Die erneute öffentliche Auslegung für den geänderten Entwurf der Satzung mit der Begründung in der Fassung vom 30.03.2021 wurde in der Zeit vom 14.04.2021 bis 17.05.2021 durchgeführt. Die Auslegung wurde am 07.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

f) Die Gemeinde Ahorntal hat die nochmaligen Einwendungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in der Sitzung vom 17.06.2021 behandelt und den Satzungsentwurf in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 17.06.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

g) Die Satzung in der Fassung vom 17.06.2021 wurde am 23.06.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Ahorntal, den 21.06.2021

Gemeinde Ahorntal (Siegel)

Bayern Gemeinde Ahorntal

.....

Florian Questel
Erster Bürgermeister