

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER GEMEINDE UNTERLEINLEITER

1. Änderung Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“

Bekanntgabe Satzungsbeschluss

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist und auf Grundlage des Art. 23 Bayerischer Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist wird folgendes bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Unterleinleiter hat in der Sitzung vom 25.02.2021 folgendes beschlossen:

Beschluss

1. Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat Unterleinleiter nimmt Kenntnis von den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangen sind und beschließt, die nach Prüfung und Beratung gefassten Abwägungen entsprechend der Anlage zu diesem Beschluss mit Stand vom 25.02.2021.

2. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Unterleinleiter beschließt auf Grundlage des Art. 23 Bayerischer Gemeindeordnung sowie gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ mit dem Planentwurf einschließlich Begründung in der Fassung vom 26.11.2020 als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausfertigung der Einbeziehungssatzung und öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durchzuführen.

Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung

Auf dem Flurstück 118/1 ist der Bau eines Einfamilienhauses mit begrüntem Flachdach geplant. Der Gemeinderat stimmte dem Bauvorhaben mit Beschluss vom 24.10.2019 zu. Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“. Das Vorhaben steht jedoch den planungsrechtlichen Festsetzungen der bestehenden Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ hinsichtlich der Dachform und Dachneigung entgegen. Somit konnte keine Baugenehmigung erteilt werden. Das geplante Bauvorhaben ist städtebaulich vertretbar. Für die Umsetzung des

geplanten Vorhabens müssen jedoch die nötigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Eine Änderung der Einbeziehungssatzung wird hierfür notwendig.

In den vergangenen 20 Jahren haben sich die Bedürfnisse und die gestalterischen Ansprüche der Bauherren verändert. Um der aktuellen Nachfrage zu begegnen sind eine Ergänzung bzw. Erweiterung der Festsetzungen ein geeignetes Mittel. Änderungen sollen lediglich an den textlichen Festsetzungen vorgenommen werden. Die Plandarstellung der Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ (Stand: 30.11.2000) bleibt unverändert. Ebenfalls unverändert bleiben die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die Bauweise, die Firstrichtung sowie die festgesetzten Baugrenzen.

Planungsrechtliches Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird die Satzung „Im Baumgarten“ geändert. Die Vorschriften für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 Baugesetzbuch werden entsprechend angewendet. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde innerhalb angemessener Frist (2 Wochen) durchgeführt.

Die Änderung der Einbeziehungssatzung kann durchgeführt werden, da diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Zudem handelt es sich bei der Planung nicht um ein Vorhaben, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht.

Angaben zum Umweltschutz

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden ist durch die Änderungen der Festsetzungen nicht zu erwarten. Ebenso sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu befürchten. Durch die geplanten Änderungen werden die überbaubaren Grundstücksflächen nicht erweitert. Auch die Anzahl der Vollgeschosse bleibt unverändert. Zusätzliche Erschließungsstraßen oder sonstige Versiegelungen werden nicht vorgenommen. Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz aufgrund der getroffenen Änderungen der Satzung sind somit nicht notwendig.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ entspricht dem Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung „Im Baumgarten“ vom 30.11.2000.

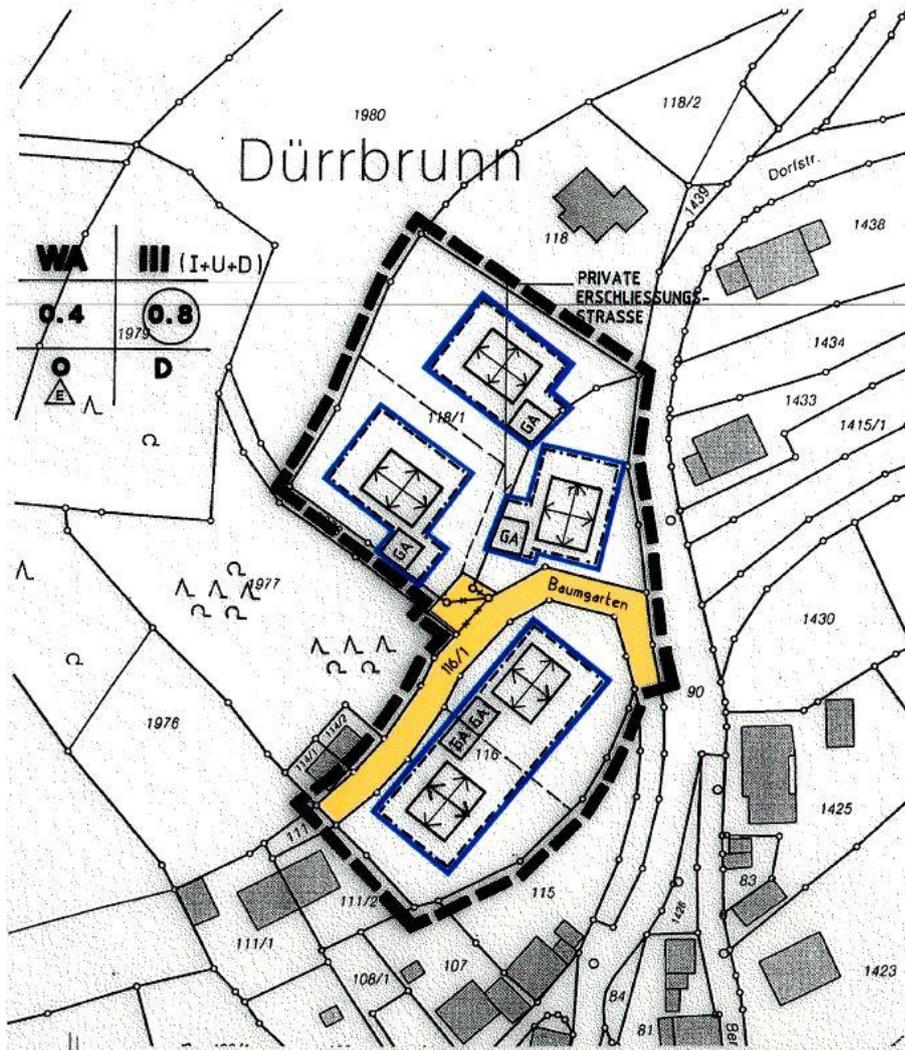


Abb. 1: Ausschnitt 1. Änderung Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ mit Stand vom 26.11.2020

Die Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Die Einbeziehungssatzung einschließlich der Begründung kann ab sofort im Rathaus der Stadt Ebermannstadt, Zimmer Nr. 008, im Erdgeschoss, Franz-Dörrzapft-Straße 10 in 91320 Ebermannstadt, während der allgemeinen Öffnungszeiten

Montag	08:00 – 12:00 Uhr
Dienstag	08:00 – 12:00 Uhr 14:00 – 16:00 Uhr
Mittwoch	08:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag	12:30 – 18:00 Uhr
Freitag	08:00 – 12:00 Uhr

eingesehen werden.

Über den Inhalt der Einbeziehungssatzung, die mit der Planung verfolgten Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen kann Auskunft verlangt werden. Für Auskünfte steht Ihnen Herr Kirchner (Tel. Nr.: 09194/50680) zur Verfügung.

Unabhängig von den Auswirkungen der Corona-Pandemie und der Erreichbarkeit der Verwaltung, besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Planeinsicht. Hierfür bitten wir Sie telefonisch einen Termin mit Herrn Kirchner (09194/506 80) zu vereinbaren. Der Plan kann dann eingesehen werden. Sie erhalten Auskunft über die Ziele und Inhalte der Planung. Der nötige Sicherheitsabstand kann hierbei gewährleistet werden.

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird auf Folgendes hingewiesen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB):

„Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.“

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird auf Folgendes hingewiesen (§ 215 Abs. 1 BauGB):

„Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.“

Unterleinleiter, den 17.03.2021

gez. Alwin Gebhardt,
Erster Bürgermeister