



Einbeziehungssatzung

der Gemeinde Friedenfels

für den Bereich „Blaslberg“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erlässt die Gemeinde Friedenfels folgende

Einbeziehungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung für den Bereich „Blasberg“ umfasst das Grundstück Fl.Nr. 643 der Gemarkung Friedenfels. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind im beiliegenden Lageplan (M 1:1000) dargestellt. Der Lageplan und die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Umweltbericht und die Begründung in der Fassung vom 25.06.2018 sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des in § 1 festgelegten Innenbereichs nach Inkrafttreten dieser Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung (Gebietscharakter)

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

§ 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich von 1.142 m² wird entsprechend der Darstellungen im Umweltbericht als externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 705 der Gemarkung Friedenfels umgesetzt.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V. mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Friedenfels,
Gemeinde Friedenfels

Härtl
Erster Bürgermeister

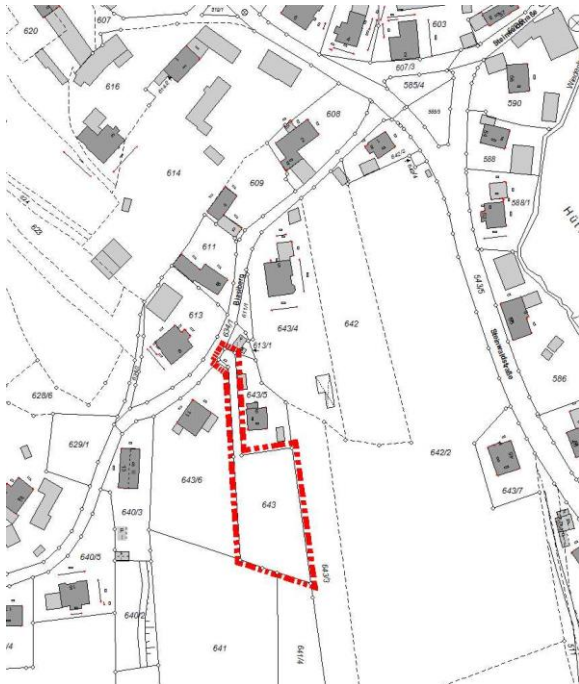
Begründung zur Einbeziehungssatzung für den Bereich „Blaslberg“

1. Anlass, Ziel und Zweck

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist die vorliegende Bauvoranfrage für ein Einfamilien- bzw. Doppelhaus der Fa. NaturWert auf dem Grundstück Fl.Nr. 643 der Gemarkung Friedenfels. Zur Abrundung soll das Grundstück zum bestehenden Wohngebiet einbezogen werden. Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diesen Zweck.

2. Ausgangslage

Das Grundstück Fl.Nr. 643 der Gemarkung Friedenfels ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet eingetragen. Die Fläche hat eine Größe von 1.573 m² (Geltungsbereich). Das Areal ist bisher unbebaut. Es handelt sich um eine extensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Nördlich und südlich anschließend befindet sich bereits eine Wohnbebauung. Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind ebenfalls gegeben.



3. Vorhandene Bebauung und charakteristische Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Gebiets entlang der Ortsstraße „Blaslberg“ ist durch Wohnnutzung geprägt. Die überplante Fläche ist bisher noch unbebaut.

4. Immissionsschutz

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ebenso ist die umgebende Bebauung durch die charakteristischen Merkmale eines Allgemeinen Wohngebiets gekennzeichnet.

Die von der umliegenden Landwirtschaft und deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruch und Lärm) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Mit Immissionen ist bei einer Bebauung des Grundstücks nicht zu rechnen.

5. Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Ortsstraße „Blaslberg“ erschlossen. Die geplante Bebauung kann an die öffentliche Kanalisation sowie an die bestehende Trinkwasserversorgung der Gemeinde Friedenfels angeschlossen werden. Anschlüsse sind bereits vorgesehen.

Aufgrund der Hanglage ist ggf. mit wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregen zu rechnen. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern. Eine Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswasser muss schadlos erfolgen.

6. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unterliegen.

7. Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Umfeld des Planungsgebietes werden keine entsprechenden Festsetzungen getroffen.

8. Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Es wird daher nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage I zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Deshalb wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Satzung.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
3. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
4. Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (lt. Anschreiben vom
5. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
6. Behandlung der Stellungnahmen nach 4. Und 5.
7. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
8. Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Friedenfels,

Gemeinde Friedenfels

Härtl

Erster Bürgermeister