

Gemeinde Altenkunstadt

Einbeziehungssatzung Baiersdorf II – „Langäcker“

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung:

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines:

Die Gemeinde Altenkunstadt beabsichtigt, für den Ortsteil Baiersdorf eine Einbeziehungssatzung (Einbeziehungssatzung Baiersdorf II – „Langäcker“) zu erlassen. Das Satzungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 1557 und 1557/3 der Gemarkung Altenkunstadt.

2. Ziele der Satzung:

Der Gemeinde Altenkunstadt liegt eine Bauvoranfrage für das Grundstück Fl. Nr. 1557/3 und 1557/Teilfläche bzgl. der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage vor.

Die Grundstücke Fl. Nr. 1557 und 1557/3, Gemarkung Altenkunstadt, sind im Flächennutzungsplan zwar schon als Baufläche (Mischgebiet) dargestellt, befinden sich jedoch im baurechtlichen Außenbereich. Die Gemeinde Altenkunstadt nimmt diese Anfrage zum Anlass um das betroffene Gebiet zu nicht überplanten Innenbereich umzuwidmen, da sich die Einbeziehung von natürlichen und städtebaulichen Gegebenheiten anbietet. So ist es möglich, kurzfristig Baumöglichkeiten zu schaffen, ohne zeitaufwändige Bebauungsplanverfahren durchzuführen und trotzdem die städtebauliche Ordnung zu wahren. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben würde sich dann aus § 34 BauGB ergeben. Als Schutzmaßnahme vor Emissionen (Lärmemissionen) vom benachbarten Hotelbetrieb mit Parkplatz, wird im nördlichen Bereich des Satzungsgebietes ein nichtbebaubarer Schutzstreifen mit einer Breite von 15 Meter, mittels hinterer Baugrenze, festgelegt.

3. Örtlichkeit

Das Einbeziehungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Gemeindeteils Baiersdorf, ca. 2 km vom Hauptort Altenkunstadt entfernt. Es beinhaltet die unter Ziffer 1 aufgeführten Grundstücke. Diese befinden sich in privater Hand und sollen auch privat veräußert werden. Der genaue Umgriff ist in einem Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt. Die Größe des Satzungsgebietes beträgt 0,46 ha.

4. Erschließung:

Für die verkehrstechnische Erschließung ist die Ortsstraße Langäcker vorhanden, über die die Grundstücke erreicht werden können.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die zentrale WV-Anlage der Gemeinde Altenkunstadt sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage Burgkunstadt. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

5. Eingriffsregelung / Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB:

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Festsetzung eines 5 Meter breiten Grünstreifens entlang der westlichen Grenze des Satzungsgebietes ausgeglichen. Dieser Grünstreifen ist bereits im Flächennutzungsplan dargestellt und wird als private Grünfläche festgesetzt. Er ist vom künftigen Eigentümer auf eigene Kosten anzulegen, zu bewirtschaften und aufrechtzuerhalten. Eventuell weitere erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzt.

6. Sonstige Auswirkungen

Die einbezogene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage I zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Deshalb wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Altenkunstadt, den 10.04.2018

Gemeinde Altenkunstadt

Robert Hümmer
Erster Bürgermeister