



Sitzung des Gemeinderates am 09.03.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

3. Bauleitplanung; Aufstellung der Ergänzungssatzung Salmanskirchen Nr. 2 (FINr. 186, 186/1, Gemarkung Salmanskirchen) - Aufstellungsbeschluss sowie weiteres Verfahren

Sachverhalt

Bezüglich des Grundstücks FINr. 186 Teil und 186/1, Gemarkung Salmanskirchen, (westlicher Ortsbereich, an der sog. „Schulstraße“) wurde bei der Gemeinde und dem Landratsamt wegen einer Bebauung (Wohnhaus mit Garage) nachgefragt.

Rechtslage:

Im Flächennutzungsplan ist diese Teilfläche aktuell als Dorfgebiet „MD“ ausgewiesen. Ein Einzelbaugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB (Innenbereich) wird vom Landratsamt abgelehnt, da das geplante Wohnhaus außerhalb der Fluchtlinie der bestehenden Hauptgebäude liegen würde. Ebenso wird vom Landratsamt eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB „Sonstiges Vorhaben im Außenbereich“ abgelehnt. Somit ist nach Auffassung des Landratsamtes eine Bebauung nur über ein Bauleitplanverfahren möglich. Anbieten würde sich hier eine Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Mit einer solchen Satzung würde dem Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles Salmanskirchen genüge getan.

Erläuterung:

Eine Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bezieht einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein. Die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs ist entsprechend geprägt und aufgrund natürlicher und städtebaulicher Gegebenheiten drängt sich die bauliche Nutzung gewissermaßen auf.

Hinweis der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung erscheint der Erlass einer Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung als vertretbar, da der Flächennutzungsplan an dieser Stelle eine Bauentwicklung vorsieht. In Salmanskirchen wurde bereits eine Ergänzungssatzung und eine Entwicklungssatzung nach § 34 BauGB erlassen. Ein Ausgleich mit Eingrünung auf dem Grundstück ist jedoch erforderlich.

Weiterer Hinweis:

In der Sitzung am 14.07.2020 wurde das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Errichtung eines Wohnhauses, durch Erlass einer Ergänzungssatzung bereits in Aussicht gestellt.

Nun wurde ein Entwurf einer Ergänzungssatzung erstellt. In dieser Ergänzungssatzung sind ein Wohnhaus (II Geschosse) und ein Nebengebäude sowie eine nordwestliche Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Nach Auffassung der Verwaltung ist eine Bebauung unter folgenden Voraussetzungen möglich:

1. Die notwendige Ausgleichsfläche (Größe 450 qm – dreireihige Heckenpflanzung) auf FINr. 180, Gemarkung Salmanskirchen, ist dinglich zu sichern.
2. Die Erschließung (Straße, Wasser, Schmutzwasser und Regenwasser) ist grundsätzlich gesichert.
3. Bzgl. Schmutzwasseranschluss muss teilweise die Straße geöffnet werden. Dies muss in einer Sondervereinbarung geregelt werden.
4. Für das Dach- und Oberflächenwasser ist ein Regenwasserrückhaltevolumen zu schaffen und darf nur gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeführt werden.
5. Die Kosten der Bauleitplanung und der Anschluss- und Umbaukosten gehen zu Lasten des Antragstellers.

Beschluss

1. Die Ergänzungssatzung „Salmanskirchen 2“ wird für den Bereich der FINr. 186 Teil und 186/1, Gemarkung Salmanskirchen aufgestellt.
2. Der Gemeinderat billigt den Änderungsentwurf samt Begründung in der Fassung vom 05.01.2021.
3. Die notwendige Ausgleichsfläche auf FINr. 180, Gemarkung Salmanskirchen, ist dinglich zu sichern (vor Satzungsbeschluss).
4. Der Schmutzwasserhausanschluss muss in einer Sondervereinbarung geregelt werden (vor Satzungsbeschluss).
5. Das Dach- und Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.
6. Sämtliche Kosten der Bauleitplanung, samt Änderungskosten für die Anschlüsse an die Wasserleitung, Schmutz- und Regenwasserkanal, gehen zu Lasten des Antragstellers.
7. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und parallel dazu die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange ist durchzuführen.

ungeändert beschlossen Ja: 20 Nein: 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Ampfing, 17.03.2021


Hans Wimmer
Geschäftsstellenleiter

