

Entwurf

**Markt Marktleugast**

**Einbeziehungssatzung**

**„Hohenberg“**



**Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

**Satzung und Begründung**

**in der Fassung vom 29.06.2022**

## **Inhaltsverzeichnis:**

### **A. Rechtsgrundlagen**

### **B. Einbeziehungssatzung Hohenberg**

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

#### **§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit**

#### **§ 3 Festsetzungen**

#### **§ 4 Inkrafttreten**

### **C. Verfahrensvermerke**

### **D. Begründung**

Bei der Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann laut Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

## **A. Rechtsgrundlagen**

### **I. Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).

### **II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl I S. 1548).

### **III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)**

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### **IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S 588), letzte berücksichtigte Änderung: § 1 Nr. 177 V v. 2.07.2014, S. 286

### **V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)**

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz § 1 Nr. 37 V v. 22.07.2014 (GVBl S. 286)

## **B. Einbeziehungssatzung „Hohenberg“**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Maßstab 1:1000), welcher Bestandteil dieser Satzung ist. Die gekennzeichnete Teilfläche der Fl.Nr. 92, Gemarkung Hohenberg, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohenberg einbezogen. Der Bereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 8000 m<sup>2</sup> ein. Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll die bisher schon am Ortsrand gelegene Außenbereichsfläche in den bebauten Ortsteil als gemischte Baufläche einbezogen werden. Das Grundstück wird durch die im angrenzenden Innenbereich bereits vorhandene Bebauung geprägt und fügt sich harmonisch in die Landschaft ein.

### **§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

### **§ 3 Festsetzungen**

Für die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

Abgrenzung Geltungsbereich:



### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Marktleugast,

Uome  
Erster Bürgermeister

## C. Verfahrensvermerke

- 1.1 Der Marktgemeinderat Marktleugast hat in seiner Sitzung vom 21.03.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Hohenberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.2 Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 29.06.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ beteiligt.
- 1.3 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 29.06.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- 1.4 Der Markt Marktleugast hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
- 1.5 Ausgefertigt, Marktleugast, den \_\_\_\_\_.

Uome  
Erster Bürgermeister

## D. Begründung

### 1. Allgemeines

Der Markt Marktlegast beabsichtigt für den Ortsteil Hohenberg eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Das Satzungsgebiet umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 92 der Gemarkung Hohenberg.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Ortsstraße „Lohweg“ mit der Fl.Nr. 90/1 der Gemarkung Hohenberg. Weitergehende öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Die Erschließung bezüglich Wasser und Abwasser erfolgt über die noch herzustellenden Anschlüsse an die bestehenden Leitungen und Anlagen ebenfalls in der Ortsstraße Lohweg im Mischsystem.

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hohenberg des Marktes Marktlegast werden gemäß beiliegendem Lageplan erweitert und neu festgesetzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.



### 2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Durch die Satzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine am Ortsrand gelegene Außenbereichsfläche als gemischte Baufläche einzubeziehen. Dadurch entsteht die Voraussetzung für die Errichtung zweier Wohnhäuser für die Söhne des benachbarten Landwirtes. Für den umgebenden Bereich von Hohenberg existiert kein

Bebauungsplan. Er ist somit als unbeplanter Außenbereich nach § 34 BauGB einzustufen.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Marktleugast ist das Plangebiet als Ackerland dargestellt.

Bei einer Einbeziehung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB muss es sich um solche Flächen handeln, die nach § 35 BauGB, also dem sogenannten Außenbereich zu beurteilen sind. Des Weiteren müssen die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Somit können aus dem angrenzenden Innenbereich die Zulassungskriterien für die einzubeziehende Außenbereichsfläche entnommen werden. Durch die Einbeziehung wird eine harmonische Siedlungsstruktur geschaffen.

Der angrenzende Bereich zu der einbezogenen Teilfläche ist durch einen dörflichen Gebietscharakter geprägt. Mit der Einbeziehung der Außenbereichsfläche mittels Satzung in den Innenbereich sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu Wohnzwecken geschaffen werden. Dem Wunsch nach Wohnen in einer ländlichen Umgebung wird dadurch Rechnung getragen.

Im südlichen Bereich des Grundstückes kennzeichnet ein Feldweg sowie ein landwirtschaftliches Gebäude den Übergang zwischen Siedlung und Landschaft. Diese wird durch die Einbeziehung nicht berührt.

### **3. Immissionsschutz**

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

Die zukünftige Entwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe darf nicht behindert werden.

### **4. Verfahrensart**

In diesem Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend, so dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Es wird bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.