

Begründung Einbeziehungssatzung Sonnenhang

Der Marktgemeinderat von Wertach hat in seiner Sitzung am 14.01.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Bereich „Am Sonnenhang“ beschlossen. Das Plangebiet umfasst die südwestliche Teilfläche des Flurstücks FINr. 485 der Gemarkung Wertach

Ziel ist die Einbeziehung der im Geltungsbereich dargestellten bisherigen Außenbereichsteilfläche in den bebaubaren Innenbereich, um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines ortsbildverträglichen Wohngebäudes zur lokalen Bedarfsdeckung zu schaffen. Auf der aktuell als Grünland genutzten Fläche soll ein Wohngrundstück geschaffen werden.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine Umweltverträglichkeits-Prüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Auch liegen keine amtlich kartierten Biotope und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebietes noch sind nach derzeitigem Kenntnisstand Altlasten oder Bodendenkmale betroffen.

Mit einer Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt sind.

Die einzubeziehende Fläche, mit einer Größe von ca. 1250 – 1300 m², ist derzeit nicht bebaut. Die Fläche liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Fläche stellt zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar.

Für die im Westen angrenzende Wohnbaufläche besteht kein Bebauungsplan. Die baurechtliche Zulässigkeit bemisst sich hier nach § 34 BauGB.

Die einzubeziehende Fläche grenzt im Norden und Süden an bebaute Bereiche an, die maßgeblich zu Wohnzwecken genutzt sind. Nach Osten hin wird die einzubeziehende Fläche vom nicht zu bebauenden Außenbereich begrenzt.

Die unmittelbare bebaute Umgebung der einzubeziehenden Fläche ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt durch eine Wohnnutzung, was den Festlegungen im Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) entspricht.

Bei den umliegenden Wohnhäusern handelt es sich vorwiegend um Mehrfamilienwohnhäuser mit Gartenflächen, Garagen und Nebengebäuden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der näheren Umgebung durch den hohen Anteil an Wohnnutzungen (welche teilweise in Bebauungsplänen geregelt wird) in etwa bei einer mittleren GRZ von 0,4 anzusetzen.

Ergänzende einzelne Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 können im Rahmen der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Die Steuerungsdichte einer Einbeziehungssatzung ist dabei deutlich geringer als die Steuerungsdichte eines Bebauungsplans. Dennoch ist insbesondere aufgrund der Lage der einzubeziehenden Fläche am Ortsrand der Gemeinde die Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes der späteren Nutzung der Fläche von großer Bedeutung. Ergänzend werden Mindestregelung zur baulichen Gestaltung (örtlichen Bauvorschriften) getroffen, um hier eine städtebaulich verträgliche Gestaltung der Ortsrandsituation zu schaffen.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung greift im Wesentlichen die städtebaulichen Kriterien der umgebenden Bebauung auf.

Mit dem Baufenster soll gewährleistet werden, dass das Gebäude im unmittelbaren Siedlungszusammenhang errichtet wird.

Zur Kompensation der durch das Vorhaben entstehenden Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung erhält der Bauwerber die Auflage, am östlichen Grundstücksrand eine mindestens 3m breite standortgerechte Gehölzhecke (gebietseigenes Pflanzgut) herzustellen. Mit dieser Kompensationsmaßnahme soll zugleich eine sanfte Einbindung in die umgebende Landschaft geschaffen werden.

Das Grundstück ist an das öffentliche Straßennetz angebunden und hat Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Erschließungsinfrastruktur.

Markt Wertach
Wertach, 18.02.2022

Gertrud Knoll
Bürgermeisterin