Gemeinde Blankenbach

Landkreis Aschaffenburg

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

FÜR DEN BEREICH

„Grundstück Steigerwald – Fl.-Nr. 712 “
Gemarkung Kleinblankenbach

B E G R Ü N D U N G

Gemeinde Blankenbach, 12.12.2011

Aufgestellt:
Verwaltungsgemeinschaft
Schöllkrippen
- Bauamt -

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Herr Helmut Steigerwald hatte zwecks Klärung der Bebaubarkeit der Grundstücke Fl.Nr. 624, 712 und 728 (alle Gemarkung Kleinblankenbach) jeweils einen Antrag auf Vorbescheid gestellt.

Die Vorbescheide wurden seitens des Landratsamtes mit der Begründung abgelehnt, dass die Vorhaben öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 2 und Absatz 3 Nrn. 5 + 7 BauGB beeinträchtigt, da

- die Erschließung nicht gesichert ist,
- die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt wird und
- die Erweiterung und Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.05.2011 wurde für das Grundstück Fl.Nr. 712 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen.

Die Festlegung der Grenze des Geltungsbereiches beruht darauf, dass das Grundstück Fl.Nr. 712 im genehmigten Flächennutzungsplan als bebaubare Fläche dargestellt ist.

Bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes war es der Planungswille der Gemeinde, dieses Grundstück einer Bebauung zuzuführen.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der wirksame Flächennutzungsplan i. d. F. vom 12.04.2001

Der Beschluss des Gemeinderates vom 02.05.2011 zum Erlass einer Einbeziehungssatzung.

C. LAGE; ABGRENZUNG

Von der Satzung sind die Grundstücke Fl.-Nrn. 712 und 728, Gemarkung Kleinblankenbach betroffen.

Der Lageplan vom 12.12.2011, M 1 : 1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

D. ERSCHLIESSUNG

a) Straßen und Wege

Die verkehrsmäßige Anbindung der Baufläche erfolgt unmittelbar über die Eichenberger Straße (Kreisstraße AB 12).

b) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Entwässerungsanlage in der Eichenberger Straße. Die Kosten für evtl. erforderliche, zusätzliche Kanalhausanschlüsse (sog. Zweitanschlüsse) gehen vollständig zu Lasten des Grundstückseigentümers.

Mit dem Grundstückseigentümer ist eine entsprechende Erschließungsvereinbarung dahingehend zu treffen, dass alle anfallenden Kosten im Rahmen der Erschließung vollständig vom Grundstückseigentümer zu tragen sind.

c) Wasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist über die Hauptversorgungsleitung in der Eichenberger Straße möglich. Da der zuständige Versorgungsträger hier die Fernwasserversorgung Spessartgruppe Hörstein ist, hat der Grundstückseigentümer die erforderlichen Maßnahmen über diese abzuwickeln.

d) Energieversorgung

Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern.

E. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind sowohl auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 712, als auch auf dem Grundstück Fl.Nr. 728, welches ausschließlich als Ausgleichs- und Ersatzflächengrundstück vorgesehen ist, vorzunehmen.

F. RECHTSGRUNDLAGEN

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Art. 43 GO
Beschluss des Gemeinderates vom 02.05.2011
Beschluss des Gemeinderates vom 05.03.2012

G. VERFAHREN

I. 02.05.2011
Der Gemeinderat beschließt den Erlass einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Beschluss ist als Anlage 1 beigefügt.

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.07.2011 bis einschließlich 09.09.2011. Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 08.08.2011 bis einschließlich 09.09.2011 am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen wurden am 12.12.2011 im Gemeinderat behandelt. Beschlüsse sind als Anlage 2 beigefügt.

III. 12.12.2011
Beschluss über erneute Öffentliche Auslegung während der Zeit vom 09.01.2012 bis einschließlich 23.01.2012. Eingegangene Stellungnahmen wurden am 05.03.2012 behandelt. Beschluss ist als Anlage 3 beigefügt.

IV. 05.03.2012
Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat.

V. 22.03.2012
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Mitteilungsblatt Nr. 6
Eintritt der Rechtskraft

Aufgestellt:
Schöllkrippen, 12.12.2011
Verwaltungsgemeinschaft
Schöllkrippen
Marktplatz 1
63825 Schöllkrippen

Anerkannt/Ausgefertigt:
Blankenbach, 15.03.2012
Gemeinde Blankenbach

Matthias Müller
1. Bürgermeister

Anlage 1

Gemeinde Blankenbach

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Blankenbach am 02.05.2011
Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich.**

TOP: 2

Steigerwald Helmut, Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück Eichenberger Straße 11, Fl.Nr. 712, Gemarkung Kleinblankenbach

Herr Helmut Steigerwald hatte zur Klärung der Bebaubarkeit der Grundstücke Fl.-Nr. 624, 712 und 728 (alle Gemarkung Kleinblankenbach) jeweils einen Antrag auf Vorbescheid gestellt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.01.2011 die Anträge behandelt.

Wegen der Darstellung der Grundstücke Fl.Nr. 624 und 728 im Flächennutzungsplan als Flächen im Außenbereich hat der Gemeinderat auch schließlich das gemeindliche Einvernehmen nur für die eine Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 712 erteilt. Bei diesem Grundstück handelt es sich um das bereits bebaute Hausgrundstück, welches im genehmigten Flächennutzungsplan noch im Anschluss an die vorhandene Bebauung als bebaubare Fläche ausgewiesen ist.

Mit Vorbescheide vom 05.04.2011 hat das Landratsamt für keines der o. g. Grundstücke eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt.

Diese Entscheidung war für die Grundstücke Fl.Nr. 624 und 728 zu erwarten, da auch von der Gemeinde das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt worden war. Die Ablehnungen wurden mit dem Hinweis versehen, dass - falls die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit die Änderung des Flächennutzungsplanes mit anschließendem Erlass einer Einbeziehungssatzung in Erwägung zieht - auf die ausreichende Anzahl erschlossener, noch nicht bebauter Baugrundstücke innerhalb der Ortslage hingewiesen wird.

Für das Grundstück Fl.Nr. 712 hat das Landratsamt den Hinweis angebracht, dass - falls aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung im Innenbereich in Erwägung gezogen wird - ebenfalls auf die in ausreichender Anzahl noch vorhandener Baugrundstücke in Ortslage hingewiesen wird. Diese sind vor der Inanspruchnahme weiterer Flächen, die der Natur entzogen werden, einer Bebauung zuzuführen.

Am 14.04.2011 hat Herr Udo Steigerwald in Vertretung von Herrn Helmut Steigerwald bei der Verwaltung vorgesprochen:

Die Entscheidung des Landratsamtes hinsichtlich der Ablehnung einer Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 624 und Fl.Nr. 728 werden von Herrn Steigerwald als nachvollziehbar erachtet und akzeptiert.

Was allerdings die Ablehnung einer weiteren Bebauung auf dem Wohngrundstück Fl.Nr. 712 betrifft, ist diese Entscheidung für Herrn Steigerwald nicht nachvollziehbar. Das Grundstück ist lt. genehmigtem Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenbach vollständig als bebaubare Fläche dargestellt. Warum wurde dann seinerzeit das Grundstück in die bebaubaren Flächen aufgenommen, wenn dies nun doch nicht einer Bebauung zur Verfügung steht.

Der Vorschlag des Landratsamtes, ein erschlossenes Baugrundstück in Ortslage zu bebauen, bedeutet, dass dieses erst käuflich erworben werden müsste, was natürlich in Anbetracht der konkreten Bauabsichten eine zusätzliche, finanzielle Belastung darstellen würde.

Das Grundstück ist ringsum von hohen Bäumen umsäumt, sodass eine weitere Bebauung sich sicherlich harmonisch in die anschließende Bebauung einfügen würde.

Aus v. g. Gründen möchte Herr Steigerwald deshalb an die Gemeinde Blankenbach den Antrag richten, sie möge bitte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 712 schaffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie im Vorbescheid vom 05.04.2011 dargelegt, ist - trotz Darstellung im Flächennutzungsplan als bebaubare Fläche - der Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB nicht mehr gegeben. Die über den Bebauungszusammenhang hinausgehende Grundstücksfläche ist somit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen.

Um ein solches Grundstück dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuordnen zu können, ist zunächst Voraussetzung, dass der genehmigte Flächennutzungsplan dem geplanten Vorhaben nicht entgegensteht. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da dieser den betreffenden Bereich als bebaubare Fläche (MD-Gebiet) darstellt.

Weiterhin ist das Grundstück im baurechtlichen Sinne ordnungsgemäß erschlossen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Eichenberger Straße. Die Zufahrt ist ebenfalls gesichert.

Das Landratsamt hat bereits gegenüber der Gemeinde mitgeteilt, dass - falls die Gemeinde den Erlasses einer Einbeziehungssatzung in Erwägung zieht - ausdrücklich auf die noch in ausreichender Anzahl vorhandenen, unbebauten Grundstücke in der Ortslage hingewiesen wird. Diese sind vor der Inanspruchnahme weiterer Flächen, die der Natur entzogenen werden, einer Bebauung zuzuführen.

Die Gemeinde ist nach § 1 a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Dies bedeutet u. a., dass vor Ausweisung von neuen Baugebieten, zunächst durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung Bauflächen geschaffen werden sollen. Nun sprechen wir hier nicht von Ausweisungen größerer Bauflächen, sondern von einer zusätzlichen Bebauung auf einem bereits bebauten Grundstück.

Fast alle Baugrundstücke in Ortslage befindet sich in privater Hand und stehen in der Anzahl - wie die Erfahrung zeigt - nicht dem freien Markt zur Verfügung.

Zu der Vereinbarkeit einer solchen Ausweisung mit den städtebaulichen Planungsgrundsätzen ist anzumerken, dass nach der Kommentierung zum Baugesetzbuch bei Satzungen nach § 34 BauGB die städtebauliche Vereinbarkeit vorausgesetzt wird, wenn die besagten Flächen im Flächennutzungsplan entsprechend der geplanten Nutzung (Bauland) dargestellt sind.

Weiterhin wird angemerkt, dass es gerade ureigenstes Ziel einer Einbeziehungssatzung ist „einzelne" Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Dem Grundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB folgend liegt es in der Entscheidung der Gemeinde, ob und inwieweit sie einzelne Flächen einbeziehen möchte (herrschende Meinung, siehe auch Ernst-Zinkahn-Bielenberg § 34 RdNr. 115 u. 116). Dabei ist es unbeachtlich, wenn es sich um eine Einzelfallplanung handelt, da dies eine Einbeziehungssatzung schon tatbestandlich voraussetzt. Eine anlass- oder vorhabenbezogene Planung ist dem Baurecht schließlich, wie die Regelungen der §§ 11,12 BauGB zeigen, nicht fremd.

Für die Gemeinde stellt sich nun die Frage, ob sie durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung die Bebauung mit einem zusätzlichen Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 712 ermöglichen möchte, oder ob der Antrag des Herrn Steigerwald unter Hinweis auf die in Ortslage noch ausreichend vorhandenen Baugrundstücke abgelehnt wird.

Karl Denk vertritt die Meinung, dass es in Blankenbach genügend freie Bauplätze gibt, so dass ein weiterer Landschaftsverbrauch nicht durch eine Neuausweisung von Bauland nicht zu rechtfertigen ist.

Laut Bürgermeister Müller ist der betreffende Bereich seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan als Bauland (MD) dargestellt. Udo Neumeier weist darauf hin, dass in diesem Fall durchaus von einem gewissen Vertrauensschutz auszugehen ist, auch wenn der F-Plan kein konkretes Baurecht schafft.

Beschluss:

Für das Grundstück Fl.-Nr. 712 Gemarkung Kleinblankenbach, wird zum Zwecke der Einbeziehung in den Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB eine städtebauliche Satzung (Einbeziehungssatzung) erlassen.

Evtl. anfallende Kosten der Erschließung (Kanalhausanschluss, Zufahrt, etc.) einer künftigen Bebauung sind von dem Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und einen Satzungsentwurf zu erstellen welcher dem Gemeinderat zur Billigung vorzulegen ist.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	2
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 15.03.2012

Haas

Anlage 2

Gemeinde Blankenbach

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Blankenbach am 12.12.2011
Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich.**

TOP: 4

Einbeziehungssatzung "Grundstück Steigerwald, Fl.Nr. 712"

Hier: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Sachverhalt:

Der mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.07.2011 gebilligte Satzungsentwurf i. d. F. vom 10.06.2011 nebst Anlagen wurde während der Zeit vom 08.08.2011 bis 09.09.2011 öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit (Bürger) wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Landratsamt AB – Kreisstraßenverwaltung, Stellungn. vom 02.08.11, AZ. 21.0-6300-AB 12

Mit dem Erlass einer Einbeziehungssatzung für das o. g. Grundstück besteht seitens der Kreisstraßenverwaltung grundsätzliches Einverständnis.

Landratsamt AB – Untere Naturschutzbehörde-, Stellungn. vom 04.08.2011, AZ: 81.3-1741.1-275/11-GL

Bereits im Vorbescheid wurde vom Landratsamt eine Bebauung auf der Flur 712 abgelehnt.

Es handelt sich um eine große Gartenfläche mit Bäumen und Sträuchern.

Eine zukünftige Bebauung stellt im Außenbereich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Falls es im Rahmen der Einbeziehungssatzung zu einer Bebauung kommen sollte, so werden seitens des fachlichen Naturschutzes folgende Auflagen vorgeschlagen:

1. Für die geplante Versiegelung (Haus, Zufahrt, Terrasse, Garagen, etc.) sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu leisten.

2. Von der südlichen Grenze mit ihrer Begrünung ist ein Mindestabstand von 5 m erforderlich, damit die Gehölze im Zuge der Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

3. Die vorhandene Eingrünung ist durch heimische Laubgehölze zu ergänzen.

4. Die Zufahrten und Erschließungen sind in wasserdurchlässiger Art und Weise auszuführen.

5. Die Dachfarbe ist in gedeckten Farbtönen zu halten.

6. Die Höhe des Hauses ist so zu wählen, dass sie sich am Rand des Baugebietes unterordnet und nicht dominierend wirkt.

7. Die Stellung weiterer Auflagen, falls nötig, bleibt vorgehalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde mit dem Grundstückseigentümer Steigerwald noch einmal eingehend erörtert. Der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde – Mindestabstand von 5 m zur südlichen Grenze – hält Herr Steigerwald entgegen, dass in diesem Fall die geplante Grundstücksteilung nicht optimal erfolgen kann. Herr Steigerwald fragt an, ob man nicht den Abstand auf maximal 3 m belassen kann. Im Gegenzug würde er anbieten, das südliche Grundstück Fl.Nr. 728 als Ausgleichs- und Ersatzflächen zur Verfügung zu Stellung. Die vom Naturschutz geforderte Ortsrandeingrünung wäre dann sicherlich noch besser umzusetzen. Auch die geforderten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen könnten auf diesem Grundstück erfolgen.

Zu den übrigen Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde (Ziffern 3 bis 7) können in der Satzung entsprechende Vorgaben festgeschrieben werden.

Der Vorschlag des Herrn Steigerwald auf Aufnahme des Grundstücks Fl.Nr. 728 als Ausgleichs- und Ersatzflächen wurde vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde erörtert. Die Untere Naturschutzbehörde ist diesem Vorschlag gegenüber positiv eingestellt, sodass man den Satzungsentwurf mit Anlagen entsprechend überarbeiten und der Unteren Naturschutzbehörde erneut zur Stellungnahme vorlegen könnte.

Beschluss:

Das Grundstück Fl.Nr. 728 wird in den Geltungsbereich der Satzung miteinbezogen und als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Zu den übrigen Forderungen (Ziffern 3 bis 7) der Unteren Naturschutzbehörde wird in den textlichen Festsetzungen eine Aussage getroffen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	1
pers. beteiligt	0

Landratsamt AB – KBM Frau Freytag- , Stellungnahme vom 25.08.2011, AZ: 92-113 Fr/Ro

Der Gemeinde Blankenbach obliegt die Planungshoheit. Die Gemeinde hat gemäß Baugesetzbuch eine Bauleitplanung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitplanung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dazu die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Für das Flurstück Nummer 712 wurde ein Vorbescheid beantragt und negativ beschieden. Die Fläche wurde eindeutig – trotz Darstellung im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland, dem Außenbereich zugeordnet. Auch konnte kein Erfordernis und kein Bedarf nach weiterem Bauland in Blankenbach erkannt werden.

Mit dem Erlass der Einbeziehungssatzung wird das Flurstück dem Innenbereich zugeordnet und somit Bauland. Mit Hilfe des Bauplanungsrechts entspricht die Gemeinde dem Bauwunsch eines einzelnen Bürgers (sogenannte Gefälligkeitsplanung) und orientiert sich nicht an den Grundsätzen des Allgemeinwohls. Aufgrund der vorhandenen Leerstandsproblematik, dem negativen Bevölkerungssaldo, der Überalterung im Ortskern sowie den vielfach noch vorhandenen unbebauten, aber erschlossenen Grundstücken in den Neubaugebieten stellt sich die Frage des Bedarfs. In Blankenbach sind neue Baulandausweisungen nicht erforderlich und verstoßen gegen die Grundsätze der Bauleitplanung, die in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 Baugesetzbuch vorgegeben werden.

Aus städtebaulicher Sicht kann dem Erlass der Einbeziehungssatzung nicht zugestimmt werden. Der Gemeinde Blankenbach wird empfohlen, dem Landschafts- und Flächenverbrauch Einhalt zu gebieten und eine im Sinne des Baugesetzbuches nachhaltige Baulandentwicklung für die zukünftigen Generationen zu betreiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im vorliegenden Fall wird durch die Satzung die im Flächennutzungsplan (F-Plan durch die Regierung im Mai 1995 genehmigt) bereits als bebaubare Wohnbaufläche vorgesehene Grundstücksfläche formell umgesetzt.

Durch die Einbeziehungssatzung wird lediglich Wohnbaufläche umgesetzt, welche bereits seit 1995 dafür vorgesehen ist. Sinn und Zweck einer Einbeziehungssatzung ist u. a. zu definieren, wo der Innenbereich endet und der Außenbereich beginnt. Fakt ist somit, dass die Fläche Fl.Nr. 712 vollständig noch als bebaubare Fläche dargestellt ist. Die Satzung trifft somit nur eine Klarstellung.

Zu den Ausführungen des Landratsamtes bezüglich Gefälligkeitsplanung und Verstoß gegen die Grundsätze der Bauleitplanung ist folgendes anzumerken:

Nach der Kommentierung zum Baugesetzbuch wird bei Satzungen nach § 34 BauGB die städtebauliche Vereinbarkeit vorausgesetzt, wenn die besagten Flächen im Flächennutzungsplan entsprechend der geplanten Nutzung (Bauland) dargestellt sind.

Weiterhin wird angemerkt, dass es gerade ureigenes Ziel einer Einbeziehungssatzung ist „einzelne" Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Dem Grundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB folgend liegt es in der Entscheidung der Gemeinde, ob und inwieweit sie einzelne Flächen einbeziehen möchte (herrschende Meinung, siehe auch Ernst-Zinkahn-Bielenberg § 34 RdNr. 115 u. 116). Dabei ist es unbeachtlich, wenn es sich um eine Einzelfallplanung handelt, da dies eine Einbeziehungssatzung schon tatbestandlich voraussetzt. Eine anlass- oder vorhabenbezogene Planung ist dem Baurecht schließlich, wie die Regelungen der §§ 11,12 BauGB zeigen, nicht fremd.

Der Gemeinderat hat sich im Vorfeld im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid bereits eingehend mit der Angelegenheit befasst. Man kam seinerzeit bereits zu der Übereinstimmung, dass lediglich die gemeindlichen Planungen nach dem genehmigten Flächennutzungsplan umgesetzt werden. Darüberhinausgehende Ausweisungen (mehrere Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen) hatte der Gemeinderat bereits damals kategorisch abgelehnt.

Der Gemeinderat vertritt deshalb die Auffassung, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit unter Einbeziehung der Vorgaben des genehmigten Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung sowohl aus planungsrechtlicher, als auch aus städtebaulicher Sicht ordnungsgemäß gehandelt hat.

Gemeinderat Denk äußert Bedenken und vertritt die Meinung der Bauaufsicht. Der zweiter Bürgermeister Schäfer informiert, dass es in Blankenbach keine vergleichbaren Fälle gibt. Da dieses Grundstück bereits seit langer Zeit im Flächennutzungsplan als bebaubar dargestellt wird, handelt es sich hierbei nicht um eine Gefälligkeitsplanung sondern um eine Entscheidung auf Grund der ursprünglich angedachten Planung.
Die Argumentation, mit der Anzahl von freien Bauplätzen ist seiner Meinung nach nicht her annehmbar, da diese von den Eigentümern nicht zum Verkauf zur Verfügung stehen.

Beschluss:

Die Einwände des Landratsamtes – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin – werden seitens der Gemeinde aus v. g. Gründen als nicht gerechtfertigt beurteilt und deshalb zurückgewiesen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	1
pers. beteiligt	0

Wird der Entwurf des Bauleitplanes (hier analog Satzungsentwurf) nach der Öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt, so ist er nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Bei der erneuten Öffentlichen Auslegung kann die Auslegungsfrist angemessen verkürzt werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsentwurf nebst Anlagen entsprechend der v. g. Beschlüsse zu überarbeiten und zu ergänzen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	1
pers. beteiligt	0

Die Verwaltung hat unter Berücksichtigung der v. g. Beschlüsse den Satzungsentwurf überarbeitet und ergänzt. Sollte dieser Entwurf i. d. F. vom 12.12.2011 die Billigung des Gemeinderates erfahren, könnte anschließend die erneute Öffentliche Auslegung erfolgen.

Beschluss:

Der von der Verwaltung überarbeitete und ergänzte Satzungsentwurf i. d. F. vom 12.12.2011, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den geänderten und ergänzten Satzungsentwurf gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Für die erneute Öffentliche Auslegung wird die Auslegungsfrist auf 2 Wochen verkürzt.

Es wird bestätigt, dass bei allen Beschlüssen Art. 49 GO beachtet wurde.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	1
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 15.03.2012

Haas

Anlage 3

Gemeinde Blankenbach

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Blankenbach am 05.03.2012
Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich.**

TOP: 4

Einbeziehungssatzung "Grundstück Steigerwald - Fl.-Nr. 712", Gemarkung Kleinblankenbach - Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten, öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB -

Sachverhalt:

Nach der Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung in der Sitzung am 12.12.2011 war der Satzungsentwurf nebst Anlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute (verkürzte) öffentliche Auslegung fand während der Zeit vom 09.01.2012 bis einschließlich 23.01.2012 statt. Während der Auslegungsfrist sind folgende Stellungnahmen abgegeben worden:

Seitens der Öffentlichkeit (Bürger) wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Landratsamt AB – Untere Naturschutzbehörde-, Stellungnahme vom 17.01.2012, AZ: 81.3-1741.2/0-11/463 Gl

„Die Gemeinde Blankenbach beantragt den Erlass einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl.Nr. 712, Gemarkung Kleinblankenbach.

Mit Herrn Haas wurde das Vorhaben ausführlich besprochen, so dass mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung Einverständnis vorliegt.

Die Ausgleichs- und Ersatzfläche ist per Grundbuch zu sichern."

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde verschiedene Angleichungen (Abstand zur Grenze, etc.) gefordert.

Nach Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer Steigerwald und anschließender Rücksprache mit Frau Globke-Lorenz wurde vereinbart und festgelegt, das Grundstück Fl.Nr. 728 in den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehen und als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Der Satzungsentwurf wurde daraufhin entsprechend überarbeitet und erneut öffentlich ausgelegt.

Der nun ausgelegene Satzungsentwurf in der Fassung vom 12.12.2011 entspricht diesem Abstimmungsergebnis, weshalb Frau Globke-Lorenz auf dieses Abstimmungsergebnis in ihrer Stellungnahme vom 17.01.2012 Bezug nimmt.

Die übrigen Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden in den textlichen Festsetzungen zur Satzung festgeschrieben.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass der Satzungsentwurf i. d. F. vom 12.12.2011 dem Abstimmungsergebnis mit der Unteren Naturschutzbehörde entspricht. Der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzflächen wird in der Form Rechnung getragen, dass die textlichen Festsetzungen zur Satzung entsprechend ergänzt werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	2
pers. beteiligt	0

Die v. g. Ergänzung hat nur redaktionellen Charakter, sodass keine erneute Auslegung des Satzungsentwurfes i. d. F. vom 12.12.2011 erforderlich ist. Das Verfahren kann nun mit Fassung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB abgeschlossen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Blankenbach beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl S. 958), den Entwurf zur Einbeziehungssatzung „Grundstück Steigerwald – Fl.-Nr. 712, Gemarkung Kleinblankenbach" i. d. F. vom 12.12.2011 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung.

Da die Einbeziehungssatzung aus dem genehmigten Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde, bedarf die Einbeziehungssatzung nicht der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, sondern kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Weiterhin findet bei den Verfahren nach § 13 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Dementsprechend ist auch weder ein Umweltbericht nach § 2a BauGB noch die Angabe in § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich. Ebenso entfällt die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	2
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 15.03.2012

Haas

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHÖLLKRIPPEN