

Satzung der Gemeinde Erlbach
Ort Erlbach – Erlbach-Süd

Einbeziehungssatzung Erlbach-Süd

Genehmigungsfassung
(Satzung, Begründung)

**GEMEINDE ERLBACH
LANDKREIS ALTÖTTING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN**

SATZUNG
i.d.F. vom 05.12.2019

Gemeinde Erlbach
vertr. d. 1. Bgm. Watzinger
Dorfstraße 6
84567 Erlbach

Satzung
der Gemeinde Erlbach
zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten
Ortsteile
Einbeziehungssatzung Erlbach-Süd

Vom 09. JAN. 2020

Die Gemeinde Erlbach erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende Satzung:

§ 1

Die Grundstücke FINr. 1844/2, 1902/Tfl. und 1909/Tfl. der Gemarkung Endlkirchen, mit einer Erweiterungsfläche von ca. 6.000 m², wird hiermit in den im Zusammenhang bebauten Ort Erlbach (Bereich: Erlbach-Süd) einbezogen. Die Einbeziehungsfläche ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Einbeziehungsfläche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach § 34 BauGB. Soweit für das Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB. Darüber hinaus richtet sich bei der in § 1 festgelegten Einbeziehungsfläche die Zulässigkeit von Vorhaben auch nach § 3 dieser Satzung.


§ 3

In der Einbeziehungsfläche ist ausschließlich im Bereich der Parzelle 1 die Errichtung eines weiteren Wohnhauses (Einfamilienhaus) mit Doppelgarage zulässig. Um-/ An-/ Erweiterungsbau-/ Ersatzbau-Möglichkeiten an Bestandsgebäuden im Geltungsbereich der Einbeziehungsfläche werden jedoch dadurch nicht ausgeschlossen. Sämtliche planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen für die Einbeziehungsfläche sind dem beiliegenden Lageplan M 1:1000 zu entnehmen. Dieser Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Erlbach, den 09. JAN. 2020

Gemeinde Erlbach


Franz Watzinger
1. Bürgermeister



Begründung

1. Lage

Der Bereich Erlbach-Süd mit den Anwesen Leonberger Straße 2 (früher: Erlbach 78) und Leonberger Straße 4 (früher: Erlbach 77) liegt im Gemeindebereich Erlbach des Landkreises Altötting.

Erlbach-Süd befindet sich südlich des Ortes Erlbach, getrennt durch die Kreisstraße AÖ 11 Erlbach-Reischach.

2. Planungsanlass

Errichtung eines Wohnhauses (Einfamilienhaus) mit Doppelgarage am Anwesen Leonberger Straße 4 (FINr. 1902, Gemarkung Endlkirchen) – Schaffung von wohnzwecken dienenden Vorhaben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Erlbach hat am 18.07.2019 beschlossen, eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

3. Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Erlass der Einbeziehungssatzung sollen Zweifel an der räumlichen Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ort Erlbach im Bereich Erlbach-Süd ausgeräumt und das gegenständliche Außenbereichsgrundstück im Bereich Erlbach-Süd in den im Zusammenhang bebauten Ort Erlbach einbezogen werden. Die Satzung stellt den räumlichen Umgriff des Dorfes Erlbach klar.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird das gekennzeichnete Außenbereichsgrundstück zur Abrundung des Gebietes einbezogen (siehe Lageplan M 1:1000).

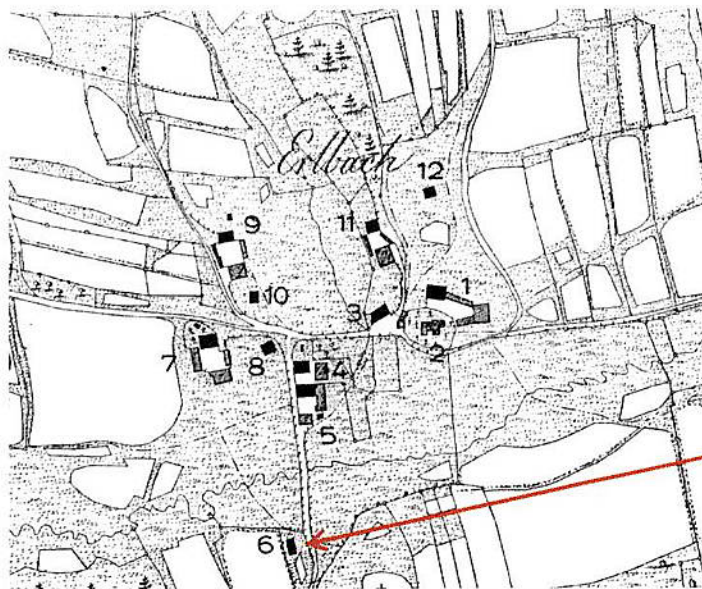
Mit der Einbeziehungssatzung wird die baurechtliche Voraussetzung für die Errichtung des Wohnhauses (Einfamilienhaus) mit Doppelgarage geschaffen.

4. Planungsvoraussetzungen/Begründung

Gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Erlbach mit Inkrafttreten vom 11.06.2006.

Die älteste genaue Flurkarte von Erlbach; Uraufnahme von 1818 zeigt, dass das Anwesen Leonberger Straße 4 (früher: Erlbach 77 – auf der Karte: Nr. 6 = Kirchmaiergütl (Karrer)) **seit jeher ein Teil des Alt-Dorfes Erlbach ist.**

Nachfolgende Bilder und Beschreibungen sind aus dem Heimatbuch Erlbach, herausgegeben 1986 von Alois Stockner und Hans Utschik, entnommen und im Heimatbuch mit Quellenangaben belegt.



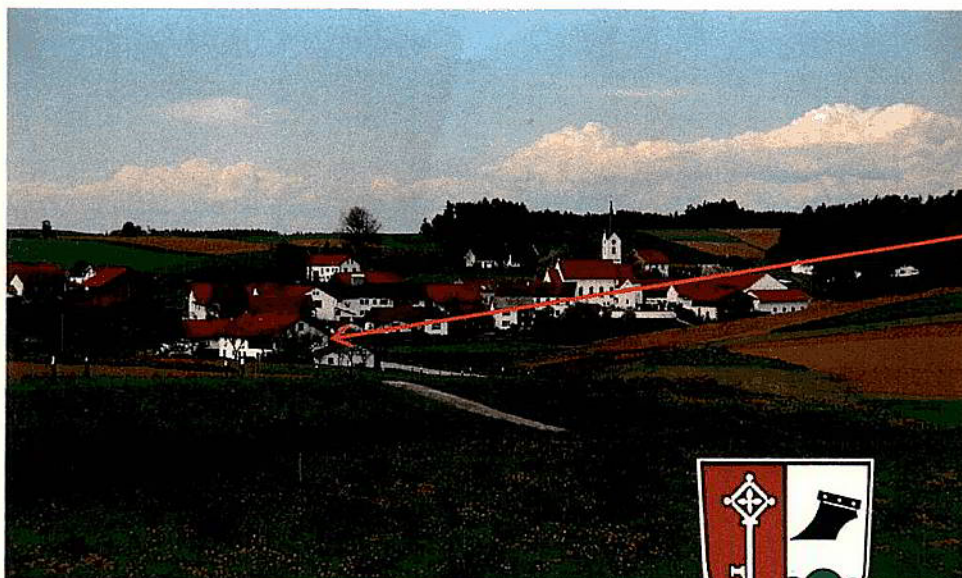
Leonberger Straße 4
(früher: Erlbach 77)

Älteste genaue Flurkarte von Erlbach; Uraufnahme von 1818. 1 = Kirchmairhof, 2 = Kirche mit Friedhof, 3 = Mesnerhaus, 4 = Brandhof, 5 = Bauernschmied, 6 = Kirchmairgüt (Karrer), 7 = Gartenmaierhof, 8 = Zuhäusl des Gartenmaier, 9 = Huber, 10 = Zuhäusl des Huber, 11 = Wimmerhof, 12 = Zuhäusl des Kirchmair.
(Flurkarte M. 1 : 5000, anfangs des 19. Jahrh. – Bayer. Landesvermessungsamt)



Leonberger Straße 4
(früher: Erlbach 77)

Erlbach im Jahr 1912, von Südwesten gesehen. Ganz links der „Goannaahof“, dahinter der Huberhof; in der Mitte der Wirtshof, das Mesnergüt, die Kirche und das übrige Dorf. (Foto: privat)



Leonberger Straße 4
(früher: Erlbach 77)



In der Flurkarte von 1818 ist dieses „Austragshäusl von Holz mit einem Kleinviehstall“ daran, wie es in der Steuerkataster-Veranlagung von 1808 beschrieben ist, mit der Haus-Nr. 70 ½ belegt und an der gleichen Stelle eingezeichnet, wo heute das Anwesen Spateneder (Haus-

Nr. 77 – jetzt: Leonberger Straße 4) steht. Es diente in alter Zeit dem Schmied von Erlbach als Zuhäusl und wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts mit etwas Grund aus dem schmiedeigenen ehemaligen „1/8“ *Kirchmairgüt!*“, bei dem längst kein Haus mehr stand, sondern nur noch die Gründe davon vom Schmied bewirtschaftet wurden, ausgestattet und verkauft. Weil von Besitzern dieses Anwesens später dann ein Viktualienhandel betrieben wurde, nannte man es schließlich das „*Karrerergüt!*“ oder einfach beim Karrer.



Beim „Karrer“ in Erlbach um 1912. Ansicht von Nordosten.

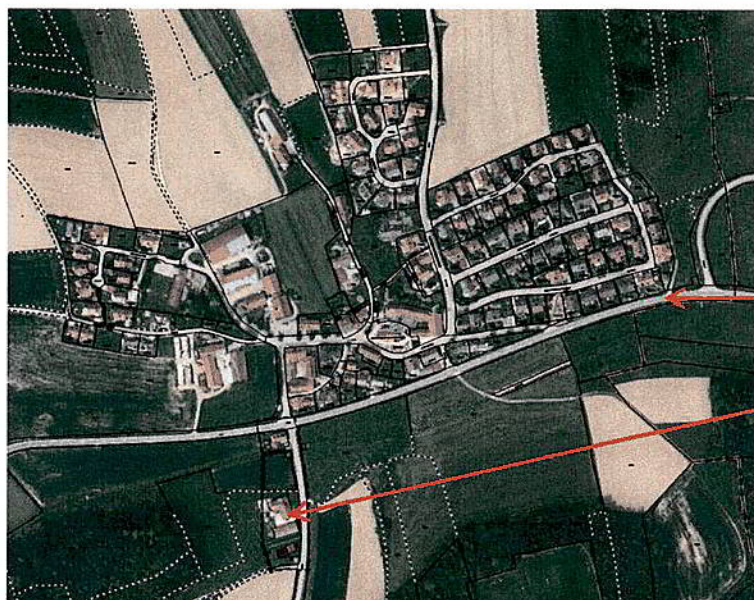
(Foto: privat)

Haus-Nr. 77, vorher 70^{1/2} (Spateneder) „Karrer“ vormals „*Kirchmaiergüt!*“, mundartlich „*Kirrhoagüt!*“, urkundlich aber auch „*Schmiedbauernhäus!*“ genannt.

In der Flurkarte von 1818 ist dieses „*Austragshäus!* von Holz mit einem Kleinviehstall“ daran, wie es in der Steuerkataster-Veranlagung von 1808 beschrieben ist, mit der Haus-Nr. 70^{1/2} belegt und an der gleichen Stelle eingezeichnet, wo heute das Anwesen Spateneder (Haus-Nr. 77) steht. Es diente in alter Zeit dem Schmied in Erlbach als Zuhäusl und wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrh. mit etwas Grund aus dem schmiedeigenen ehemaligen „1/8 *Kirchmaiergüt!*“, bei dem längst kein Haus mehr stand, sondern nur noch die Gründe davon vom Schmied bewirtschaftet wurden, ausgestattet und verkauft. Weil von Besitzern dieses Anwesens später dann ein Viktualienhandel betrieben wurde, nannte man es schließlich das „*Karrerergüt!*“ oder einfach beim „Karrer“, und die alten früheren Hausnamen kamen gänzlich in Vergessenheit (mehr darüber siehe: Haus-Nr. 70, Wirt!).

1962 begann der moderne Straßenbau: So wurde im genannten Jahr die Kreisstraße mit der amtlichen Bezeichnung AÖ 11 von Reischach bis Erlbach mit einer Gesamtlänge von sechs Kilometern und 1963 von Erlbach weiter bis Sulzberg (3,9 km) zum Teil neu trassiert und ausgebaut.

Durch den Bau der Kreisstraße AÖ 11 wurden die Anwesen Leonberger Straße 2 und Leonberger Straße 4 vom Ort Erlbach abgetrennt, **d.h. aber nicht dass diese nicht mehr dem Ort zugehörig sind.**



KrStr. AÖ 11

Leonberger Straße 4
(früher: Erlbach 77)

5. Erschließung:

Verkehrerschließung:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über vorhandene Zufahrten:

- Straßenanschluss und Erschließung erfolgt über:
die Kreisstraße AÖ 11 „Erlbach-Reischach“ und
die Gemeindeverbindungsstraße Nr. 4 „Straße nach Petzenthal“.
- Öffentliche Verkehrsmittel:
Bushaltestelle in Ortsmitte, ca. 5 Minuten – Anschluss an öffentliche Buslinien.

6. Wasserversorgung

Zentrale Wasserversorgung: Vorhanden für den Ort Erlbach.
Träger: Gemeinde Erlbach

Die Wasserversorgung für die Anwesen Leonberger Straße 2 und Leonberger Straße 4 erfolgt bereits durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Erlbach.

Die geplante Bebauung kann durch die Erweiterung des vorhandenen Wasserversorgungsnetzes problemlos angebunden werden.

Die Wasserversorgung im Geltungsbereich ist somit gesichert.

7. Abwasserbeseitigung:

Zentrale Kanalisation: Vorhanden für den Ort Erlbach
Träger: Gemeinde Erlbach
Typ der zentralen Kläranlage: Mechanisch-biologisch. Im Jahre 2016 durch
eine Scheibentauchkörperanlage ertüchtigt.

Die Abwasserentsorgung für die Anwesen Leonberger Straße 2 und Leonberger Straße 4 erfolgt bereits durch einen Anschluss an die bestehende Kanalisation (Mischwasserkanal).

Die geplante Bebauung kann durch die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes problemlos angebunden werden.

Die Abwasserentsorgung im Geltungsbereich ist somit gesichert.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH, Eggenfelden gewährleistet. Stromgrundversorgung durch E.ON Bayern AG.

9. Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Landkreis Altötting, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, geordnet entsorgt.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

10. Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

Die geplante Bebauung kann durch die Erweiterung des vorhandenen Fernmeldenetzes problemlos angebunden werden.

11. Immissionsschutz

Da sich die geplante Baumaßnahme in einer Entfernung von ca. 110 m von der bestehenden Kreisstraße AÖ 11 befindet, sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

12. Umweltbelange

Umweltprüfung

Das am 20.07.2004 in Kraft getretene Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG-Bau) schreibt für Satzungen nach § 34 BauGB eine Prüfung der Umweltauswirkungen nicht vor. Die Aufstellung der Satzung unterliegt daher nicht der Umweltprüfung.

Schutzgebiete:

Der geplante Geltungsbereich der Satzung berührt weder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht noch nach anderen Vorschriften (z.B. Wasserrecht).

13. Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich muss nördlich der geplanten Bebauung eine Ausgleichsfläche von 400 m² geschaffen werden.

Bestand der Ausgleichsfläche: = intensiv genutzte Wiese

Entwicklungsziel: extensive Streuobstwiese

Erreichung des Entwicklungszieles:

- Einbringung vom autochthonem Saatgut
- Pflanzung von 4 Obstbäumen als Hochstämme
- Mahd der extensiven Wiesenfläche 1 – 2 Mal im Jahr,
- Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15.06.
- Anpassung des Schnittzeitpunktes an den jeweiligen Vegetationsbestand
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel

14. Planunterlagen

Lageplan Satzung: M 1:1000

Schnitte von Wohnhaus und Garage

GEMEINDE ERLBACH

Vorhabensträger und Entwurfsverfasser

09. JAN. 2020

Erlbach, den


 Franz Watzinger
 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Am **18.07.2019** wurde die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Erlbach-Süd“ durch den Erlbacher Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf (vom 15.07.2019) der Einbeziehungssatzung „Erlbach-Süd“ wurde am **03.09.2019** durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Erlbach-Süd“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom **19.09.2019** bis **23.10.2019** in der Gemeinde Erlbach, Dorfstraße 6, 84567 Erlbach und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach, Eggenfeldener Straße 9, 84571 Reischach, Zi-Nr. 4 – 5, EG öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **10.09.2019** ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 (§ 4 Abs. 1) BauGB diesen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat hat am **05.12.2019** die Einbeziehungssatzung „Erlbach-Süd“ gemäß § 34 Abs. 6 BauGB, Art. 81 Abs. 1-3 BayBO als Satzung beschlossen.

Die Einbeziehungssatzung „Erlbach-Süd“ kann gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden.

Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel ist am 09. JAN. 2020 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft.

Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 und 4, § 214, § 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

GEMEINDE ERLBACH
Erlbach, den 09. JAN. 2020


Franz Watzinger
1. Bürgermeister

