



**Markt Wartenberg**  
**Innenbereichssatzung Thenn**  
**1. Änderung**  
**Begründung**

26. April 2021

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

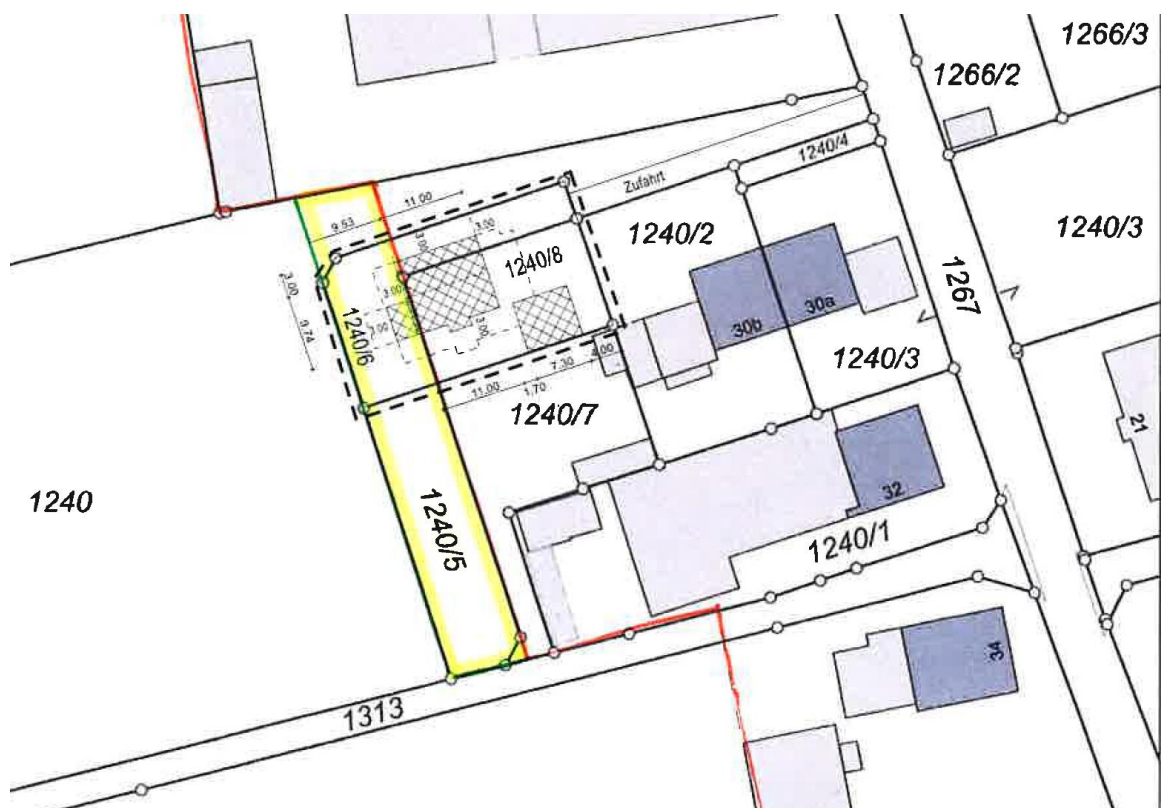
Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan. Für den Ortsteil Thenn hat die Gemeinde 1993 eine Ortsabrundungssatzung erlassen. Die Satzung wurde im Jahr 2002 durch eine neue Satzung ersetzt, der „Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Thenn, Markt Wartenberg vom 14.02.2002“, Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 18. Oktober 2002. Ausweislich der Bekanntmachungsvermerke wurde die Neufassung der Satzung als Festlegungs- und Einbeziehungssatzung erlassen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB). Der Gemeinderat des Marktes Wartenberg hat beschlossen, eine 1. Änderung der Satzung durchzuführen.

## 2 Zweck und Inhalt der Satzungsänderung

Anlass für die Änderung der Satzung ist eine Bauanfrage für ein Einfamilienhaus auf den Flurstücken 1240/6 und 1240/8, Gemarkung Auerbach. Das Wohnhaus ragt geringfügig über die derzeitige Innenbereichsgrenze hinaus (siehe Abbildung, Lageplan für das Wohnhaus). Da der Bauwunsch der städtebaulichen Zielvorstellung einer maßvollen baulichen Entwicklung im Ortsteil Thenn entspricht, nimmt ihn die Gemeinde als Anlass, mit einer Änderung der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Baurecht für das Vorhaben und ein weiteres Haus südlich davon zu schaffen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Auf den Flurstücken 1240, 1240/5 und 1240/6, Gemarkung Auerbach, soll der Geltungsbereich um ca. zehn Meter Richtung Westen erweitert werden. Die 646 m<sup>2</sup> große Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegt derzeit im Außenbereich. Sie ist durch die bauliche Nutzung der östlich und nördlich angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt.

Das beantragte Wohnhaus auf den Flurstücken 1240/6 und 1240/8 soll durch eine ca. 40 m lange Zufahrt von der Gemeindestraße aus erschlossen werden (siehe Abbildung). Die Flurstücke 1240/7 und 1240/5 können von Süden her erschlossen werden, durch Nutzung oder ggf. Ausbau des Feldwegs auf Flurstück 1313, entsprechend den Anforderungen, die sich aus dem zu erschließende Bauvorhaben ergeben.



Im Satzungstext wird die Angabe der betroffenen Flurstücke herausgenommen, da sie wegen Grundstücksteilungen nicht mehr aktuell ist und zukünftig weitere Grundstücksteilungen zu erwarten sind. Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird zukünftig ausschließlich mit der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

Da die Satzung nicht nur Festlegungs- und Einbeziehungsflächen enthält, sondern auch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil selbst, wird die Satzung in „Innenbereichssatzung“ umbenannt. Diese Bezeichnung umfasst alle drei Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Satzung (Klarstellung, Festlegung, Einbeziehung).

Der Begründung liegt ein Differenzplan bei, in dem die Änderungen der Satzung hervorgehoben sind.

### **3 Auswirkungen, Verfahren**

Die geringfügige Änderung der Satzung steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Für die Änderung werden gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend angewendet.

### **4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Schutz- und Vorbehaltsgebiete**

Im Bereich der Einbeziehungsfläche ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, nach der vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden müssen. Der Markt Wartenberg hat die Einbeziehungsfläche auf ein Minimum beschränkt, das nur die zur Erreichung des Planungsziels notwendige Fläche umfasst. Diese 646 m<sup>2</sup> große Fläche ist nur 10 m breit und durch die östlich und nördlich angrenzende Bebauung sowie den südlich verlaufenden Feldweg vorbelastet. Die enge Beschränkung der Einziehungssatzung auf einen bereits durch Bebauung geprägten Bereich vermeidet Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild. Die geringfügig nach Westen erweiterte Bebauungsmöglichkeit lässt insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erwarten, die ausgeglichen werden müssten. Biotop-, Schutz- oder Vorbehaltsgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes sind nicht betroffen.

Wartenberg, den .....

.....  
Christian Pröbst, Erster Bürgermeister