

Begründung zur Einziehungssatzung:

1. Allgemeines

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. (Einziehungssatzung).
Eine Einziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einziehungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogene Fläche prägen
- Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erforderlich
- Geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel
- Keine Vorhaben welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern
- Keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie = FFH-Gebiete und EG-Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Da diese Voraussetzungen gegeben sind, hat der Gemeinderat Niederaichbach in seiner Sitzung am 21.12.2021 beschlossen, eine Einziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Goldern-West“ für die im Lageplan bezeichnete Flurnummer 313, Gemarkung Hüttenkofen zu erlassen.

Im Bereich der Einziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Für die Einziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB anzuwenden.

2. Ziel der Satzung

Ziel der Einziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen. Durch die Einziehungssatzung soll vor allem für die ortsansässige Bevölkerung der Bedarf gedeckt werden. Das Grundstück soll daher als Teilfläche mit einbezogen werden.

Die zu überplanende Fläche liegt zwar formell im Außenbereich, eine Bebauung des Grundstücks ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung jedoch städtebaulich vertretbar.

Der Wohnraumbedarf kann in Goldern nicht durch Innenentwicklung und Nachverdichtung gedeckt werden. Bebaubare Lücken im Innenbereich sind nicht im kommunalen Eigentum, bzw. die Eigentümer sind nicht verkaufsbereit. Daher ist eine Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche für die Entwicklung von Wohnbauland nötig.

Der Einziehungsbereich ist aufgrund des Zuschnittes und der Lage eine gut

geeignete Fläche für eine ergänzende Bebauung. Der Bereich liegt in unmittelbarer Nähe der Ortsdurchfahrt (LA 14) und im Osten schließt die vorhandene Bebauung an. Da sich jedoch das Grundstück im westlichen Ortsrand im Außenbereich befindet, ist für die Verwirklichung der Erlass einer Einbeziehungssatzung erforderlich.