

Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 16. Oktober 2017

Präambel

Gem. der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966) und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) hat der Rat der Gemeinde Laer am 27.09.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß der im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB

§ 3 Planliche Festsetzung

Siehe Lageplan M 1: 2.500

§ 4 Textliche Festsetzungen

- a) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
- b.) Eingeschossige Bauweise
- c.) Firsthöhe = 7,00 m
- d.) Traufhöhe = 3,70 m
- e) Dachform: Walm- und Flachdach
- f) Grundflächenzahl: 0,4
- g) Geschossflächenzahl: 0,8

§ 5 Hinweise

Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten könne; diese sind zu dulden.

Denkmalpflege

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Westfälische Amt Für Denkmalpflege in Münster oder die untere Denkmalbehörde der Gemeinde Laer zu verständigen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bestandteile:

Satzungstext

Begründung

Lageplan mit 3 Seiten als Anlage 1

Hinweise

Es wird auf die Rechtsfolgen nach § 215 BauGB bezüglich der Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln in der Abwägung hingewiesen.

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. §215 Abs. 1 Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Gleichzeitig wird auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Danach kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 –42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen beantragt.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die oben bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass gem. § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666), in der derzeit gültigen Fassung, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GO NW beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a. eine vorgeschriebene Genehmigung oder fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b. die Satzung ist nicht ordnungsgemäß bekannt gemacht worden,
- c. der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder

- d. der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

II. Begründung

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtigt Errichtung eines 3-zügigen Kindergartens an der Straße „Freisenbrock“ (Gemarkung Laer, Flur 8, Flurstück-Nr.: 125 tlw.). Das Areal wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Laer wird die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss jedoch derzeit nach § 35 BauGB erfolgen. Der Neubau des Kindergartens wäre derzeit unzulässig, da die potentielle Baufläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Laer liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des künftigen Kindergartenneubaus zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Laer eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der o.g. Grundstücksteil dem im

Zusammenhang bebauten Ortsteil von Laer zugeordnet.

Eine Bebauung des Grundstückes ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Mit der Einbeziehungssatzung kann das nötige Bauland für die ordnungsgemäße Errichtung des vom Gesetzgeber geforderten Kindergartens geschaffen werden.

2. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die direkt angrenzende Gemeindestraße "Freisenbrock" gesichert.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über die gemeindliche Kläranlage in Laer.

Strom:

Die Stromversorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz der RWE sichergestellt.

Abfall:

die Abfallbeseitigung wird von der Gemeinde Laer übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme und Bewertung:

Die einbezogene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.