

1. Satzung zur Änderung der Festlegungssatzung für den Ortsteil Kleingern

vom 03.05.2016

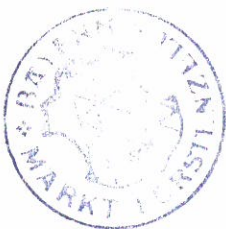
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl S. 458) erlässt der Markt Fürstenzell folgende Satzung zur Änderung der Festlegungssatzung für den Ortsteil Kleingern:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches für die Ortsabrundungssatzung des Ortsteils Kleingern werden gemäß den im beigefügten Lageplan Maßstab 1 : 1.000 (Anlage 1) ersichtlichen Darstellungen geändert.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Fürstenzell, 03.05.2016

MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister

1. Satzung zur Änderung der Festlegungssatzung des Marktes Fürstenzell für den Ortsteil Kleingern

Begründung und Erläuterung

1. Änderungsgründe

Der bebaute Bereich von Kleingern wurde mit Satzung vom 28.04.2006 als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Parallel dazu wurde der Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 31 geändert. Die Fläche wurde im Flächennutzungsplan als Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt.

In der Zwischenzeit wurde der Geltungsbereich der Satzung weitgehend mit Einzelbauvorhaben bebaut.

Für eine Teilfläche des angrenzenden Grundstücks Fl.-Nr. 319, Gemarkung Altenmarkt, wurde die Einbeziehung in den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung beantragt, nachdem es dem Antragsteller trotz intensivster Grundstücksverhandlungen nicht möglich war, ein geeignetes Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen Festlegungssatzung zu erwerben.

Da die beantragte Fläche durch die vorhandene Bebauung sowohl auf den nördlich als auch südöstlich angrenzenden Flächen entsprechend geprägt sind, soll sie gemäß Beschluss des Marktgemeinderates vom 30.07.2015 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich damit nach § 34 Abs. 1 bis 3 a BauGB.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung des o. g. Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind gegeben. Insbesondere ist die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen im Norden sowie im Südosten, welche bereits im Geltungsbereich der rechtskräftigen Festlegungssatzung liegen, entsprechend geprägt. Die Einbeziehungsfläche ist auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Festlegungssatzung vom 28.04.2006 wird mit der Einbeziehungssatzung um eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 319 der Gemarkung Altenmarkt erweitert. Dieser Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.225 m².

3. Flächennutzungsplan

Die Grundstücke im Geltungsbereich der rechtskräftigen Festlegungssatzung Kleingern sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt, die

einzubeziehende Fläche liegt im Bereich von Flächen für die Landwirtschaft. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche ist für die einzubeziehende Fläche nicht erforderlich.

4. Geplante bauliche Nutzung

Im erweiterten Geltungsbereich der Satzung soll die bauliche Nutzung entsprechend der angrenzenden Bebauung ermöglicht werden. § 3 der Festlegungssatzung vom 28.04.2006 (Bestimmungen über die Zulässigkeit) gilt deshalb für den gesamten neuen Geltungsbereich.

5. Erschließung

Die Verkehrserschließung der einzubeziehenden Fläche ist über einen bestehenden Weg auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 319, Gemarkung Altenmarkt, über die Kreisstraße PA 11 gesichert. Die Anlegung weiterer Privatzufahrten ist nicht erforderlich.

Die wasser- und abwassertechnische Erschließung ist durch Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Unteres Inntal bzw. der Gemeinde Neuburg a. Inn möglich.

6. Auswirkungen

Durch die Einbeziehungssatzung ist keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes oder der Nachbargrundstücke zu erwarten. Die geplante Bebauung hat sich an die bestehende Umgebungsbebauung anzupassen.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Siehe Anlage 2.

Die Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 319 der Gemarkung Altenmarkt wird als Acker genutzt. Entsprechend dem textlichen Teil der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Festlegungssatzung vom 28.04.2006 ist ein Ausgleichsfaktor von 0,2 anzuwenden. Es ist als Ausgleichsfläche eine Streuobstwiese mit einer Größe von 205 m² anzulegen. Die Regelungen im Kap. 4 der bestehenden Festlegungssatzung behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

8. Hinweise der Bayernwerk AG

Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die genaue Kabellage kann beim zuständigen Gebietsservice der Bayernwerk AG angefordert werden.

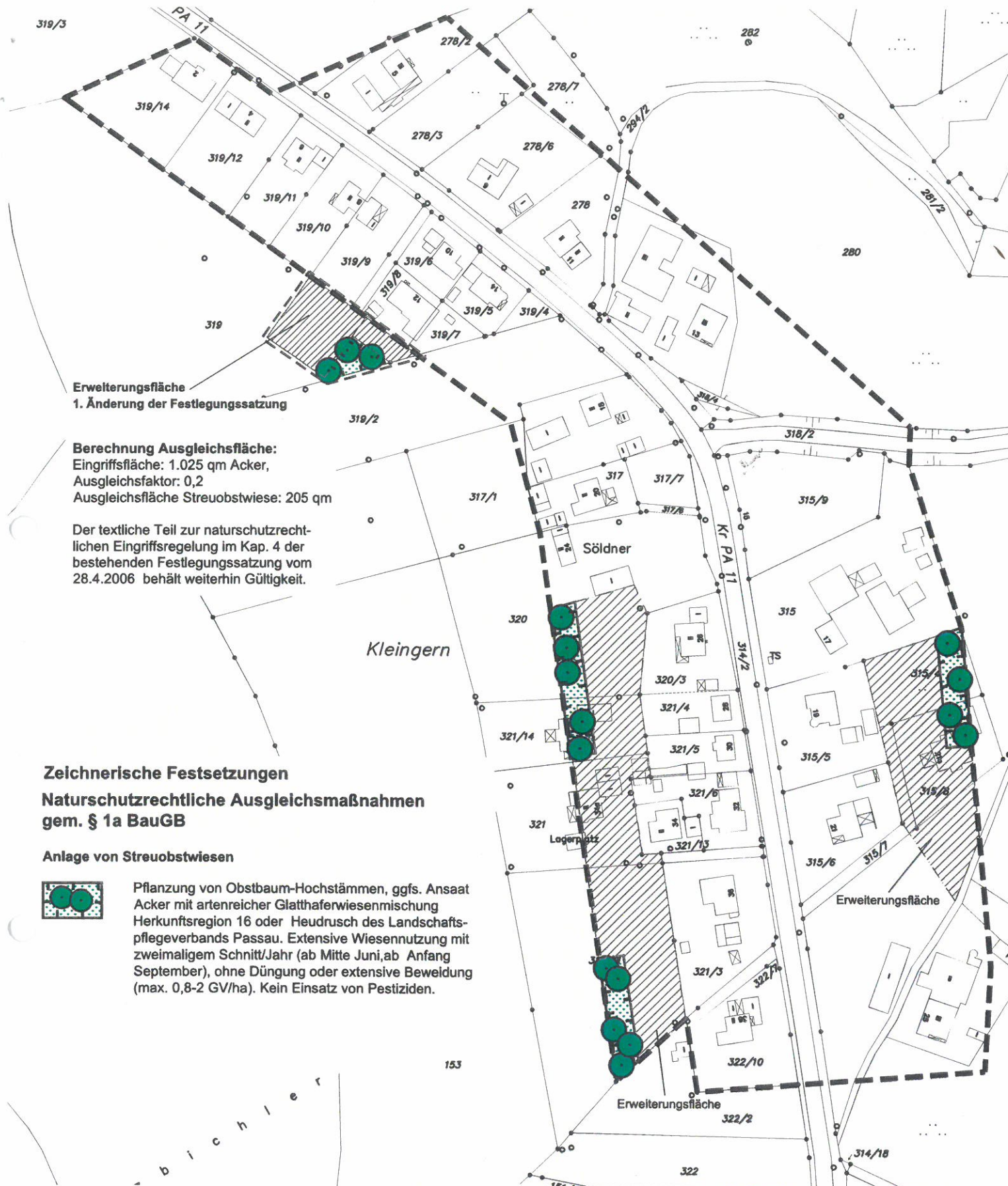


Fürstenzell, 03.05.2016

MARKT FÜRSTENZELL

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "H. Hammer", is written over a diagonal line.

H a m m e r
1. Bürgermeister



Berechnung Ausgleichsfläche:
Eingriffsfläche: 1.025 qm Acker,
Ausgleichsfaktor: 0,2
Ausgleichsfläche Streuobstwiese: 205 qm

Der textliche Teil zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Kap. 4 der bestehenden Festlegungssatzung vom 28.4.2006 behält weiterhin Gültigkeit.

Zeichnerische Festsetzungen

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Anlage von Streuobstwiesen



Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen, ggfs. Ansaat Acker mit artenreicher Glatthaferwiesenmischung Herkunftsfregion 16 oder Heudrusch des Landschaftspflegeverbands Passau. Extensive Wiesenutzung mit zweimaligem Schnitt/Jahr (ab Mitte Juni, ab Anfang September), ohne Düngung oder extensive Beweidung (max. 0,8-2 GV/ha). Kein Einsatz von Pestiziden.

Fürstenzell, 03.05.2016

MARKT FÜRSTENZELL

Hammer
1. Bürgermeister



Markt Fürstenzell

Anlage 2 zur 1. Änderung der Festlegungssatzung für den Ortsteil Kleingern nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Maßstab: 1 : 2.000

Datum: 09.12.2015

Auftragnehmer:

Landschaft + Plan Passau
Passauer Str. 21, 94127 Neuburg a. Inn
Tel.: 0 85 07/92 20 53, Fax: 0 85 07/92 20 54
info@landschaftundplan-passau.de



Bekanntmachungsvermerk:

Der Erlass der 1. Satzung zur Änderung der Festlegungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Kleingern wurde ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 03.05.2016 bekannt gemacht.



Fürstenzell, 03.05.2016

MARKT FÜRSTENZELL

H a m m e r
1. Bürgermeister