

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Jägerwirth Ost"

Verfahren nach § 13 BauGB - Vereinfachtes Verfahren

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau



2020-03-03

Verfasser Bebauungsplan:


Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt
mit Donath Bickel Architekten PartGmbH
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 9



Fürstenzell, 11.03.2020

MARKT FÜRSTENZELL

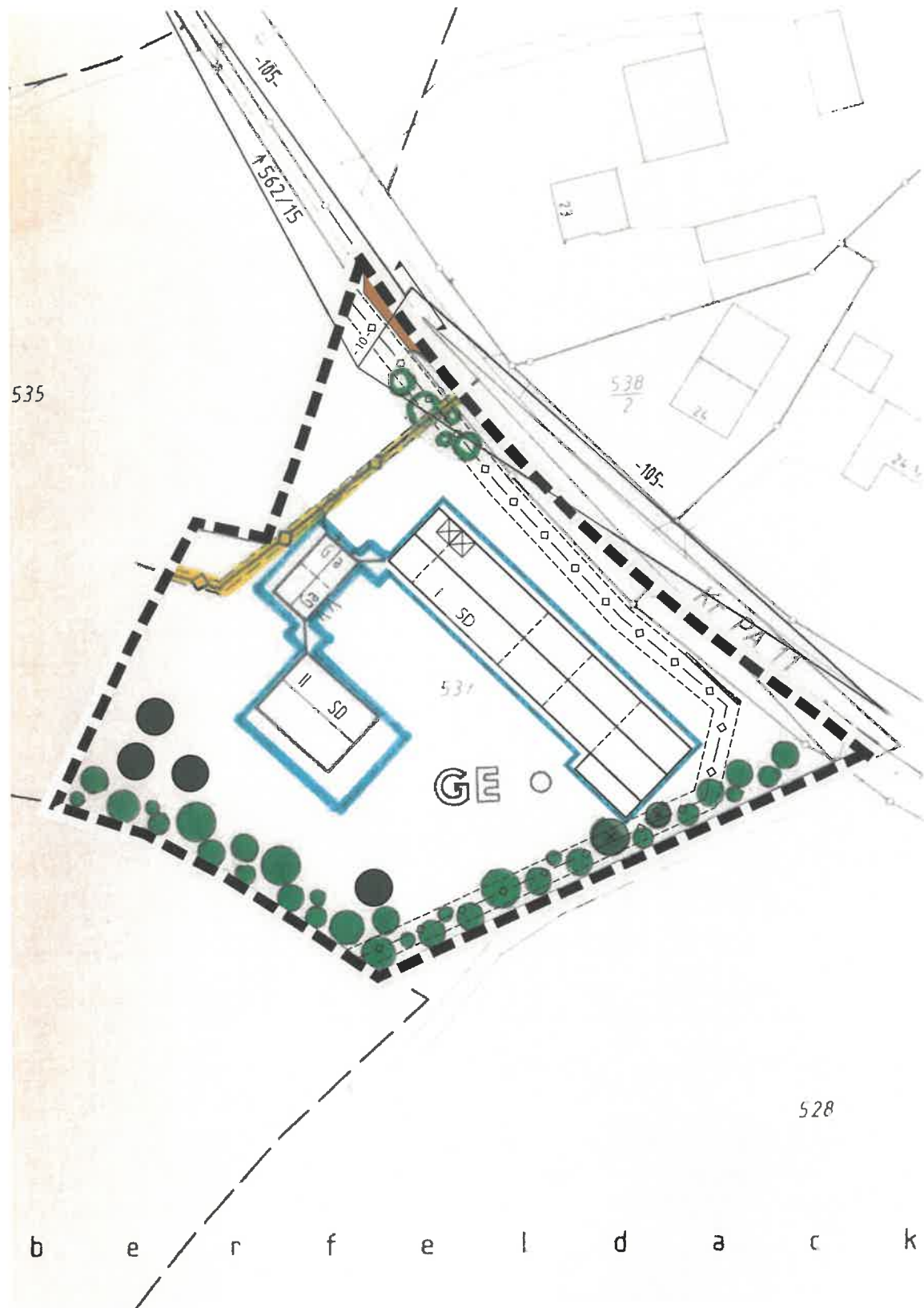

H a m m e r
1. Bürgermeister

Bearbeitung Grünordnung:



Landschaft + Plan Passau
Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Passauer Str. 21
94127 Neuburg am Inn
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

Plandarstellung



Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden durch Deckblatt Nr. 1 wie folgt geändert bzw. ergänzt:

0.1 Bauweise

0.11 Änderung:

abweichende Bauweise (Gebäuelänge über 50 m zugelassen)

0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

0.45 Änderung:

Max. Wandhöhe 7,0 m. Die Festsetzungen zu Sockelhöhe und Traufhöhe entfallen.

Die Wandhöhen sind vom Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem durch den Planfertiger dargestellt werden.

0.6 Stützmauern und Böschungen

s. Punkt 9.5 Zeichenerklärung

0.8 Grünflächen

Ergänzung:

0.87 Ersatzpflanzungen:

Für zu fällende Obstbäume (Halbstämme) sind mind. 4 neue Obstbäume (gleiche Pflanzqualität wie gefälltte Bäume) auf dem Grundstück zu pflanzen.

0.88 Beachtung des Artenschutzrechtes - Zulässiger Zeitraum für die Fällung von Gehölzen:

Die Fällung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Eine Beseitigung zwischen 1. März und 30. September ist nicht zulässig.

Alle weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

Die Zeichenerklärung zum Bebauungsplan werden durch Deckblatt Nr. 1 wie folgt geändert bzw. ergänzt:

3. ~~Bauweise, Baulinie, Baugrenze~~

Ergänzung:

Zur nordöstlichen Baugrenze in Richtung der Kreisstraße ist ein Vortreten von Vordächern bis zu 1,5 m über die Baugrenze zugelassen.

5. ~~Verkehrsflächen~~

5.3 Ergänzung:

 Bereich private Ein-/ Ausfahrt

9. ~~Sonstige Darstellung und Festsetzung~~

Ergänzung:

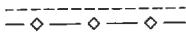
9.5  Stützmauer, max. Länge 12,0 m, max. Höhe 1,5 m bezogen auf das Urgelände. In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände durch den Planfertiger dargestellt werden.

9.6  zu pflanzende Obstbäume

9.7  zu fällende Obstbäume (Halbstämme)

Alle weiteren planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise

 Trinkwasserhauptleitung, Freihaltezone beiderseits 2,0 m

Alle weiteren planlichen Hinweise des Bebauungsplans behalten unverändert ihre Gültigkeit.

BegründungPlanungsanlass

Anlass der Änderung ist die aus betrieblichen Gründen erforderliche Erweiterung der Drechslerei in Verlängerung der bestehenden Werkhalle. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, sollen die Baugrenzen des Betriebsgebäudes für die geplante Erweiterung in südöstlicher Richtung vergrößert werden. Die sich ergebende Gesamtlänge des Gebäudes beträgt ca. 58 m, so dass anstelle der bisher vorgesehenen offenen eine abweichende Bauweise festgesetzt wird. Anstelle einer maximalen Traufhöhe wird zur begrifflichen Präzisierung eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Zur Herstellung einer ebenen befestigten Fläche vor der Werkhalle soll in einem Teilbereich zwischen der Erweiterung und der Kreisstraße eine Stützmauer mit geringer Höhe zugelassen werden. Im Zug des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Jägerwirth Ost“ wird die bisher im Norden festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche in eine Privatzufahrt umgewandelt.

Vereinfachtes Verfahren

Die geplante Änderung erfüllt die Voraussetzungen des § 13 BauGB zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens.

Grünordnungsplan - Ökologie

Bestand und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Erweiterungsfläche liegt im bisher als Garten genutzten Außengelände der Drechslerei. Es handelt sich um eine mehrmals im Jahr gemähte Rasenfläche, die von mehreren Laubbäumen und Obstbaum - Halbstämmen bestockt ist. Am Zaun wächst eine einreihige Laubhecke mit heimischen Laubsträuchern. Die Gehölze sind ca. 17 Jahre alt. Um die Drechslerei und das Betriebsleiterwohnhaus wurde ein großzügiger Garten mit vielen Büschen und Bäumen angelegt.

Hinsichtlich der Tierwelt bieten die Gehölze gute Niststätten für allgemein häufige Kleinvögel wie Kohl- und Blaumeisen, Amsel, Buchfink etc. Stamm- oder Asthöhlen, die für Höhlenbrüter oder Fledermäuse Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten innehaben, sind aufgrund des relativ geringen Alters der Obstbäume noch nicht ausgebildet. Insekten des blütenreichen Offenlandes inkl. Wild- und Honigbienen finden in dem artenreich angelegten Garten gute Nahrungsquellen.

Besondere Standortverhältnisse sind auf dem hängigen Grundstück nicht ausgeprägt. Es sind keine Quellen, Gewässer oder besondere Bodenverhältnisse vorhanden. Kleinklimatisch handelt es sich um eine kleine Kaltluftentstehungsfläche mit sehr untergeordneter Funktion für kleinklimatische Ausgleichsräume der Tallagen. Für das Landschafts- und Ortsbild stellt der baumreiche Garten eine visuelle Bereicherung im überwiegend ausgeräumten landwirtschaftlich intensiv genutzten Umfeld dar.

Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Um das Vorhaben zu ermöglichen, wird die Baugrenze um rund 190 qm nach Osten erweitert. Dadurch wird ein Teil des Gartengrundstücks überbaut und es müssen bis zu 4 Obstbäume gefällt werden. Damit ist ein Verlust von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Kleinvögel verbunden, die zudem bei Fällungen getötet oder verletzt werden bzw. deren Eier Schaden nehmen könnten. Hier werden Vermeidungsmaßnahmen notwendig (s. u.). Die Hecke bleibt jedoch erhalten. Mit der Erweiterung tritt zudem ein Verlust von Boden in sehr geringem Umfang auf, der Wasserhaushalt ist durch Versiegelung in sehr geringem Umfang betroffen.

Geplante Vermeidungsmaßnahmen

Um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden oder zumindest zu vermindern, ist das Vermeidungsgebot des § 15 (1) BNatSchG und das Artenschutzrecht nach § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Dies gilt auch für Bauleitplanverfahren, die nach dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Es wird daher für die Vogelwelt festgesetzt, dass die Obstbäume nur außerhalb der Vogelbrutzeit gefällt werden dürfen, also nicht zwischen dem 1.3. und 30.9.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB anzuwenden. Im vorliegenden Fall ist festzustellen, inwieweit sich durch die Änderung des Bebauungsplans aus den bestehenden Festsetzungen zur maximal zulässigen Versiegelung und zur Begrünung ein Eingriff ergibt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im rechtskräftigen Bebauungsplan 0,3. Auch unter Einbeziehung der geplanten Vergrößerung der Baugrenze wird rechnerisch die bisher festgesetzte GRZ von 0,3 nicht überschritten und gilt daher weiter. Die GRZ von 0,3 war aufgrund der eng festgesetzten Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher nicht ausgeschöpft. Daher stellt die geplante Erweiterung auch bei Vergrößerung des Baufensters keinen ausgleichspflichtigen Eingriff dar.

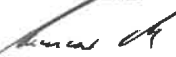
Auf dem Gelände der erweiterten Baugrenze stehen 4 zu fällende Obstbäume (Halbstämme). Davon sind 2 Bäume in der zeichnerisch festgesetzten Eingrünung dargestellt, 2 Bäume wachsen außerhalb. Die Hecke an der Grundstücksgrenze bleibt erhalten. Es wird planlich festgesetzt, dass als funktionaler Ausgleich für die Beseitigung der Obstbäume (Halbstämme) mind. 4 Obstbäume im bestehenden Garten zu pflanzen sind.

Verfahrensvermerke

1. Der Haupt- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 10.12.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Jägerwirth Ost“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 i. d. F. vom 10.12.2019 wurde der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis 26.02.2020 gegeben.
3. Der Markt Fürstenzell hat mit Beschluss des Haupt- und Bauausschusses vom 03.03.2020 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Jägerwirth Ost“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 03.03.2020 als Satzung beschlossen.



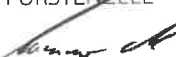
Fürstenzell, 11.03.2020
MARKT FÜRSTENZELL


Hammer
1. Bürgermeister

4. Ausgefertigt



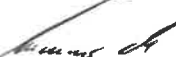
Fürstenzell, 11.03.2020
MARKT FÜRSTENZELL


Hammer
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Jägerwirth Ost“ durch Deckblatt Nr. 1 wurde am 11.03.2020 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Jägerwirth Ost“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Fürstenzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Jägerwirth Ost“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Fürstenzell, 12.03.2020
MARKT FÜRSTENZELL


Hammer
1. Bürgermeister