

3. Satzung zur Änderung der Festlegungssatzung für den Ortsteil Kleingern

vom 28.11.2019

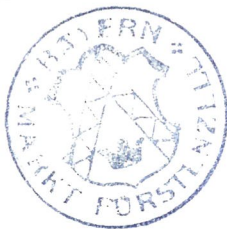
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl S. 98) erlässt der Markt Fürstenzell folgende 3. 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, 28.11.2019

MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister

3. 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 weitere Teilfläche des angrenzenden Grundstücks Fl.-Nr. 319, Gemarkung Altenmarkt, wurde die Einbeziehung in den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung beantragt, nachdem es der Antragstellerin trotz intensiver Bemühungen nicht möglich war, ein geeignetes Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen Festlegungssatzung zu erwerben. Diese stehen derzeit aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung. Da die beantragte Fläche durch die vorhandene Bebauung sowohl auf den nordöstlich als auch südöstlich angrenzenden Flächen entsprechend geprägt ist, soll sie gem. Beschluss des Marktgemeinderates vom 31.05.2017 bzw. 12.09.2019 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 der o. g. Grundstücksteilfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind gegeben. Insbesondere ist die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen im Nordosten sowie im Südosten, welche bereits im Geltungsbereich der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung 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 dieser Einbeziehungssatzung um eine weitere Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 319 der Gemarkung Altenmarkt erweitert. Dieser Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von 1.800 m².

3. Flächennutzungsplan

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

Grundstück Fl.-Nr. 319/15, Gemarkung Altenmarkt, welches mit der 1. Änderungssatzung in den Geltungsbereich einbezogen wurde sowie die einzubeziehende Fläche liegen im Bereich von Flächen für die Landwirtschaft. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche ist für die einzubeziehenden Flächen 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 300 m² anzulegen. Die Regelungen im Kap. 4 der bestehenden Festlegungssatzung behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

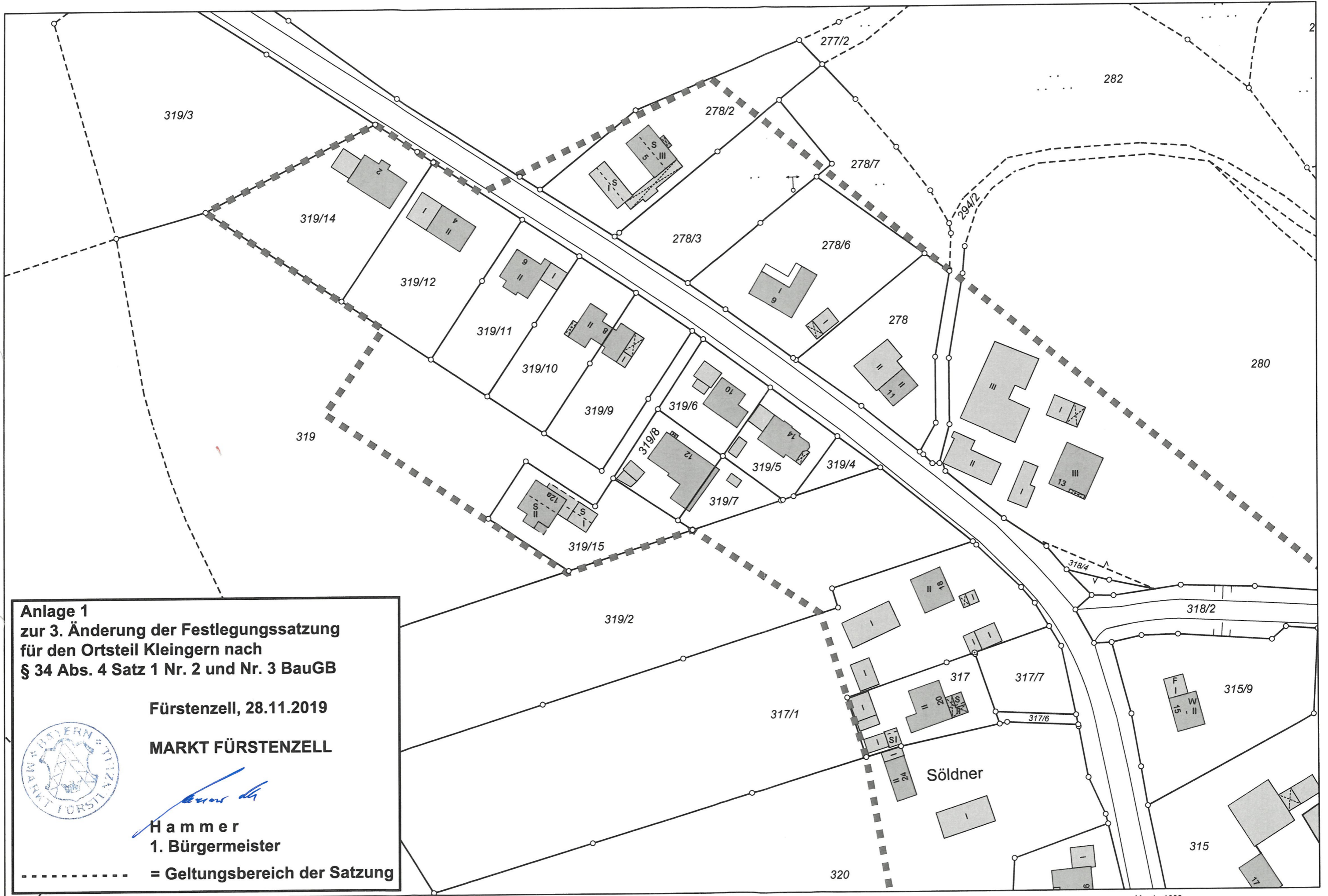
Fürstenzell, 28.11.2019

MARKT FÜRSTENZELL




H a m m e r

1. Bürgermeister



Anlage 1
zur 3. Änderung der Festlegungssatzung
für den Ortsteil Kleingern nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

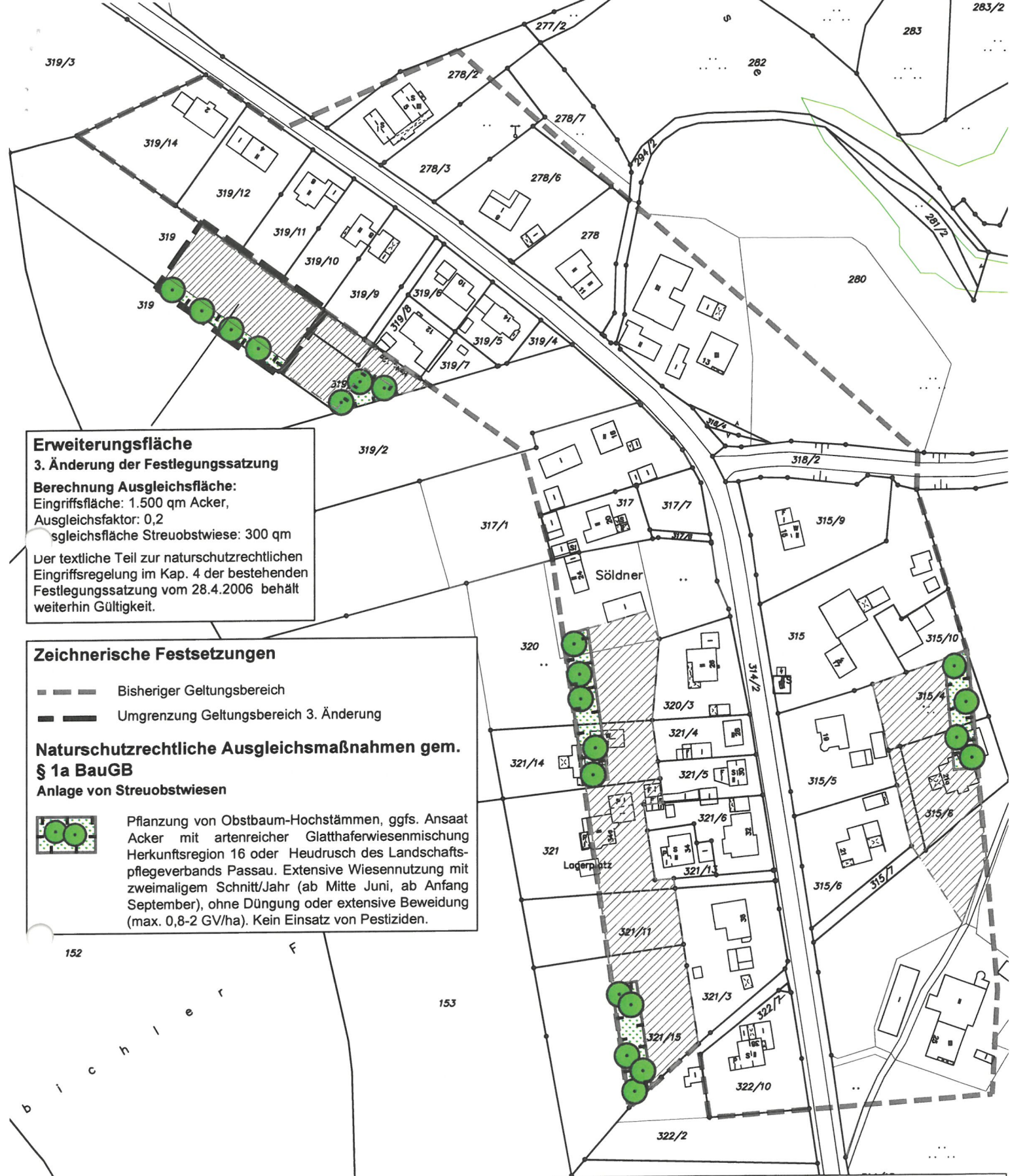
Fürstenczell, 28.11.2019

MARKT FÜRSTENZELL



Hammer
H a m m e r
1. Bürgermeister

----- = Geltungsbereich der Satzung




Erweiterungsfläche
3. Änderung der Festlegungssatzung
Berechnung Ausgleichsfläche:
 Eingriffsfläche: 1.500 qm Acker,
 Ausgleichsfaktor: 0,2
 Ausgleichsfläche Streuobstwiese: 300 qm

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

Zeichnerische Festsetzungen

- Bisheriger Geltungsbereich
- Umgrenzung Geltungsbereich 3. Änderung

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB
Anlage von Streuobstwiesen



Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen, ggfs. Ansaat Acker mit artenreicher Glatthaferwiesenmischung Herkunftsregion 16 oder Heudrusch des Landschaftspflegeverbands Passau. Extensive Wiesennutzung 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.

Fürstencell, 28.11.2019



MARKT FÜRSTENZELL

Hammer

H a m m e r
1. Bürgermeister

Markt Fürstencell

Anlage 2 zur 3. Änderung der Festlegungssatzung für den Ortsteil Kleingern nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Maßstab: 1 : 2.000 Datum: 12.09.2019

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 3. Satzung zur Änderung der Festlegungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB für den Ortsteil Kleingern wurde ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 28.11.2019 bekannt gemacht.



Fürstzell, 28.11.2019

MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister