

Stadt Furth im Wald

Landkreis Cham

Regierungsbezirk Oberpfalz



1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Oberrappendorf der Gemarkung Sengenbühl

Furth im Wald

Stadtbauamt

Satzungsfassung vom 23.04.2020

**1. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Oberrappendorf
der
Gemarkung Sengenbühl
vom 13.06.1980 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Artikel 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 erlässt die Stadt Furth im Wald

folgende 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Oberrappendorf der Stadt Furth im Wald vom 13.06.1980:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberrappendorf werden neu festgelegt.

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Oberrappendorf wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

<u>Flur-Nr.</u>	<u>Lage</u>	<u>Umfang</u>
515/1	Oberrappendorf / Gemarkung Sengenbühl	komplett (bebaut)
515/2	Oberrappendorf / Gemarkung Sengenbühl	komplett (bebaut)
515/3	Oberrappendorf / Gemarkung Sengenbühl	komplett (bebaut)
591	Oberrappendorf / Gemarkung Sengenbühl	komplett (bebaut)
596	Oberrappendorf / Gemarkung Sengenbühl	komplett (bebaut)
597/2	Oberrappendorf / Gemarkung Sengenbühl	komplett (bebaut)
614	Oberrappendorf / Gemarkung Sengenbühl	komplett (bebaut)

597/1	Oberrappendorf / Gemarkung Sengenbühl	Teilfläche (bebaut)
607/1	Oberrappendorf / Gemarkung Sengenbühl	Teilfläche (bebaut)
607/2	Oberrappendorf / Gemarkung Sengenbühl	komplett (bebaut)
613	Oberrappendorf / Gemarkung Sengenbühl	Teilfläche
613/1	Oberrappendorf / Gemarkung Sengenbühl	Teilfläche
614/5	Oberrappendorf / Gemarkung Sengenbühl	Teilfläche

Die im Satzungsbereich liegenden Flächen der Gemeindestraßen werden ebenfalls in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Betroffen hiervon sind Teilflächen der Flurnummern 582, 592, 595, 600 und 614/1 in der Gemarkung Sengenbühl.

Somit ergibt sich für den zusätzlichen Satzungsbereich eine Gesamtgröße von ca. 27.211m². Davon sind ca. 16.379 m² im Bestand genutzt und bereits bebaut (Fl. Nrn. 515/1, 515/2, 515/3, 591, 596, 597/2, 597/1, 614, 607/1 und 607/2 der Gemarkung Sengenbühl). Die Straßenflächen betragen ca. 3.700 m² und der unbebaute Erweiterungsbereich mit den Flurnummern 613, 613/1 und 614/5 umfasst eine Fläche von ca. 7.132 m².

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB festgelegte Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberrappendorf wird entsprechend dem als Anlage beigefügten Lageplan (M = 1:2.500) geändert und um bisherige Außenbereichsflächen erweitert.

Die neuen Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberrappendorf sind im Lageplan entsprechend gekennzeichnet.

Der Lageplan vom 23.04.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich

Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs:

Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Typ B, Kategorie I) festgelegt, da es sich bei den überplanten Grundflächen um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen handelt und keine Vermeidungs- sowie Minimierungsmaßnahmen festgesetzt werden.

Die Berechnung des genannten Kompensationsfaktors für die jeweils neu zu bebauenden Grundstücken mit Flurnummern 613, 613/1 und 614/5 der Gemarkung Sengenbühl erfolgt gem. nachfolgender Formel und ergibt die die daraus resultierende Fläche.

Bebaubare Grundstücksfläche $xy \times 0,3 = xy \text{ m}^2$, die entsprechend als Ausgleichsfläche bereit zu stellen ist.

Ausgleichsflächen

Der Ausgleich ist

auf den überplanten Grundstücken planerisch konkret festzusetzten (2 reihige Hecke 4,50m Breite + Saum,) und von den Bauherren umzusetzen.

Der Ausgleichsumfang ergibt sich aus der vorgenannten und festgesetzten Hecke (Länge der Hecke mal 5 m Breite). Sollte sich hier noch eine Differenz ergeben, kann durch die Pflanzung von z.B. 1 Obstbaum bzw. heimischen Laubbaum noch ein weiterer Ausgleich auf der Fläche erreicht werden.

Soll der Ausgleich auf einer Fläche erbracht werden, die nicht im Geltungsbereich der Satzung liegt, ist eine dingliche Sicherung über einen Eintrag ins Grundbuch erforderlich.

Die jeweiligen Bauherren der neuen Baugrundstücke Fl. Nrn. 613, 613/1 und 614/5 der Gemarkung Oberrappendorf sind verpflichtet, auf den jeweiligen Grundstücken oder auf den dinglich gesicherten Grundstücken eine entsprechende Eingrünung grünordnerisch anzulegen, auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Hierzu ist in die Unterlagen des Bauantragsgesuchs ein entsprechender Ausgleichs- und Eingrünungsplan mit aufzunehmen.

Für die in die Erweiterung einbezogenen, bereits früher bebauten Grundstücke, werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind Zug um Zug im Rahmen der Verwirklichung der noch zu genehmigenden Bauvorhaben vorzunehmen.

Eingrünung zur freien Landschaft

Die festgesetzte zweireihige Hecke auf den Flurnummern 613, 613/1 und 614/5 ist geeignet die Bauvorhaben ausreichend einzugrünen und wirkt als Vermeidungsmaßnahme im Hinblick auf das Landschaftsbild.

Nachfolgende Sträucher können verwendet werden:

Hainbuche, Haselnuss, Ein- und zweigriffliger Weißdorn, Vogel- und Traubenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Hecken-Rose, Brombeere, Himbeere, Schwarzer- und Trauben Holunder.

Nadelgehölze sowie fremdländische und züchterische veränderte Gehölze sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zulässig.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

Furth im Wald, 17.11.2020

Stadt Furth im Wald


Sandro Bauer, 1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom 13.02.2019 beschlossen, die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB; sog. Ortsabrundungssatzung) zu ändern.

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 15.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2020 bis 31.03.2020 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 15.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.02.2020 unter Fristsetzung bis zum 31.03.2020 beteiligt.

Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.04.2020 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Oberrappendorf in der Fassung vom 23.04.2020 analog zu § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Furth im Wald, 17.11.2020

Stadt Furth im Wald


Sandro Bauer

Erster Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Oberrappendorf wurde am 17.11.2020 analog zu § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung zu Ortsabrundungssatzung Oberrappendorf 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 ist hingewiesen worden.

Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Oberrappendorf mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Furth im Wald zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Furth im Wald, 17.11.2020

Stadt Furth im Wald


Sandro Bauer

Erster Bürgermeister



Begründung zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Oberrappendorf vom 13.06.1980

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 2 i. V. m. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB ist für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend über Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen beizufügen.

Anlass, Ziel und Zweck:

Mit der Satzung werden an den Ortsteil Oberrappendorf angrenzende Außenbereichsflächen entlang der Ortsstraße in Oberrappendorf in den Geltungsbereich der Ortsabrundung Oberrappendorf mit einbezogen, um den bauwilligen Grundstückseigentümern die Bebauung dieser Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung ist notwendig, da ein Bedarf für eine weitere Wohnbebauung in Oberrappendorf vorhanden ist, der durch verfügbare Grundstücke nicht gedeckt werden kann. Die Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer ist ansonsten nicht gegeben.

Im Zuge dieses Erweiterungsverfahrens werden auch die bereits seit Jahren mit Wohngebäuden und landwirtschaftlich genutzten Anlagen bebauten Grundstücke mit einbezogen (Fl. Nrn. 515/1, 515/2, 515/3, 591, 596, 597/2, 607/2 und 614 sowie Teilflächen aus 597/1 u. 607/1).

Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat dafür zur Einbeziehung der an den Ortsteil Oberrappendorf unmittelbar angrenzenden Außenbereichsgrundstücke in der Sitzung vom 13.02.2019 den Erlass einer Erweiterung bzw. die Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Oberrappendorf beschlossen.

Wesentliche Auswirkungen:

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar sind
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung, der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Oberrappendorf ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6-Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung werden berücksichtigt bzw. entsprechende Gebiete sind nicht vorhanden (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksflächen ist gesichert. Der Anschluss an den gemeindlichen Kanal ist durch die jeweiligen Bauwerber der Flurnummern 613, 613/1 und 614/5 sicherzustellen.

Festsetzungen:

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Oberrappendorf werden keine entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Schutzgebiete, Biotop sowie sonstige ökologisch wertvollen Flächen werden durch die vorliegende Änderung nicht tangiert, dennoch sind bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben Beeinträchtigungen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Damit die Bauvorhaben auf den bisherigen Außenbereichsflächen verwirklicht werden können, sind für die naturschutzrechtlichen Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Diese notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Baugrundstücken der Fl. Nrn. 613, 613/1 und 614/5 vorzunehmen. Den erforderlichen Umfang der notwendigen Maßnahmen regelt der § 4 der vorliegenden Satzung zur 1. Änderung der Ortsabrandung zum Ortsteil Oberrappendorf mit den Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich.

Landwirtschaftliche Belange / Immissionsschutz:

Im Satzungsgebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Von diesem Betrieb gehen zweitweise Geruch- Staub und Lärmemissionen aus. Dies wird bei geplanten Bauvorhaben an die entsprechenden Bauwerber weitergegeben. Die abschließende Prüfung erfolgt dann im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens.

Im Zuge dessen wird auch die Einhaltung der nötigen Abstände zwischen Wohnbebauung und gewerblicher sowie landwirtschaftlicher Nutzung abgeprüft.

Wasserrechtliche Belange:

Im Satzungsgebiet gibt es weder ein festgesetztes noch ein ermitteltes Überschwemmungsgebiet. Eine vom Poiner Bach ausgehende Überflutungsgefahr kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, da hier der wassersensible Bereich betroffen ist. Dies wird bei geplanten Bauvorhaben entsprechend berücksichtigt und im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahren abschließend geprüft.

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Oberrappendorf der Gemarkung Sengenbühl.

Furth im Wald, 17.11.2020

Stadt Furth im Wald


Sandro Bauer, 1. Bürgermeister



