

Ortsabrundung Biesenhard



Der Markt Wellheim erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2004 (GVBl S. 272) und in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1977, zuletzt geändert durch Art. 1 des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl I S. 1359) folgende

Satzung:

§ 1

- (1) Folgende Grundstücke der Gemarkung Biesenhard werden gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil von Biesenhard einbezogen:

Fl.Nr. 232/2 (südliche Teilfläche) und Fl.Nr. 232/7 (südliche Teilfläche).

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Teilflächen der vorgenannten Grundstücke sind in dem beiliegenden Lageplan mit rot unterbrochener Linie eingezeichnet. Der Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wellheim, den 23.05.2005

Karl Forster
1. Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

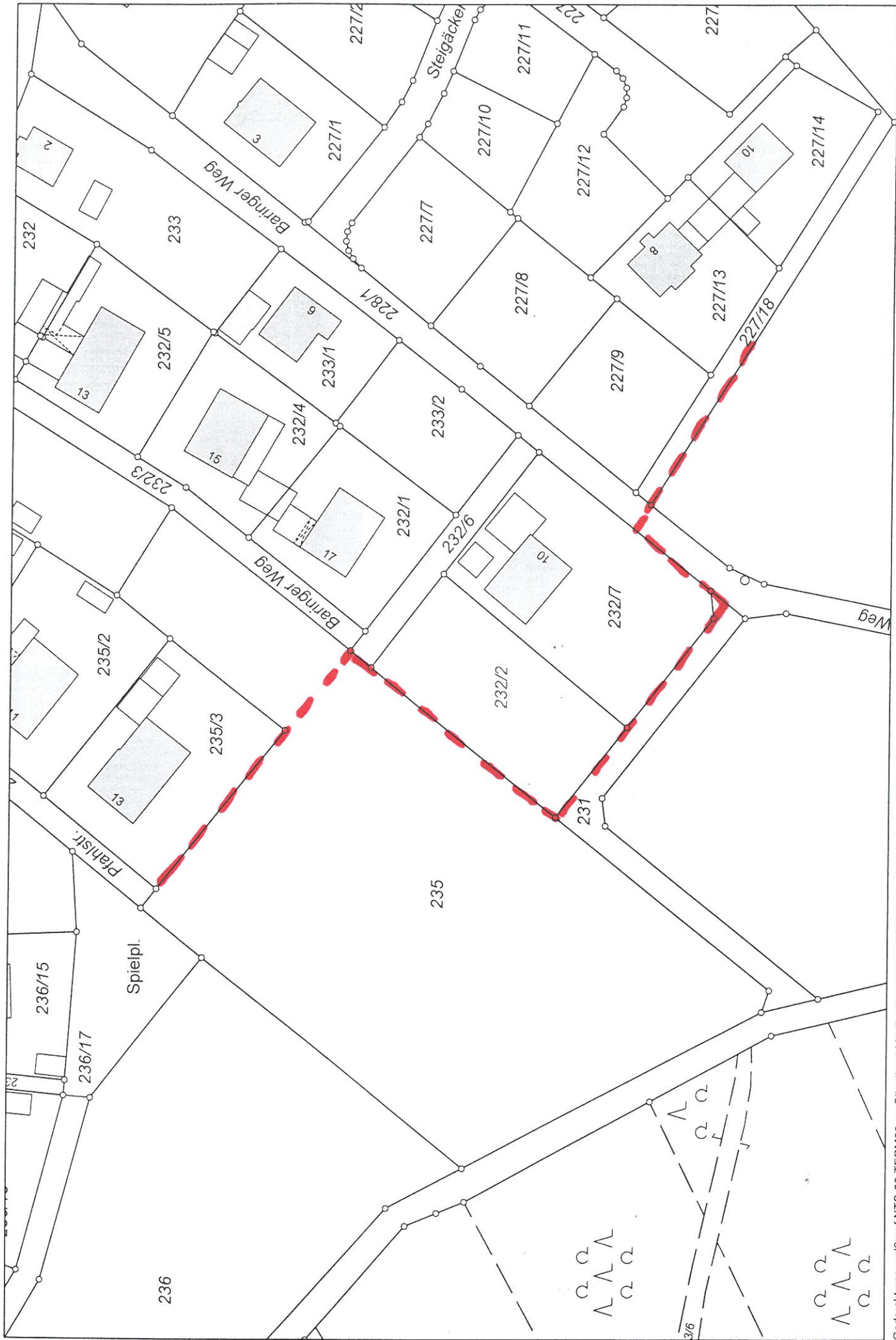
Die Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Biesenhard für die Flurnummern 232/2 und 232/7 Gemarkung Biesenhard wurde am 23.05.2005 in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden:
am 24.05.2005 angeheftet und am 09.06.2005 wieder abgenommen.

Wellheim, 10.06.2005



Karl Forster
1. Bürgermeister





M = 1 : 1000



Gedruckt von wels auf NTS-60-TERM20 an Clientwel-MWS4#092#092SV-MW#092defix am 23.05.2005 um 16:18.

Projekt: NONAME

Layout: STANDARD DIN A4 QUERFORMAT

w³DFK



Markt Wellheim

**Ortsabrundungssatzung zur Einbeziehung der Grundstücke mit den
Flurnummern 232/2 und 232/7 Gemarkung Biesenhard in den Innenbereich für
eine künftige Bebauung**

Begründung

Fassung vom 07.04.2005

Wellheim, den 23.05.2005

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Karl Forster'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Karl Forster
1. Bürgermeister

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Gebiet der Ortsabrundungssatzung liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Biesenhard an der Ortsstraße „Bahringer Weg“. Im Osten grenzt es an die bestehende örtliche Bebauung des rechtverbindlichen Bebauungsplangebietes Nr. XI „Steigäcker“ an (nur getrennt durch die Ortsstraße) und wird im Süden ebenfalls durch einen Feldweg begrenzt, an den sich die freie Landschaft anschließt.

Da die Grundstücke nur von einem Privatweg von der bestehenden Bebauung im Norden getrennt sind, die Flurnummer 232/7 in der nördlichen Grundstückshälfte bereits mit dem KFZ-Betrieb bebaut ist und beide Grundstücke teilweise gemäß dem Flächennutzungsplan dem Innenbereich zugeordnet sind (jeweils die nördliche Hälfte), werden die Grundstücke durch die bauliche Nutzung, auch des angrenzenden Bereichs, geprägt (bereits bestehende KFZ-Werkstatt und Wohnbebauung).

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (2. Änderung) des Marktes Wellheim teilweise (nördlicher Teil der Grundstücke) als Wohngebiet (W) ausgewiesen. In der anstehenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Erweiterung des Innenbereichs bezüglich der beiden Grundstücke ergänzt werden.

1.3 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die jeweiligen Straßenabschnitte der Ortsstraße „Bahringer Weg“ und dem nördlich entlang der Grundstücke verlaufenden Privatweg.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischwasser-Kanalisation, die Wasserversorgung über das gemeindeeigene Leitungsnetz. Mit elektrischer Energie wird der Bereich von N-ERGIE in Nürnberg versorgt.

Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Eichstätt. Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof angenommen.

2. Ziel und Zweck der Ortsabrundung

Ziel der Ortsabrundung ist, dass die beiden Grundstücke mit den Flurnummern 232/2 und 232/7 mit ihrer gesamten Grundstücksfläche zum Innenbereich von Biesenhard erklärt werden, um somit eine geordnete weitere Bebauung ermöglichen zu können. Bereits im August 2004 lag diesbezüglich dem Markt Wellheim eine Bauvoranfrage für die Flurnummer 232/2 vor. In Rücksprache mit dem Landratsamt war festgestellt worden, dass das geplante Bauvorhaben nur verwirklicht werden kann, wenn die beiden Grundstücke im Rahmen einer Ortsabrundungssatzung mit ihrer gesamten Grundstücksfläche dem Innenbereich zugeordnet werden. Ziel ist es, dem Grundstückseigentümer als Gewerbetreibenden und insbesondere dem Sohn auch weiterhin die Möglichkeit für die Ausübung des Gewerbes und der ggf. notwendigen Erweiterung des Betriebes mit Betreiber-Wohnhaus und KFZ-Abstellhalle zu ermöglichen und ihn dadurch an die Gemeinde dauerhaft zu binden.

3. Planungskonzept

Durch die Einbeziehung der Grundstücke mit Ihrer gesamten Grundstücksfläche in den Innenbereich wird der Weiterbestand des KFZ-Betriebes und die ggf. notwendige Erweiterung auf der Flurnummer 232/2 mit einer KFZ-Abstellhalle und einem Betreiber-Wohnhaus ermöglicht und somit der Bestand an Gewerbe im Gemeindegebiet gesichert. Da die Grundstücke nur zu einem Teil (jeweils südliche Grundstückshälfte) über die bereits vorhandene angrenzende Bebauung hinausragen, spricht die Einbeziehung auch nicht gegen eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die räumliche Trennung des KFZ-Betriebes von der bestehenden Wohnbebauung durch den Privatweg im Norden läßt auch keine weiteren negativen Einwirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung erwarten.

4. Vorhandene Festsetzungen

Vorliegende Ortsabrundung soll in der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (3. Änderung) –entsprechend berücksichtigt werden.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Einbeziehung der jeweils südlichen Grundstückshälften der Flurnummern 232/2 und 232/7 in den Innenbereich richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) auf den vorgenannten Grundstücken nach § 34 BauGB.

6. Naturschutzrechtliche Belange/Ausgleichsflächen

Durch die geplante zusätzliche Hereinnahme der südlichen Grundstücksteilflächen der Flurnummern 232/2 und 232/7 in den Innenbereich ist nur eine durchschnittliche Versiegelung der Flächen durch das geplante Bauvorhaben zu erwarten. Flurnummer 232/7 ist von der Nutzung her im Grundbuch für Wohn- und Nebengebäude vermerkt. Flurnummer 232/2 ist derzeit als Ackerland im Grundbuch vermerkt, wird aber durch die Einbeziehung in den Innenbereich einer Bebaubarkeit zugeführt. Auch sind die zusätzlichen Flächen nicht in Schutzzonen (z.B. FFH oder Vogelschutz) einbezogen. Es ist nur von einem geringen Eingriff in die Natur auszugehen, so dass die Ausweisung von Ausgleichsflächen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt wird.