

## **4. Satzung zur Änderung der Festlegungssatzung für den Ortsteil Kleingern**

vom 19.12.2019

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 4. 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, 19.12.2019

MARKT FÜRSTENZELL



  
H a m m e r  
1. Bürgermeister

## **4. 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. 319/3, Gemarkung Altenmarkt, wurde die Einbeziehung in den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung beantragt, nachdem es dem Antragsteller 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 auf den südöstlich angrenzenden Flächen entsprechend geprägt ist, soll sie gem. Beschluss des Marktgemeinderates vom 13.12.2018 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 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 Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 319/3 der Gemarkung Altenmarkt erweitert. Dieser Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von 2.850 m<sup>2</sup>.

#### **3. Flächennutzungsplan**

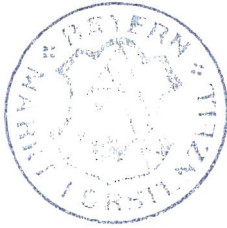
Die Grundstücke im Geltungsbereich der ursprünglichen Festlegungssatzung Kleingern sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Das

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 Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

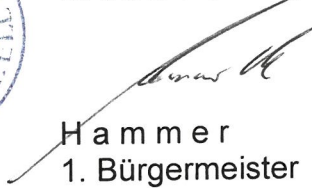
Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

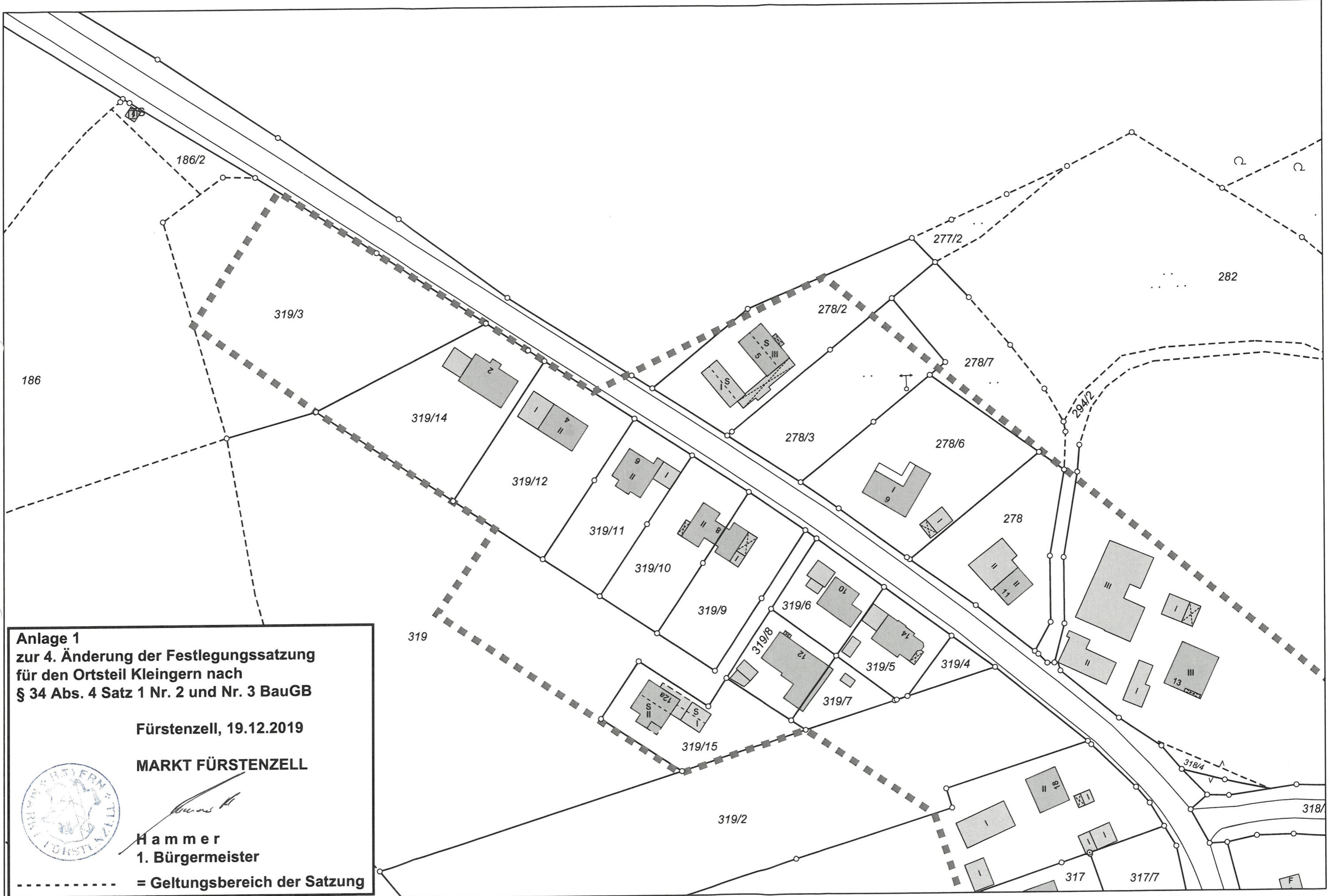
Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind an das Kundencenter Vilshofen a. d. Donau zu richten.

Fürstenzell, 19.12.2019



MARKT FÜRSTENZELL

  
H a m m e r  
1. Bürgermeister



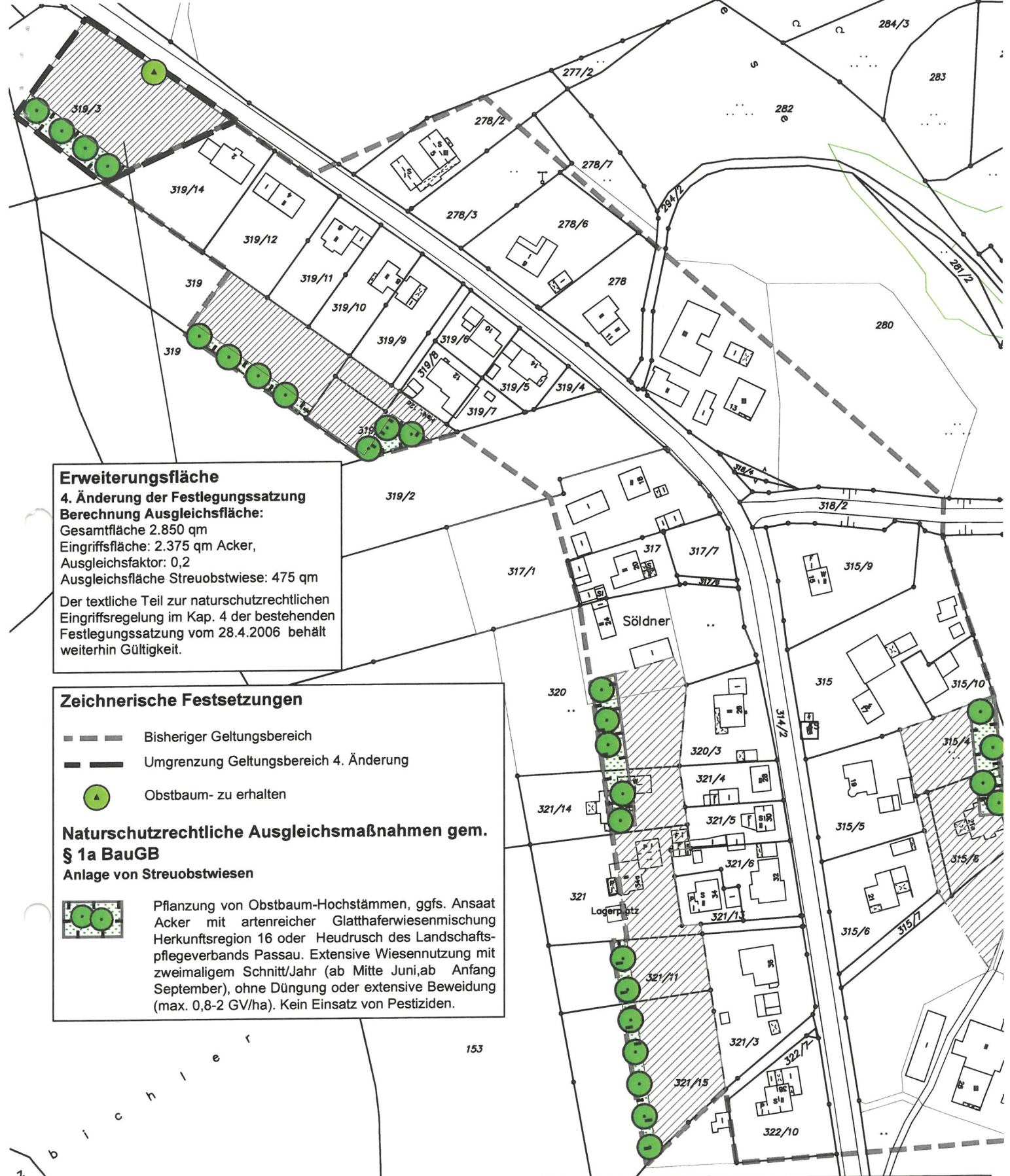
**Anlage 1**  
**zur 4. Änderung der Festlegungssatzung**  
**für den Ortsteil Kleingern nach**  
**§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB**

Fürstenzell, 19.12.2019

**MARKT FÜRSTENZELL**

 *Hammer*  
**Hammer**  
**1. Bürgermeister**

--- = Geltungsbereich der Satzung




**Erweiterungsfläche**  
**4. Änderung der Festlegungssatzung**  
**Berechnung Ausgleichsfläche:**  
 Gesamtfläche 2.850 qm  
 Eingriffsfläche: 2.375 qm Acker,  
 Ausgleichsfaktor: 0,2  
 Ausgleichsfläche Streuobstwiese: 475 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 4. Änderung
- Obstbaum- zu erhalten

**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.

**Fürstenzell, 19.12.2019**

**MARKT FÜRSTENZELL**



*Hammer*

**Hammer**  
**1. Bürgermeister**

**Markt Fürstenzell**

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

**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Maßstab: 1 : 2.000 Datum: 19.06.2019

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 4. 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 19.12.2019 bekannt gemacht.

Fürstenzell, 19.12.2019



MARKT FÜRSTENZELL

  
H a m m e r  
1. Bürgermeister