

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

vom 01.06.2021

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 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 Gesetz vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) erlässt der Markt Fürstenzell folgende 5. 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, 01.06.2021

MARKT FÜRSTENZELL

  
H a m m e r  
1. Bürgermeister

# **5. 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 Teilflächen der angrenzenden Grundstücke Fl.-Nr. 322 und 322/2 (neu: Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 322, 322/10 und 322/11), Gemarkung Altenmarkt, wurde die Einbeziehung in den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung beantragt, nachdem es den Antragstellern 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 beantragten Flächen durch die vorhandene Bebauung auf den nördlich angrenzenden Flächen entsprechend geprägt sind, sollen sie gem. Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.04.2019 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. Grundstücksflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind gegeben. Insbesondere sind die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen im Norden, welche bereits im Geltungsbereich der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung liegen, entsprechend geprägt. Die Einbeziehungsflächen sind auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Festlegungssatzung vom 28.04.2006 wird mit dieser Einbeziehungssatzung um Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 322, 322/10 und 322/11 der Gemarkung Altenmarkt erweitert. Dieser Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von 3.051 m<sup>2</sup>.

### **3. Flächennutzungsplan**

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

behörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

b) Bayernwerk Netz GmbH

Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb dieser Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

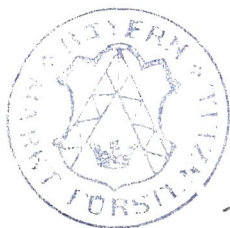
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV-Verlag (FGSV-Nr. 939), 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 an der Donau zu richten.

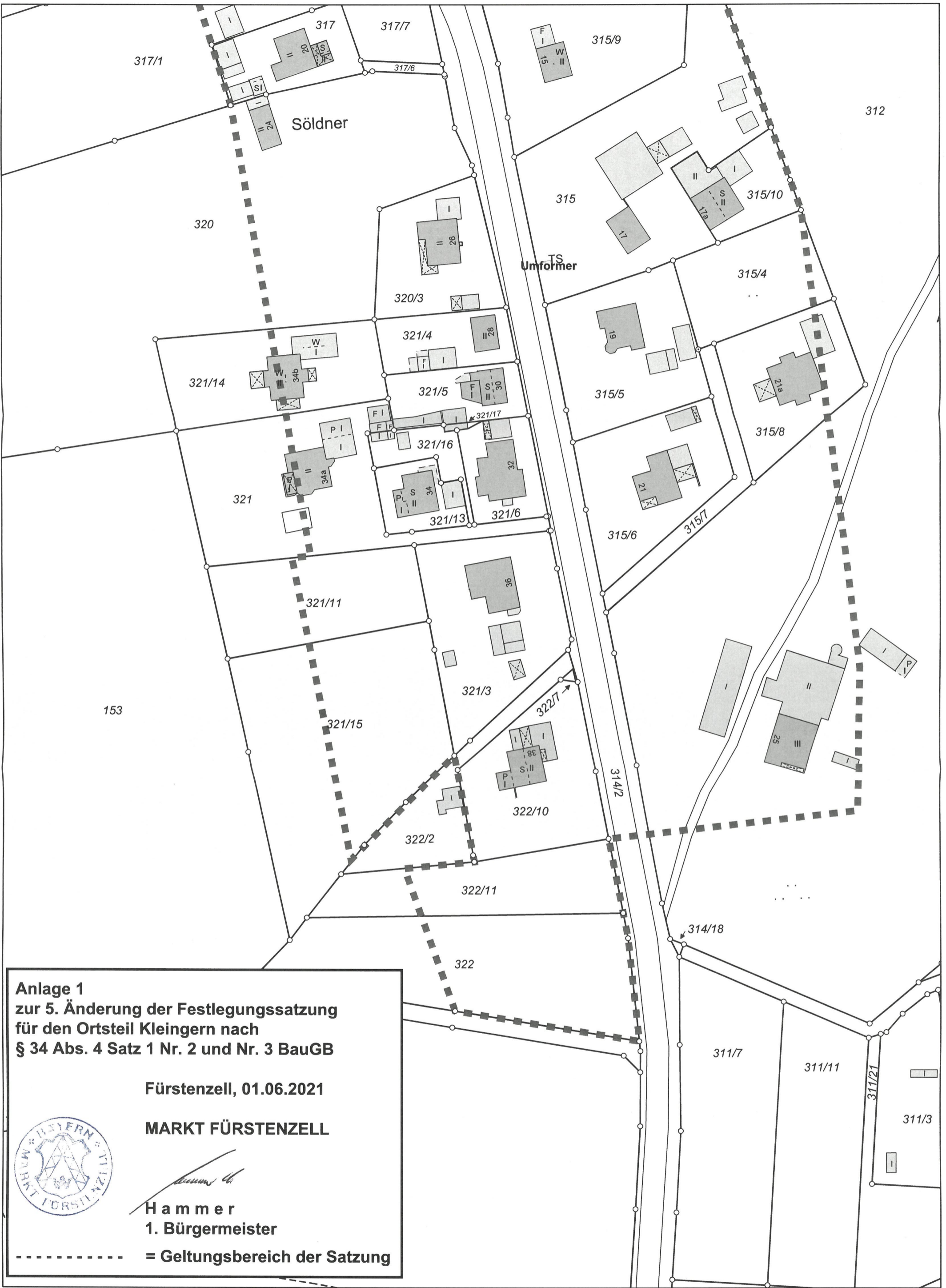
Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen rechtzeitig dem Kundencenter Vilshofen an der Donau vorzulegen.

Fürstenzell, 01.06.2021



MARKT FÜRSTENZELL

  
H a m m e r  
1. Bürgermeister



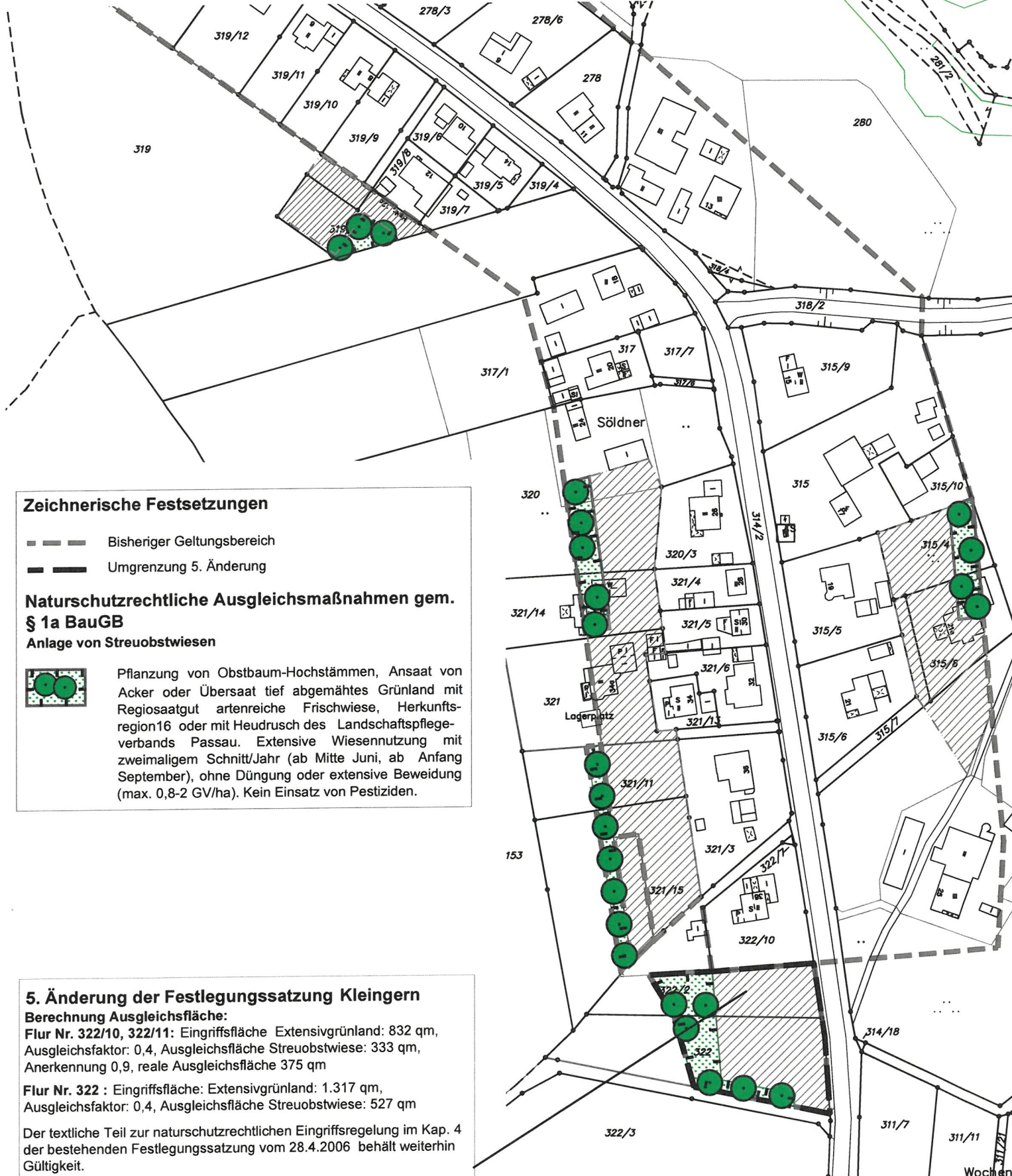
**Anlage 1**  
**zur 5. Änderung der Festlegungssatzung**  
**für den Ortsteil Kleingern nach**  
**§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB**

Fürstenzell, 01.06.2021

**MARKT FÜRSTENZELL**

  
**H a m m e r**  
**1. Bürgermeister**

----- = Geltungsbereich der Satzung



**Zeichnerische Festsetzungen**

- Bisheriger Geltungsbereich
- Umgrenzung 5. Änderung

**Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB**

**Anlage von Streuobstwiesen**



Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen, Ansaat von Acker oder Übersaat tief abgemähtes Grünland mit Regioaatgut artenreiche Frischwiese, Herkunftsregion16 oder mit 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.

**5. Änderung der Festlegungssatzung Kleingern**

**Berechnung Ausgleichsfläche:**

**Flur Nr. 322/10, 322/11:** Eingriffsfläche Extensivgrünland: 832 qm, Ausgleichsfaktor: 0,4, Ausgleichsfläche Streuobstwiese: 333 qm, Anerkennung 0,9, reale Ausgleichsfläche 375 qm

**Flur Nr. 322 :** Eingriffsfläche: Extensivgrünland: 1.317 qm, Ausgleichsfaktor: 0,4, Ausgleichsfläche Streuobstwiese: 527 qm

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

**Markt Fürstenzell**

Anlage 2 zur 5. Änderung der Festlegungssatzung für den Ortsteil Kleingern nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Maßstab: 1 : 2.000

Datum: 16.10.2019

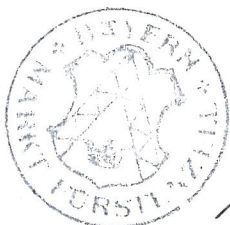


Auftragnehmer:

**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



**Fürstenzell, 01.06.2021**



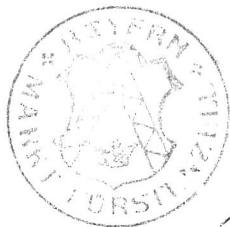
**MARKT FÜRSTENZELL**

**Hammer**  
 1. Bürgermeister


## Bekanntmachungsvermerk:

Der Erlass der 5. 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 01.06.2021 bekanntgemacht.

Fürstenzell, 01.06.2021



MARKT FÜRSTENZELL

  
H a m m e r  
1. Bürgermeister