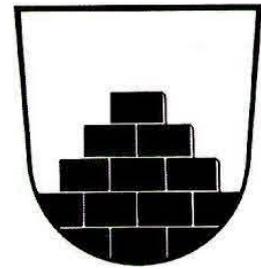


DECKBLATT NR. 1

zum Bauungs- und Grünordnungsplan

„WA Oberpolling-West“

Gemeinde Fürstenstein



Teil 2 von 2: Begründung und Erläuterung

Gemeinde	Fürstenstein
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Entwurf	02.05.2025
Endfassung	00.00.2025

Planung:



ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
IMMOBILIENBEWERTUNG

ULRIKE KREMSREITER | DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKTIN | STADTPLANERIN | SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG
MARTERBERG 8 | 94474 VILSHOFEN AN DER DONAU | ☎ 08 54 8 - 91 26 85 | 📱 01 70 - 89 25 83 5 | ✉ MAIL@UK-PLAN.DE

I. Begründung und Erläuterung

1. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Gemeinderat Fürstenstein hat am 25.04.2024 den Satzungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Oberpolling-West“ gefasst. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Jahr 2022 gestartet. In diesem Zeitraum fand, bedingt durch die Corona-Pandemie und politische Veränderungen, eine Änderung der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt statt. Um dieser Situation zu begegnen und gleichzeitig zu verhindern, dass einzelne Grundstücke über einen längeren Zeitraum unbebaut bleiben, hat der Gemeinderat Fürstenstein die gegenständliche Änderung beschlossen. Die Festsetzungen für die ursprünglich für Geschosswohnungsbau vorgesehene Parzelle 10 mit einer Fläche von insgesamt rd. 1.500 m² sollen geändert werden, um hier eine andere Nutzung zu ermöglichen.

Weiterhin hat sich bei Bebauung der ersten Grundstücke gezeigt, dass die zulässige Höhe der Stützwände mit 1,20 m zu niedrig bemessen ist. Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll auch hier eine Anpassung erfolgen.

Redaktionell angepasst wird auch die Festsetzung zur Hangbauweise (Gebäudetyp B.0.5.1.2); hier wird die irreführende Bezeichnung „UG+II“ gestrichen.

2. Änderung der Festsetzungen

2.1. Änderung der planlichen Festsetzungen

Die Änderung der planlichen Festsetzungen betrifft ausschließlich die Parzelle 10. Hier wird die Nutzungsgrenze (Knödellinie) zwischen WA I und WA II vom westlichen Rand an den östlichen Rand verschoben, so dass sich hier insgesamt die zulässige Bebauungsdichte ändert. Das geänderte Baufenster orientiert sich dabei an den westlich liegenden Nachbarparzellen 8 und 9.

Die Änderung der planlichen Festsetzungen hat redaktionelle Änderungen in der Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen (Ziff. 1.1., 1.2., und 1.3.) sowie in den textlichen Festsetzungen (Ziff. 0.5.1. und 0.5.2.) zur Folge.

2.2. Änderung der textlichen Festsetzungen

Die Festsetzung 0.6. Stützwände wird dahingehend angepasst, dass die zulässige Höhe der Stützwände von bisher 1,20 m auf 1,60 m geändert wird.

In der Festsetzung zur Hangbauweise (Gebäudetyp B.0.5.1.2) wird die Bezeichnung „UG+II“ gestrichen.

Die textliche Festsetzung B. 0.5.1. wird redaktionell geändert und bezieht sich zukünftig auf die Parzellen 1 bis 10a. Die textliche Festsetzung B. 0.5.2. bezieht sich zukünftig auf die Parzelle 11.

Die Definition der Wandhöhen wird zur Klarstellung in Festsetzung B. 0.4.3, 0.5.1. und 0.5.2. redaktionell ergänzt; vor das Wort „Außenwand“ wird jeweils die Zuordnung „traufseitig“ eingefügt.

3. Verfahrenswahl

Die Änderung des Bebauungsplans „WA Oberpolling-West“ mit Deckblatt Nr. 1 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ebenso sind die weiteren Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt. Diese sind:

- 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 vorbereitet oder begründet,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

4. Wesentliche Auswirkungen der Änderung

Die Auswirkungen des Bebauungsplans „WA Oberpolling-West“ sind im Aufstellungsverfahren ausführlich dargestellt worden. Die gegenständliche Änderung verursacht keine darüberhinausgehenden Auswirkungen.

Vielmehr wirkt sie sich positiv aus, da für eine Fläche von rd. 1.500 m² die Grundflächenzahl und damit der Versiegelungsgrad gesenkt wird.

Da die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgt, wird insgesamt von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen.