

Gemeinde Fürstenstein

Satzung der Gemeinde Fürstenstein zur Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung „Oberpolling-Hauptort“

Oberpolling
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB)

10. Änderungssatzung

Entwurf vom	23.09.2025
ergänzt	_____
Endausfertigung	_____

Verfahrensblatt

10. Änderungssatzung

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein hat in der Sitzung vom _____ beschlossen, die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberpolling-Hauptort (Ortsabrundungssatzung) mittels 10. Änderungssatzung zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenstein, den _____

Gawlik, 1. Bürgermeister

2. Fachstellenanhörung:

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist von vier Wochen (ab _____) gesetzt.

Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am _____ durchgeführt.

Fürstenstein, den _____

Gawlik, 1. Bürgermeister

3. Bürgerbeteiligung:

Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom _____ – _____ (4 Wochen) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am _____ durchgeführt.

Fürstenstein, den _____

Gawlik, 1. Bürgermeister

4. Erneute Fachstellenanhörung:

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme erneut eine angemessene Frist von vier Wochen (ab _____) gesetzt.

Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am _____ durchgeführt.

Fürstenstein, den _____

Gawlik, 1. Bürgermeister

5. Erneute Bürgerbeteiligung:

Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom _____ – _____
erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am _____
durchgeführt.

Fürstenstein, den _____

Gawlik, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom
_____ die 10. Änderungssatzung der Ortsabrundung Oberpolling
Hauptort als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, den _____

Gawlik, 1. Bürgermeister

7. Ausfertigung:

Die 10. Änderungssatzung der Ortsabrundung Oberpolling-Hauptort in der
Fassung vom _____ wurde am _____ ausgefertigt.

Fürstenstein, den _____

Gawlik, 1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten:

Die 10. Änderungssatzung der Ortsabrundung Oberpolling-Hauptort ist am
_____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

Fürstenstein, den _____

Gawlik, 1. Bürgermeister

Gemeinde Fürstenstein

Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberpolling-Hauptort

10. Änderungssatzung

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 Bau GB erlässt die Gemeinde Fürstenstein folgende Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung „Oberpolling-Hauptort“ vom 29.11.1995.

§ 1

Der Geltungsbereich der bestehenden Ortsabrundungssatzung „Oberpolling-Hauptort“ wird um das Grundstück mit der Flur-Nr. 4676/1 der Gemarkung Fürstenstein erweitert. Der Lageplan M 1:1000 vom 23.09.2025 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß in § 1 festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Die naturschutzrechtlichen Belange werden in den Beilagen abgehandelt.

§ 4

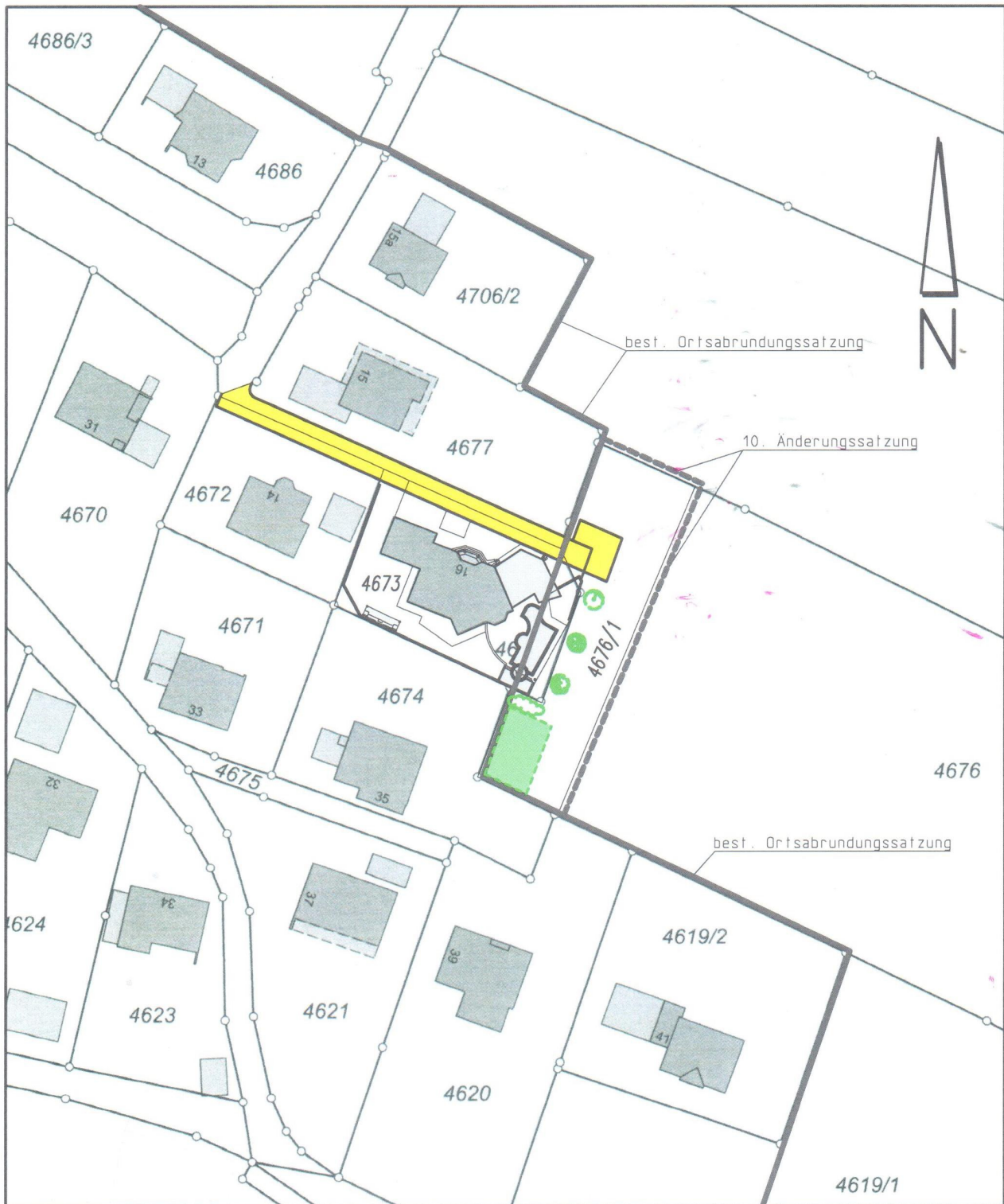
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Fürstenstein

Stephan Gawlik
1. Bürgermeister

Fürstenstein, den _____

Anlage A zur 10. Änderungssatzung



Lageplan M 1:1000

Inhalt	A	Lageplan M = 1:1000 (als Anlage)
	B	Begründung
	C	Ermittlung der Ausgleichsflächen

B Begründung

Der Änderungsbereich Flur-Nr. 4676/1 liegt süd-östlich des Hauptortes Oberpolling, erschlossen durch die Privatstraße Grundacker.

1. Ziel

Es soll eine Wendeplatte für Pkw geschaffen werden für die private Stichstraße Grundacker die auf den Fl.-Nr. 4672, 4673 und 4677 liegt.

2. Städtebauliche Situation

Das Grundstück ist über die vorhandene Privatstraße Grundacker erschlossen.

3. Eingriffsregelung (Naturschutz und Landschaftspflege)

Siehe beiliegende Ausgleichsflächenenermittlung vom 23.09.2025

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 4676/1 wird eine Wendeplatte mit der Größe von 9 x 9 m erstellt.

Auf einer Teilflächen mit einer Größe von 100 m² wird eine Blühwiese erstellt.

Anlage C zur 10. Ortsabrundungssatzung

Ermittlung der Ausgleichsflächen
für das Flurstück 4676/1 – Gemarkung Fürstenstein

Die ökologische Bewertung des Baugrundstückes und die Ermittlung der Ausgleichsflächen wird vorgenommen nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

1. Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter gemäß Bewertungslisten 1a, b, c (Leitfaden).

geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) nach Liste 1a.

- **Arten und Lebensräume**
 - Intensivgrünland
- **Landschaftsbild**
 - Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen Siedlungsteilen

mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) nach Liste 1b

- **Boden**
 - anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland, Gärten) ohne kultur-historische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen
- **Wasser**
 - Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden
- **Klima und Luft**
 - gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen

Aufgrund der vorgenommen Bewertung stellt sich das Plangebiet als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und wird demzufolge in die Kategorie I eingestuft.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere anhand der Nutzungsintensität gemäß Matrix, Abb. 7 (Leitfaden)

Die Errichtung der Wendepalte mit Zufahrt benötigt maximal 90 m², somit ergibt sich ein Versiegelungsfaktor von 0.1.

Ein Versiegelungsfaktor von 0.1 bedeutet einen niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, daraus ergibt sich eine Einordnung in die Kategorie I, geringe Bedeutung 3 WP.

3. Berechnung der Ausgleichsfläche

Die notwendige Ausgleichsfläche für das Grundstück 4676/1 wird ermittelt:

3.1.1 Die notwendige Ausgleichsfläche für die **Flur-Nr. 4676/1** errechnet sich wie folgt:

Gesamt- Grundstück (gem. Eigentümerverzeichnis)	=	ca	900,00 m ²
als Wendepalte incl. Zufahrt abzutrennende Fläche	=	ca	90,00 m ²
Wertpunkte nach Abb. 7, I, geringe Bedeutung	=	3	WP
Berechnung des Eingriffs 3 WP x 900 m ² x 0.1	=	270 WP	
Berechnung des Ausgleichs artenreiches Extensivgrünland (Blühwiese) (12 WP – 3 WP) x 30 m ²	=	270 WP	

3.1.2 Die notwendige Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 4676/1 zur Verfügung gestellt und befindet sich im Besitz des Bauherrn.



4. Sinnvolle Ausgleichsmaßnahme

- Die Teilfläche aus der Flur-Nr. 4676/1 wird zu artenreichem Extensivgrünland (Blühwiese) erzogen.
- Die Fläche darf nicht gedüngt werden.
- Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen und das Schnittgut ist abzutransportieren. Heuen des Schnittgutes wäre wünschenswert, da dadurch mit weiterer Samenverteilung zu rechnen ist.
- Für die Aufwertung, den Erhalt und die Sicherung der Ökologischen Ausgleichsflächen bleibt der Grundstückseigentümer verantwortlich.
- sonstige Maßnahmen wie Düngung oder Bewässerung werden nicht durchgeführt
- Es dürfen keine chemischen Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

5. Kosten

Die notwendigen Grünordnungsmaßnahmen sind durch den Grundstücksbesitzer auf seine Kosten durchzuführen oder durchführen zu lassen.

Entwurfsverfasser

Grundbesitzer Baugrundstück
Teilfläche aus Flur-Nr. 4676/1

Eging a.See, den 23.09.2025