

## Gemeinde Fürstenstein

### Satzung der Gemeinde Fürstenstein zur Änderung der Ortsabrandungs- 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  
(Ortsabrandungssatzung) 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 Ortsabrandung Oberpolling  
Hauptort als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Gawlik, 1. Bürgermeister

7. Ausfertigung:

Die 10. Änderungssatzung der Ortsabrandung Oberpolling-Hauptort in der  
Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde am \_\_\_\_\_ ausgefertigt.

Fürstenstein, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Gawlik, 1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten:

Die 10. Änderungssatzung der Ortsabrandung 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 Ortsabrandungssatzung „Oberpolling-Hauptort“ vom 29.11.1995.

##### § 1

Der Geltungsbereich der bestehenden Ortsabrandungssatzung „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

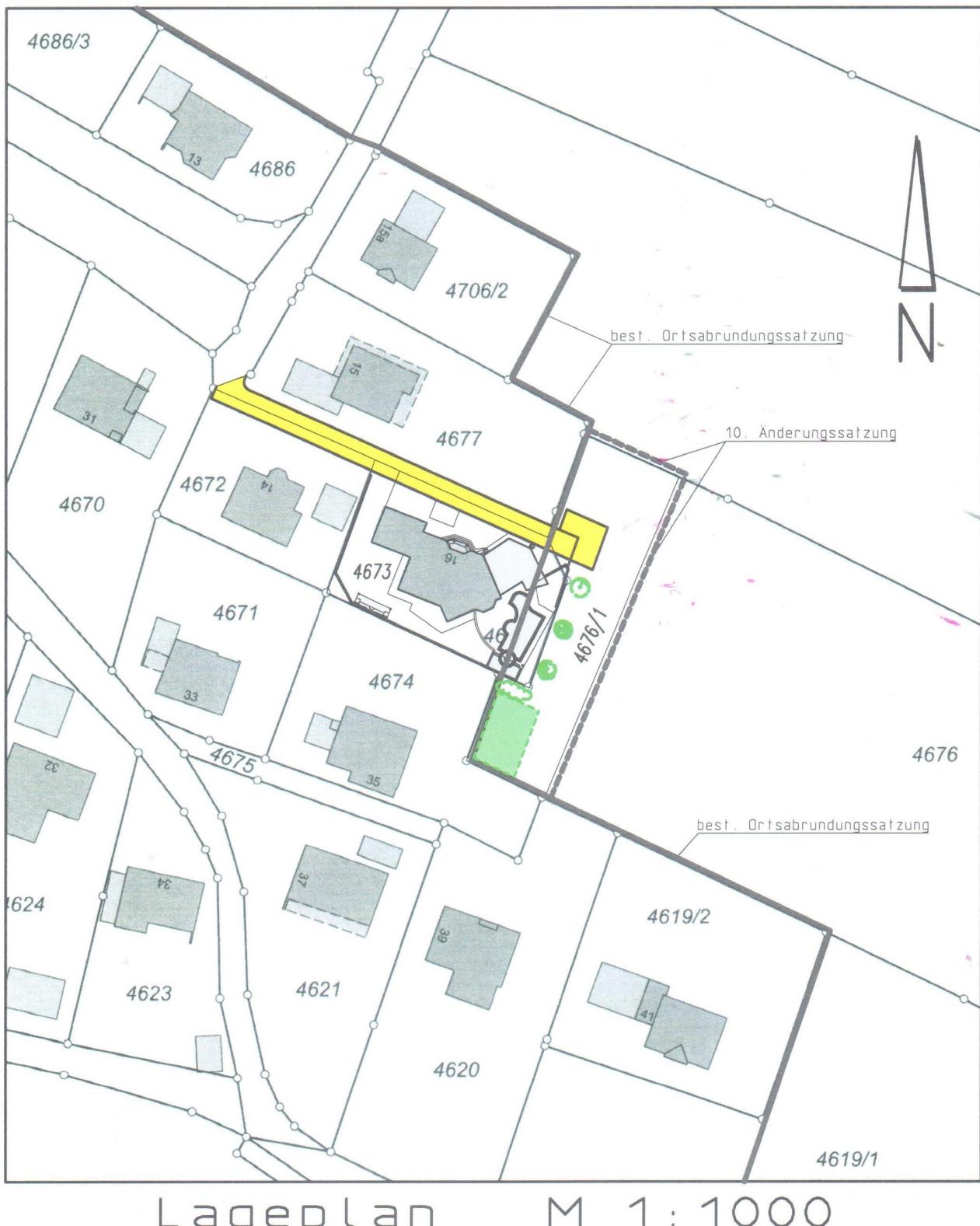
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Fürstenstein

Stephan Gawlik  
1. Bürgermeister

Fürstenstein, den \_\_\_\_\_

## Anlage A zur 10. Änderungssatzung



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 Ausgleichsflächenermittlung 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 Teilfläche mit einer Größe von 100 m<sup>2</sup> wird eine Blühwiese erstellt.

## Anlage C zur 10. Ortsabrandungssatzung

### **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**
  - Ortsabrandungen, 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 Wendeplatte mit Zufahrt benötigt maximal 90 m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>**

als Wendeplatte incl. Zufahrt abzutrennende Fläche = ca **90,00 m<sup>2</sup>**

Wertpunkte nach Abb. 7, I, geringe Bedeutung = **3 WP**

Berechnung des Eingriffs

$3 \text{ WP} \times 900 \text{ m}^2 \times 0.1$  = **270 WP**

Berechnung des Ausgleichs

artenreiches Extensivgrünland (Blühwiese)  
 $(12 \text{ WP} - 3 \text{ WP}) \times 30 \text{ m}^2$  = **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