

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)

6. Änderungssatzung

Entwurf vom	14.11.2018
ergänzt	31.01.2019
Endausfertigung	11.04.2019

VERFAHRENSBLATT

6. Änderungssatzung

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER GEMEINDERAT FÜRSTENSTEIN HAT IN DER SITZUNG VOM 16.10.2018 BESCHLOSSEN, DIE GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES **OBERPOLLING HAUPTORT** (ORTSABRUNDUNGSSATZUNG) MITTELS 6. ÄNDERUNGSSATZUNG ZU ÄNDERN. DER ÄNDERUNGSBESCHLUSS WURDE AM 12.12.2018 ORTSÜBLICH BEKANTT GEMACHT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 29.04.2019


GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER



2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE ZUR ABGABE IHRER STELLUNGNAHME EINE ANGEMESSENE FRIST VON VIER WOCHEN (AB 13.12.2018) GESETZT.

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM 31.01.2019 DURCHGEFÜHRT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 29.04.2019


GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER



3. BÜRGERBETEILIGUNG:

DEN BETROFFENEN BÜRGERN WURDE IN DER ZEIT VOM 21.12.2018 – 24.01.2019 (4 WOCHEN) GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM 31.01.2019 DURCHGEFÜHRT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 29.04.2019


Gawlik, 1. Bürgermeister



4. ERNEUTE FACHSTELLENANHÖRUNG:

DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE ZUR ABGABE IHRER
STELLUNGNAHME ERNEUT EINE ANGEMESSENE FRIST VON VIER WOCHEN (AB 13.02.2019)
GESETZT.

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM 11.04.2019
DURCHGEFÜHRT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 29.04.2019


GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER

5. ERNEUTE BÜRGERBETEILIGUNG:

DEN BETROFFENEN BÜRGERN WURDE IN DER ZEIT VOM 22.02.2019 – 25.03.2019
ERNEUT GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM 11.04.2019
DURCHGEFÜHRT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 29.04.2019


Gawlik, 1. Bürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS:

DIE GEMEINDE FÜRSTENSTEIN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM
11.04.2019 DIE 6. ÄNDERUNGSSATZUNG DER ORTSABRUNDUNG OBERPOLLING
HAUPTORT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FÜRSTENSTEIN, DEN 29.04.2019


GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER

7. AUSFERTIGUNG

DIE 6. ÄNDERUNGSSATZUNG DER ORTSABRUNDUNG OBERPOLLING HAUPTORT IN DER FASSUNG VOM 11.04.2019 WURDE AM 29.04.2019 AUSGEFERTIGT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 29.04.2019


GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER

8. INKRAFTTRETEN:

DIE 6. ÄNDERUNGSSATZUNG DER ORTSABRUNDUNG OBERPOLLING HAUPTORT IST AM 30.04.2019 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

MIT DER BEKANNTMACHUNG IST DIE SATZUNG IN KRAFT GETRETEN.

FÜRSTENSTEIN, DEN 30.04.2019


GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER

G E M E I N D E

Fürstenstein

SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES OBERPOLLING-HAUPTORT

6. ÄNDERUNGSSATZUNG

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB 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 einen Teil des Grundstückes mit der Flur-Nr. 4619/1 der Gemarkung Fürstenstein erweitert. Der Lageplan M 1:1000 vom 05.11.2018 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 29.04.2019



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -

Giselastraße 14
94032 Passau

Flurstück: 4619/1
Gemarkung: Fürstenstein

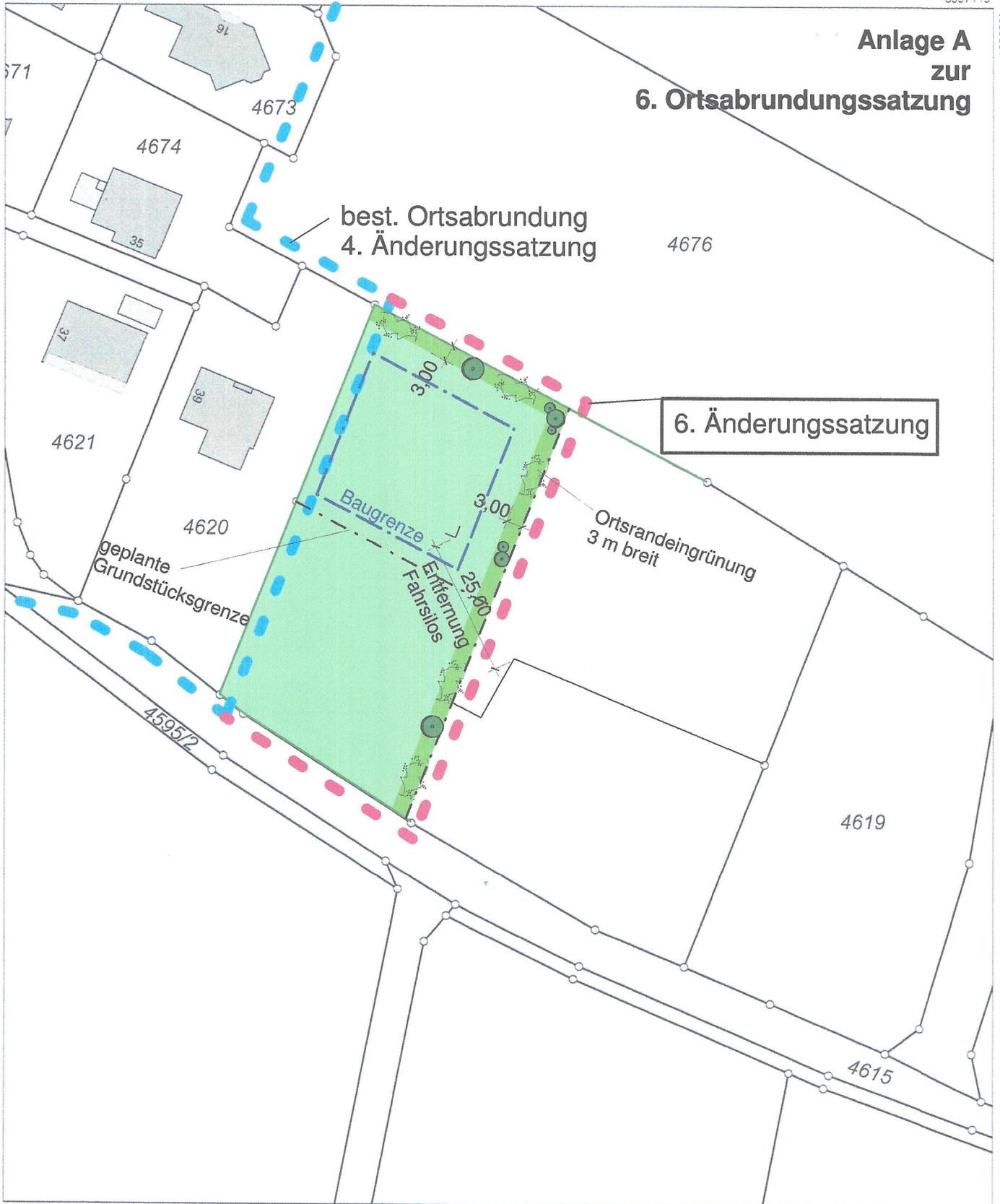
Gemeinde: Fürstenstein
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 05.11.2018

5397119

4599804



5396899

Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: haim

Amt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung Vilshofen an der Donau
- Außenstelle Passau -

haim

Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

INHALT	A	Lageplan M = 1:1000 (als Anlage)
	B	Begründung
	C	Ermittlung der Ausgleichsflächen (als Anlage)
	C1	Lageplan M = 1:1000 (als Anlage)
	C2	Lageplan M = 1:2500 (als Anlage)

B BEGRÜNDUNG

Der Änderungsbereich Flur-Nr. 4619/1 liegt süd-östlich des Hauptortes Oberpolling, erschlossen durch die Ortsstraße Hochstraße.

1. Ziel

Es soll eine zusätzliche Bauparzelle erschlossen werden.

2. Städtebauliche Situation

Das Grundstück ist über die vorhandene Ortsstraße Hochstraße erschlossen.

Die Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die im Grundacker verlegte Hauptwasserleitung. Von dort aus wird die Hausanschlussleitung über Drittgrundstücke zum Baugrundstück verlegt. (Die entsprechende Leitungstrasse wurde per Dienstbarkeiten gesichert)

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den im Grundacker verlegten Hauptkanal. Von dort aus wird die Hausanschlussleitung über Drittgrundstücke zum Baugrundstück verlegt. (Die entsprechende Leitungstrasse wurde per Dienstbarkeiten gesichert)

3. Eingriffsregelung (Naturschutz und Landschaftspflege):

Siehe beiliegende Ausgleichsflächenermittlung vom 31.01.2019

- Zusätzlich werden auf das Baugrundstück im Osten als Ortsrandeingrünung (sh. Lageplan A der Anlagen) mehrreihige freiwachsende Wildhecken oder Hecken aus standortheimischen Gehölzen in einer Breite von ca. 3 m gepflanzt.
- Ein Pflanzverband von 1 m x 1 m muss eingehalten werden.
- Außerdem muss ein Hausbaum gemäß Pflanzliste gepflanzt werden.

Ermittlung der Ausgleichsflächen

für das Flurstück 4619/1 - Gmkg. 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**
 - Strukturarme Zier- und Nutzgärten
- **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
- **Wasser**
 - Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden
- **Klima und Luft**
 - gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen

Aufgrund der vorgenommenen 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).

Angenommene GRZ ≤ 0.35

Eine GRZ unter 0.35 bedeutet einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, daraus ergibt sich eine Einordnung in den Gebietstyp **B**. Die Beeinträchtigungsintensität für Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist bei einer Nutzungsüberlagerung mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad in das Feld **B I** einzuordnen. Hierfür sind Kompensationsfaktoren in einer Spanne von 0,2 – 0,5 vorgegeben.

3. **Ermittlung des Kompensationsfaktors anhand der Vermeidungsmaßnahmen bzw. der grünordnerischen Maßnahmen gemäß Liste 2 und 5 (Leitfaden).**

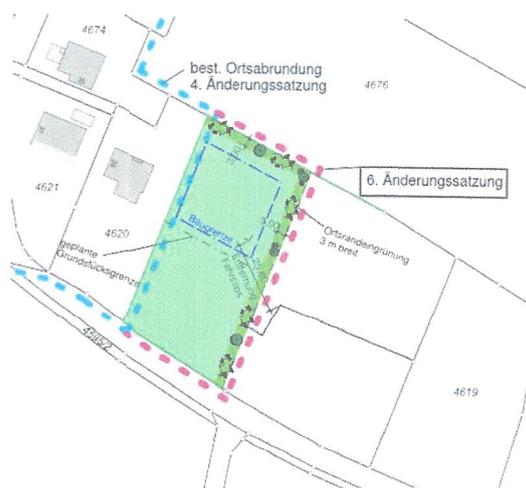
Vermeidungsmaßnahmen (Liste 2)

- **Schutzgut Arten und Lebensräume**
 - Bündelung von Versorgungsleitungen
 - Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
- **Schutzgut Wasser**
 - Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau
 - Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
 - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
 - Sammeln des Niederschlagswassers in Regenrückhalteanlagen
- **Schutzgut Boden**
 - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
 - Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens
- **Schutzgut Klima und Luft**
 - Erhalt von Luftaustauschbahnen
 - Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen
 - Vermeidung von unnötigen Emissionen, z. B. über Regelungen zur zulässigen Heizungsart
- **Schutzgut Landschaftsbild**
 - Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen
- **Grünordnerische Maßnahmen**
 - Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
 - Naturnahe Pufferstreifen zum Landschaftsschutzgebiet mit Planzgebot
 - naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten

Die aufgeführten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen erlauben die Auswahl des Kompensationsfaktors 0,3.

4. **Berechnung der Ausgleichsflächen**

Die notwendige Ausgleichsfläche für das Grundstück 4619/1 wird ermittelt:



4.1.1 Die notwendige Ausgleichsfläche für die **Flur-Nr. 4619/1** errechnet sich wie folgt:

Gesamt - Grundstück (gem. Eigentümerverzeichnis)	=	ca. 7.810,00 m ²
als Baugrundstück abzutrennende Fläche	=	ca. 3.100,00 m ²
Ausgleichende Fläche 3.100,00 m ² x 0,3	=	930,00 m ²
Ausgleichsfläche auf gesondertem Grundstück	=	ca. 930,00 m ²
Restfläche Flurst.-Nr. 4619/1	=	ca. 4.710,00 m ²

4.1.2 Die notwendige Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 4761 zur Verfügung gestellt und befindet sich im Besitz des Bauherrn. An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich bereits die Ausgleichsfläche aus der 4. Änderungssatzung zur Ortsabrundung Oberpolling-Hauptort



5. Sinnvolle Ausgleichsmaßnahme

- Die Teilfläche aus der Flurst.-Nr. 4761 wird zur Magerwiese erzogen.
- Die Fläche darf nicht gedüngt werden.
- Im Nord-Westen am Waldrand und im Osten als Abgrenzung zum best. Feldweg werden mehrreihige Wildhecken mit dazwischenliegenden Obstbäumen gepflanzt.
- Es wird ein Saatgut aus autochthonen Pflanzen für magere und trockene Standorte gesät (Bezugsquelle Landschaftspflegeverband Passau).
- In den ersten 2 Jahren erfolgt der erste Schnitt ab dem 01. Juni. Ab dem 3. Jahr erfolgt der erste Schnitt ab dem 01. Juli.
- 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.

6. Festsetzung von geeigneten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen

- Freihalten der Gehölzflächen von unerwünschtem und standortfremdem Aufwuchs.
- Um ein gesichertes An- und Weiterwachsen der Feldgehölzpflanzung sicherzustellen, sind für diese, die im normalen Umfang notwendige, Fertigstellungspflege durchzuführen.
- Sonstige Maßnahmen wie Düngung oder Bewässerung werden nicht durchgeführt.
- Wässern in regenarmen Zeiten
- Es dürfen keine chemischen Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
- Auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird hingewiesen.

7. Festsetzung der Artenliste

- Sträucher als verpflanzter Strauch, 3 – 5 Triebe, 100 / 150 cm
 - *Rosa canina* – Hundsrose
 - *Prunus spinosa* – Schlehe
 - *Euonymus europaeus* – Pfaffenhütchen
 - *Corylus avellana* – Haselnuss
 - *Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder
 - *Comus sanguinea* – Roter Hartriegel
 - *Viburnum opulus* – Gewöhnlicher Schneeball

Heckenpflanzungen 2 bzw. 3-reihig:

- Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m
- Pflanzabstand zwischen den Reihen 2,0 m

- Heimische Laubbäume als Hochstämme mit Ballen StU 14 -16 cm
 - *Acer campestre* – Feldahorn
 - *Sorbus aucuparia* – Vogelbeere
 - *Pyrus pyraeaster* - Wildbirne
 - *Malus sylvestris* – Wildapfel

- **Obstbäume als Hochstämme**

- **Apfelsorten**

- Bohnapfel
 - Boskop

- Engelsberger Renette
 - Gewürzluikenapfel

- **Birnensorten**

- Blutbirne
 - Klapps Liebling

- Gute Graue
 - Oberösterreichische Weinbirne

- **Süßkirschensorten**

- Hedelfinger Knorpelkirsche
 - Kassins Frühe Herzkirsche

- **Sauerkirschensorten**

- Koröser Weichsel
 - Schwäbische Weinweichsel

- **Zwetschgensorten**

- Hauszwetschge
 - Wangenheims Frühzwetschge

- **Reneklodensorten**

- Quilins Reneklude

- **Quittensorten**

- Portugisische Birnenquitte

- Einzäunung gegen Wildverbiss während der ersten 5 – 6 Jahre
- Verwendung von ausschließlich autochthonem Pflanzgut mit Herkunftsnachweis einer zertifizierten Baumschule
- Pflanzgut aus Region 3 (Südostdeutsches Hügel- und Bergland)
- Ausfälle in der Pflanzung sind jeweils zu ersetzen
- Ausreichend Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken (bei Sträuchern 2 m, bei Bäumen 4 m).
- Ein Pflanzverband von 1 m x 1 m muß eingehalten werden.

8. **Kosten**

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

9. **Dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen**

Dingliche Sicherung durch Eintragung im Grundbuch..

K. GRAF BAU
GMBH
MAURER- UND BETONBAUERMEISTER
HÖRMANNSDORF 40 • 94104 TITTLING
TEL. 08504/920110 • FAX 920210

J.A. Reinprecht M.

Entwurfsverfasser

Grundbesitzer Baugrundstück
Teilfläche aus Fl.-Nr. 4619/1

Tittling, den 11.04.2019



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -

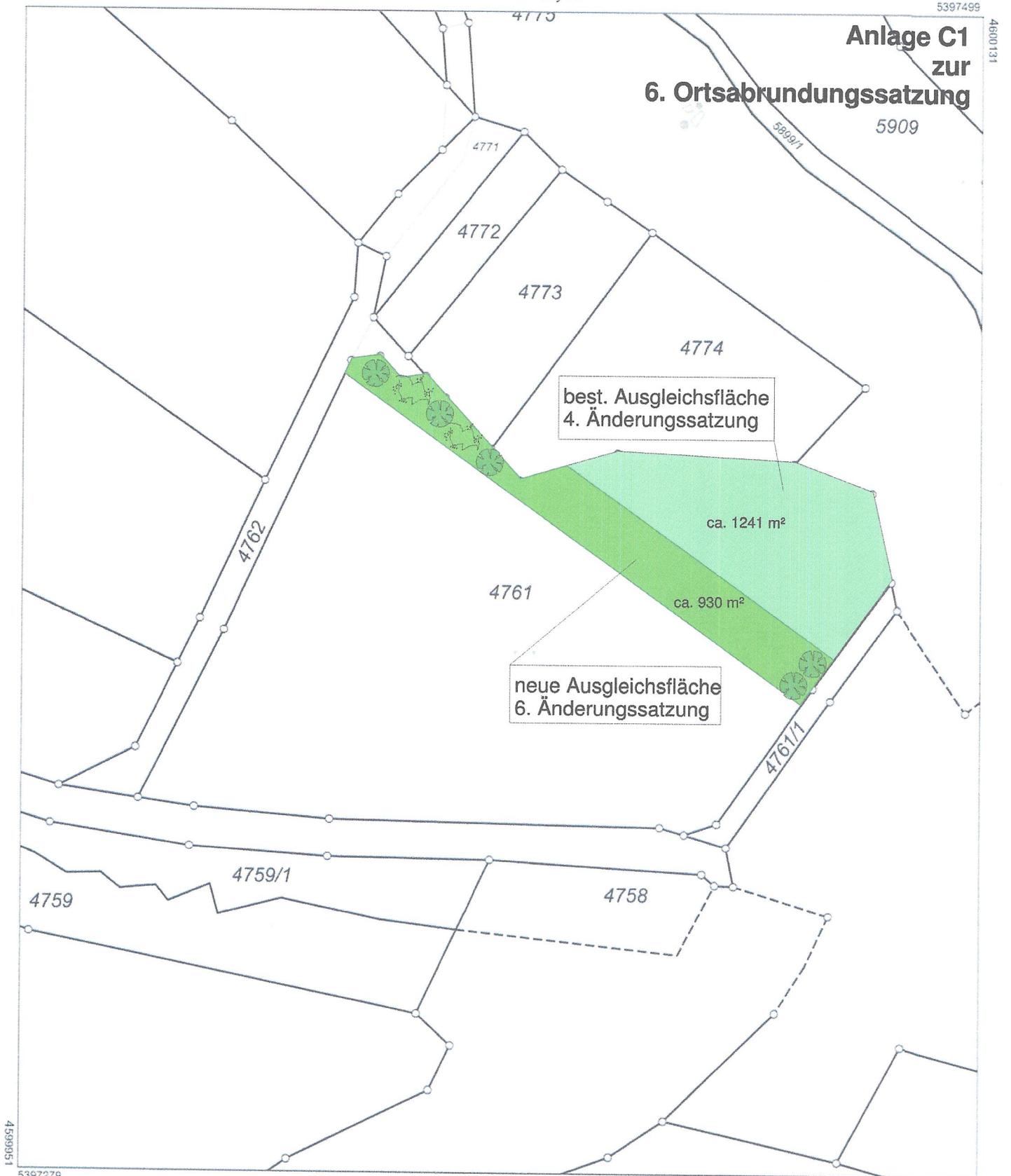
Giselastraße 14
94032 Passau

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 05.11.2018

Flurstück: 4761
Gemarkung: Fürstenstein

Gemeinde: Fürstenstein
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: haim

Amt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung Vilshofen an der Donau
- Außenstelle Passau -
Haim

Stempel und Unterschrift der abhandelnden Stelle