

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)

7. Änderungssatzung

Entwurf vom 14.05.2019
Ergänzung 09.07.2019
Ergänzung 01.10.2019
Ergänzung 26.11.2019

GEMEINDE Fürstenstein

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

7. ÄNDERUNGSSATZUNG

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

§ 1

Im Geltungsbereich der bestehenden Ortsabrundungssatzung „Oberpolling-Hauptort“ werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 4440/0, Gemarkung Fürstenstein, einige Festsetzungen geändert. Der Lageplan M 1:1000 vom 08.05.2019 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.

§ 2a

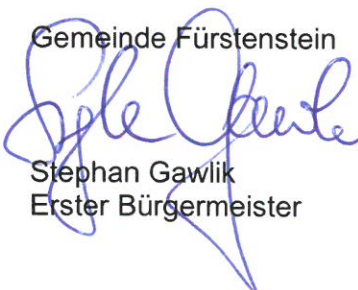
Die bestehende Ortsabrundungssatzung vom 29.11.1995, geändert durch die Satzungen Nrn. 1 – 6 vom 02.10.2002, 23.05.2011, 04.01.2018, 03.01.2016, 01.06.2018 und 30.04.2019 wird im § 2 folgendermaßen ergänzt:

- 1.o Maß der baulichen Nutzung
- 2.o Immissionsschutz
- 3.o Abwasserbeseitigung
- 4.o Schallgutachten vom 26.09.2019 des IFB Eigenschenk

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Fürstenstein



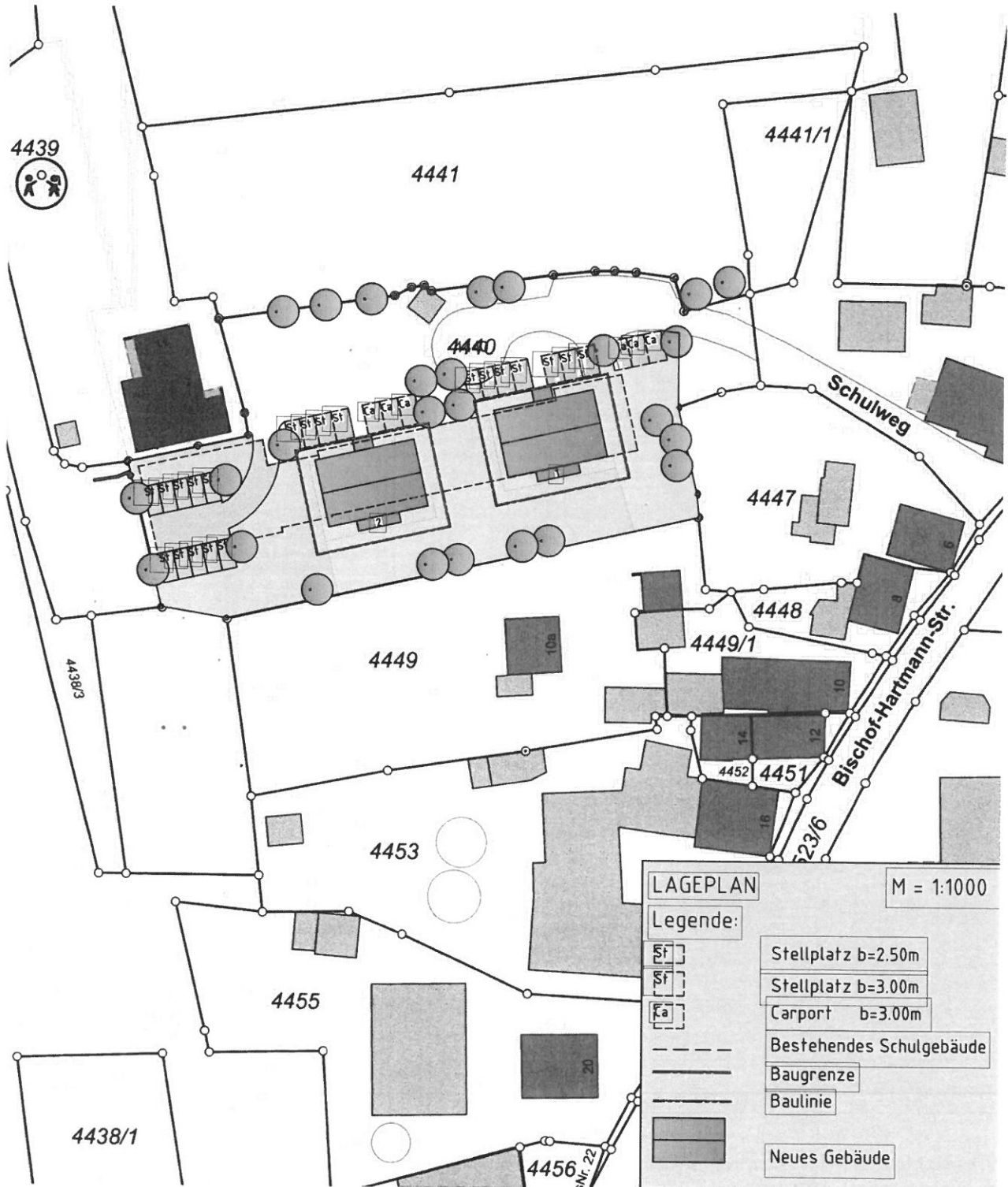
Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister



Fürstenstein, den 06.12.2019

INHALT	A	Lageplan M 1/1000
	B	Textliche Festsetzungen
	C	Begründung
	D	Schallgutachten Anlage

A LAGEPLAN M 1/1000 VOM 27.11.2019



B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.o Maß der baulichen Nutzung: zwei Gebäude jeweils mit
max. 3 Vollgeschossen
und jeweils max. 7 Wohneinheiten

2.o Immissionsschutz

Damit durch die Errichtung der Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 4440/0, Gemarkung Fürstenstein, bezogen auf den Lärm der nördlich angrenzenden Sportanlage eine in einem Dorfgebiet entsprechende Wohnqualität erreicht werden kann, ist eine grundrissorientierte Planung verpflichtend, das heißt an den Fassaden in Richtung der Sportstätte dürfen keine schützenswerten Wohnräume für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen entstehen.

3.o Abwasserbeseitigung

Nach § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Das Planungsgebiet ist deshalb im Trennsystem an die Abwasseranlage Fürstenstein / Oberpolling anzuschließen. Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dacheindeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechdeckung über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Hinweis: Duldungspflicht Landwirtschaft

Die ordnungsgemäße Landbewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betriebe sind zu dulden.

C BEGRÜNDUNG

Der Änderungsbereich Fl.Nr. 4440/0 liegt am westlichen Ortsrand von Oberpolling und wird im nördlichen Bereich durch die Sportanlage eingegrenzt.

1. Ziel

Die Gemeinde Fürstenstein möchte durch die Änderung von Festsetzungen bezogen auf das Grundstück Fl.Nr. 4440/0, innerhalb der OAS „Oberpolling-Hauptort“, zwei Gebäude für betreutes Wohnen mit 3 Vollgeschossen und je 7 Wohneinheiten auf dem ehemaligen Schulgelände in Oberpolling ermöglichen.

2. Städtebauliche Situation

Das Grundstück Fl.Nr. 4440/0 ist über die vorhandene Ortsstraße (Sportplatzstraße) erschlossen. Die Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die im Schulweg verlegte Hauptwasserleitung. Der Anschluss kann hier jederzeit erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Regenwasser) kann über die in diesem Bereich verlegten Kanalleitungen erfolgen.

Die Gemeinde will trotz der geplanten Bebauung lt. Änderungssatzung 7 den Charakter eines Dorfgebietes (MD) erhalten.

Die beiden Straßengrundstücke Fl.Nr. 4430 und 4439/1 sind als Ortsstraßen öffentlich gewidmet.

3. Immissionsschutz

Den Eigentümer der Fl.Nr. 4440/0, Gemarkung Fürstenstein, trifft bei einer Bebauung die Obliegenheit, durch Platzierung der Gebäude auf dem Grundstück die Grundrissgestaltung und anderer möglicher und zumutbarer Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“, die gebotene Rücksicht darauf zu nehmen, dass die Wohnnutzung nicht unzumutbaren Lärmbelästigungen von Seiten der Sportplatznutzung ausgesetzt wird. Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen der 7. Änderungssatzung sind daher zwingend einzuhalten.

Laut Schreiben des Landratsamtes Passau, Umweltingenieur Baumgartner, vom 15.03.2019, ist bei einem Tierbestand von 35 Großvieheinheiten (GV) ein Abstand von ca. 27 m zu Immissionsorten im MD (Dorfgebiet) erforderlich, um davon ausgehen zu können, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen hervorgerufen werden.

Bei den Gebäuden zum Betreuten Wohnen ist dieser Abstand deutlich eingehalten, da diese 60 m von der östlich gelegenen Hofstelle entfernt sind.

Theoretisch möglich wäre bei einem Abstand von 60 m zwischen Stallgebäude und Immissionsort im MD (Dorfgebiet) ein Bestand von bis zu 200 Großvieheinheiten (GV).

Die südlich gelegene Hofstelle ist bei Weitem nicht für einen Bestand von 200 GV ausgelegt.

4. Löschwasserversorgung

Gemäß Rücksprache mit dem Ersten Feuerwehrkommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenstein, ist im Umfeld des Betreuten Wohnens eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet. Zudem kann das Anwesen sowohl über die Sportplatzstraße als auch über die Bischof-Hartmann-Straße problemlos mit den Feuerwehrfahrzeugen angefahren werden.

VERFAHRENSBLATT

7. Änderungssatzung

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER GEMEINDERAT FÜRSTENSTEIN HAT IN DER SITZUNG VOM 08.08.2019
BESCHLOSSEN, DIE ORTSABRUNDUNGSSATZUNG **OBERPOLLING -HAUPTORT** MITTELS
7. ÄNDERUNGSSATZUNG ZU ÄNDERN. DER ÄNDERUNGSBESCHLUSS WURDE AM
22.08.2019 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 06.12.2019


.....
GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER



2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE ZUR ABGABE IHRER
STELLUNGNAHME EINE ANGEMESSENE FRIST VON VIER WOCHEN (AB 13.08.2019)
GESETZT.

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM 01.10.2019
DURCHGEFÜHRT.

DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE ZUR ABGABE IHRER
STELLUNGNAHME ERNEUT EINE ANGEMESSENE FRIST VON VIER WOCHEN (AB
15.10.2019) GESETZT.

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM 26.11.2019
DURCHGEFÜHRT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 06.12.2019


.....
GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER



3. **BÜRGERBETEILIGUNG:**

DEN BETROFFENEN BÜRGERN WURDE IN DER ZEIT VOM 22.08.2019 BIS 23.09.2019
GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM 01.10.2019
DURCHGEFÜHRT.

DEN BETROFFENEN BÜRGERN WURDE IN DER ZEIT VOM 15.10.2019 BIS 15.11.2019
ERNEUT GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM 26.11.2019
DURCHGEFÜHRT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 06.12.2019


GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER



4. **SATZUNGSBESCHLUSS:**

DIE GEMEINDE FÜRSTENSTEIN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM
26.11.2019 DIE 7. ÄNDERUNGSSATZUNG DER ORTSABRUNDUNG OBERPOLLING
HAUPTORT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FÜRSTENSTEIN, DEN 06.12.2019



GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER

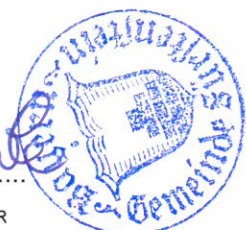


5. **AUSFERTIGUNG**

DIE 7. ÄNDERUNGSSATZUNG DER ORTSABRUNDUNG OBERPOLLING HAUPTORT IN DER FASSUNG
VOM 26.11.2019 WURDE AM 06.12.2019 AUSGEFERTIGT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 06.12.2019


GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER



6. INKRAFTTRETEN:

DIE 7. ÄNDERUNGSSATZUNG DER ORTSABRUNDUNG OBERPOLLING-HAUPTORT WIRD AM 09.12.2019 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DIE SATZUNG IN KRAFT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 06.12.2019



.....

GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER