



Gemeinde Fürstenstein
Landkreis Passau

BEKANNTMACHUNG

des Satzungsbeschlusses für die Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung „Oberpolling-Hauptort“ mittels 10. Änderungssatzung

Der Gemeinderat Fürstenstein hat mit Beschluss vom 23.02.2026 die Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung (OAS) „Oberpolling-Hauptort“ mittels 10. Änderungssatzung als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 10. Änderungssatzung der OAS „Oberpolling-Hauptort“ in Kraft.

Jedermann kann die 10. Änderungssatzung zur OAS „Oberpolling-Hauptort“ mit Begründung bei der Gemeindeverwaltung Fürstenstein, Vilshofener Straße 9, 94538 Fürstenstein (Bauamt, Zimmer Nr. 15, OG) während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

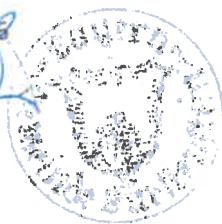
Unbeachtlich werden demnach

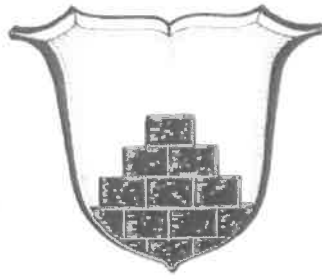
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Fürstenstein, 30.09.2026

Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister





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

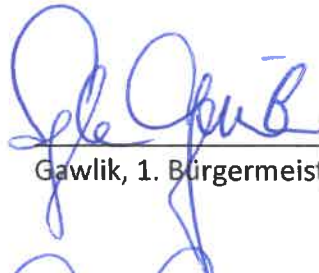
Entwurf vom 23.09.2025
Endausfertigung vom 23.02.2026

Verfahrensvermerke

zum Änderungsverfahren der Ortsabrundungssatzung Oberpolling-Hauptort mittels 10. Änderungssatzung

1. Der Gemeinderat Fürstenstein hat in der Sitzung vom 26.09.2024 beschlossen, die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberpolling-Hauptort (Ortsabrundungssatzung) mittels 10. Änderungssatzung zu ändern.
2. Zu dem Entwurf der 10. Änderungssatzung in der Fassung vom 23.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2025 bis 12.12.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf der 10. Änderungssatzung in der Fassung vom 23.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2025 bis 12.12.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Öffentliche Auslegung der Unterlagen im Rathaus, Zimmer Nr. 15 OG, Anschrift: 94538 Fürstenstein, Vilshofener Straße 9, während der üblichen Dienstzeiten. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.02.2026 die 10. Änderungssatzung der Ortsabrundung Oberpolling-Hauptort gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.02.2026 als Satzung beschlossen.

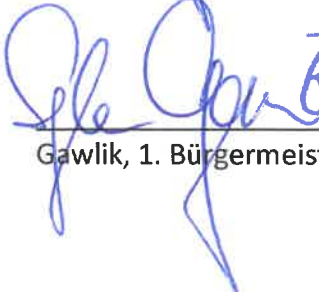
Gemeinde Fürstenstein, den 29.09.2026


Gawlik, 1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Gemeinde Fürstenstein, den 29.09.2026


Gawlik, 1. Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zur 10. Änderungssatzung der Ortsabrundung Oberpolling-Hauptort wurde am 30.09.2026 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 10. Änderungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Fürstenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 10. Änderungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Fürstenstein, den 30.09.2026


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 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 das Grundstück mit der Flur-Nr. 4676/1 der Gemarkung Fürstenstein erweitert.
Der Lageplan vom 23.02.2026 (sh. Anlage A) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

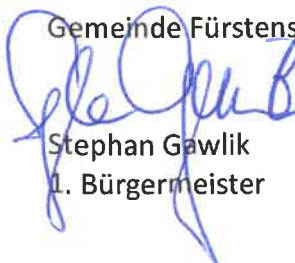
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß in § 1 festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan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

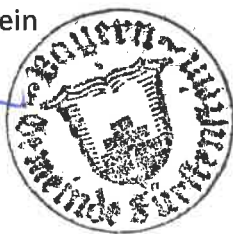
§ 3

Die naturschutzrechtlichen Belange werden in den Beilagen abgehandelt.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

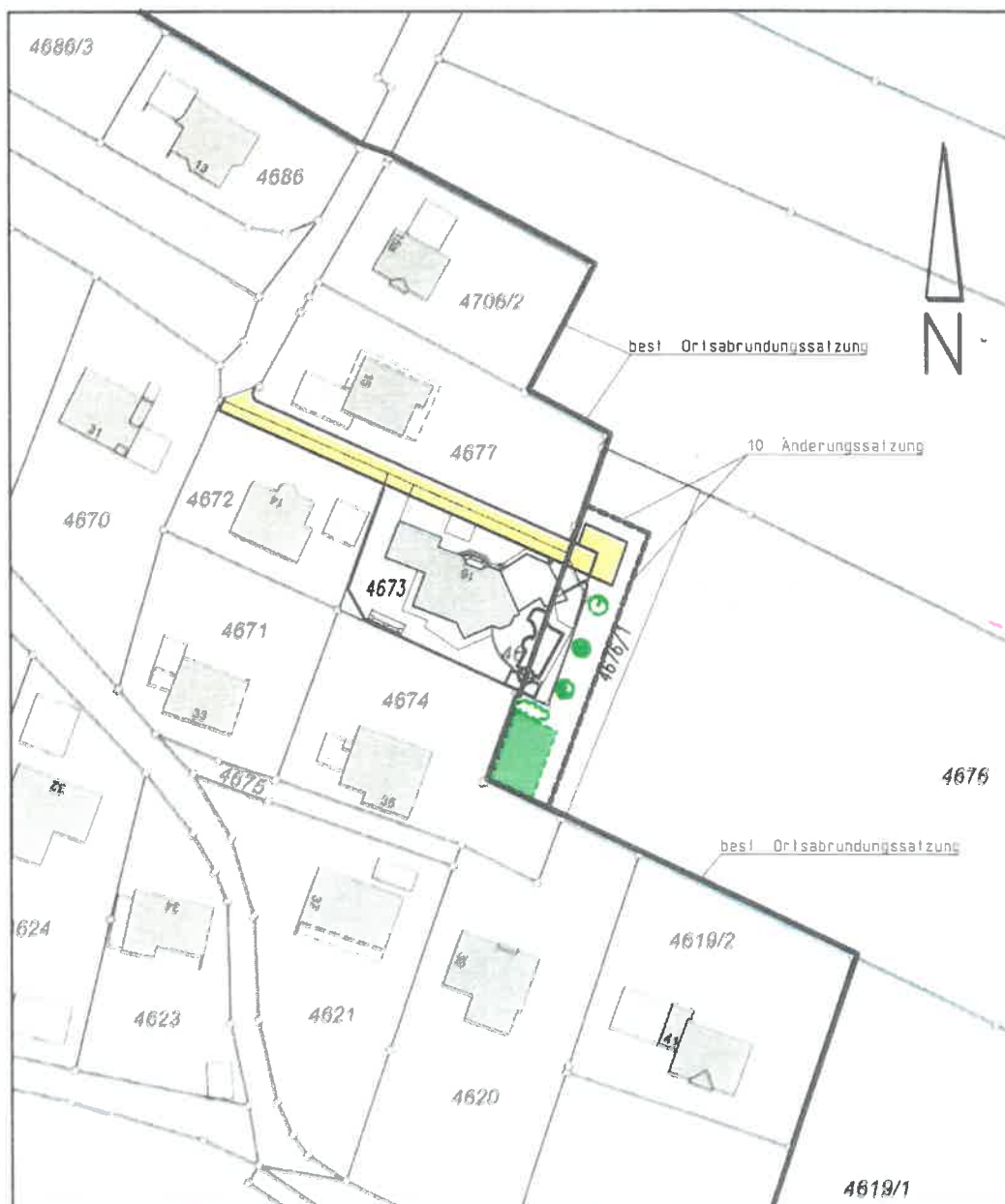
Gemeinde Fürstenstein

Stephan Gawlik
1. Bürgermeister



Fürstenstein, den 29.09.2026

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

Anlage A zur 10. Änderungssatzung



Lageplan M 1:1000

B. Begründung

Der Änderungsbereich Flur-Nr. 4676/1, Gmkg. Fürstenstein, liegt südöstlich des Hauptortes Oberpolling, erschlossen durch die Privatstraße „Grundacker“.

1. Ziel

Für die private Stichstraße „Grundacker“ soll eine Wendeplatte für Pkw geschaffen werden, die auf den Fl.-Nr. 4672, 4673 und 4677, jeweils Gmkg. Fürstenstein, liegt.

2. Städtebauliche Situation

Das Grundstück ist über die vorhandene Privatstraße „Grundacker“ erschlossen.

3. Eingriffsregelung (Naturschutz und Landschaftspflege)

Siehe beiliegende Ausgleichsflächenermittlung vom 23.02.2026

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 4676/1, Gmkg. Fürstenstein, wird eine Wendeplatte mit der Größe von 9 x 9 m erstellt. Auf einer Teilfläche mit einer Größe von 100 m² wird eine Blühwiese erstellt.

4. Festsetzungen

Die Festsetzungen der ursprünglichen Satzung bleiben bestehen und gelten auch für den Erweiterungsbereich.

C. 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 kulturhistorische 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 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)

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, Gmkg. Fürstenstein, wird ermittelt:

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

Gesamt- Grundstück (gem. Eigentümerverzeichnis) = ca. **900,00 m²**

als Wendeplatte incl. Zufahrt abzutrennende Fläche = ca. **90,00 m²**

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

Berechnung des Eingriffs

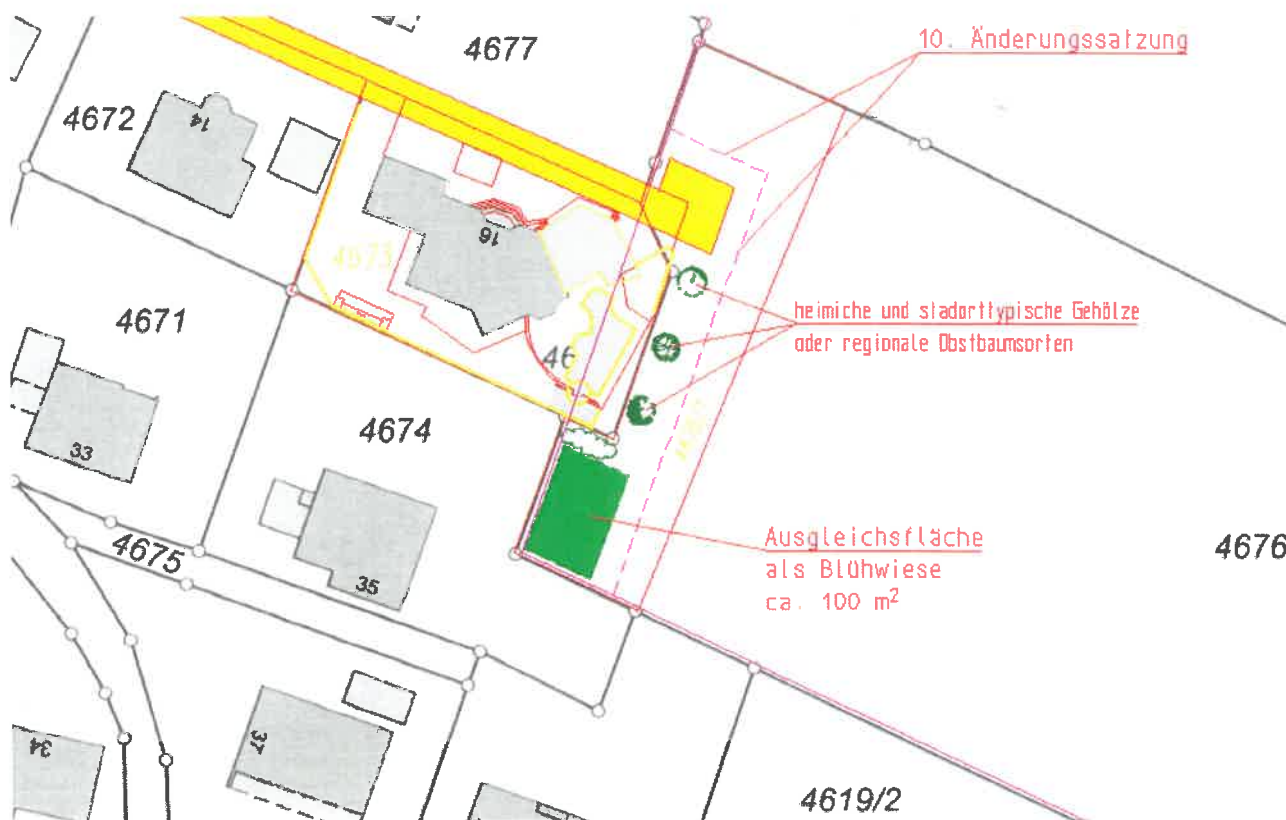
3 WP x 900 m² x 0.1 = **270 WP**

Berechnung des Ausgleichs

artenreiches Extensivgrünland (Blühwiese)

(12 WP – 3 WP) x **30 m²** = **270 WP**

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



4. Sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

- Die Teilfläche aus der Flur-Nr. 4676/1, Gmkg. Fürstenstein, 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 und später zu unterhalten.

Entwurfsverfasser

Grundbesitzer Baugrundstück
Teilfläche aus Flur-Nr. 4676/1

Eging a. See, den 23.02.2026