

Projektnr.  
9205

Dr.-Ernst-Derra-Str. 8  
94036 Passau

Maßstab  
1/1000

Telefon  
0851 / 75692-0

Datum  
19.03.09

Telefax  
0851 / 75692-20

Planfertiger  
we

web  
www.wenzl-architekten.de

Datei: s:\proj\_sbl\01hoehen\deckbl\05-wp-ost2.dwg  
Plotdatei: hoehenstadt-deckblaetter.ctb

e-mail  
info@wenzl-architekten.de

Beschlossen gem. § 10 BAUGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO  
in der Sitzung vom ~~19.3.2009~~ 31.08.2009

Markt Fürstenzell, 08.09.2009

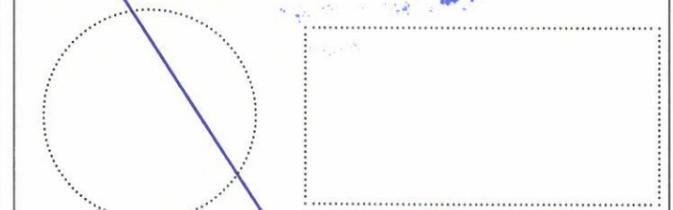


MARKT FÜRSTENZELL  
3. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der  
Gemeindetafel am.....bekanntgemacht.

Markt Fürstenzell



Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 zul. Höchstmaß / §19 BauNVO

GFZ 0,6 zul. Höchstmaß / §20 BauNVO

II zwei Vollgeschosse

Baugrenzen, Bauweise

o offene Bauweise

ED RH nur Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser zul.

Baugrenze

Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

St Stellplatz

Ga Garage

Einfahrtsbereich

Grünordnung

Bepflanzung

● Bäume zu pflanzen; Standort festgesetzt

○ Bäume zu pflanzen; Standortvorschlag

□ Spielplatz

Sonstige Planzeichen

■ Grenze räumlicher Geltungsbereich

■ Grenze FNPL Kurgebiet SO

↔ Firstlinie

SD Satteldach

WD Walmdach

PD Pultdach

Hinweise

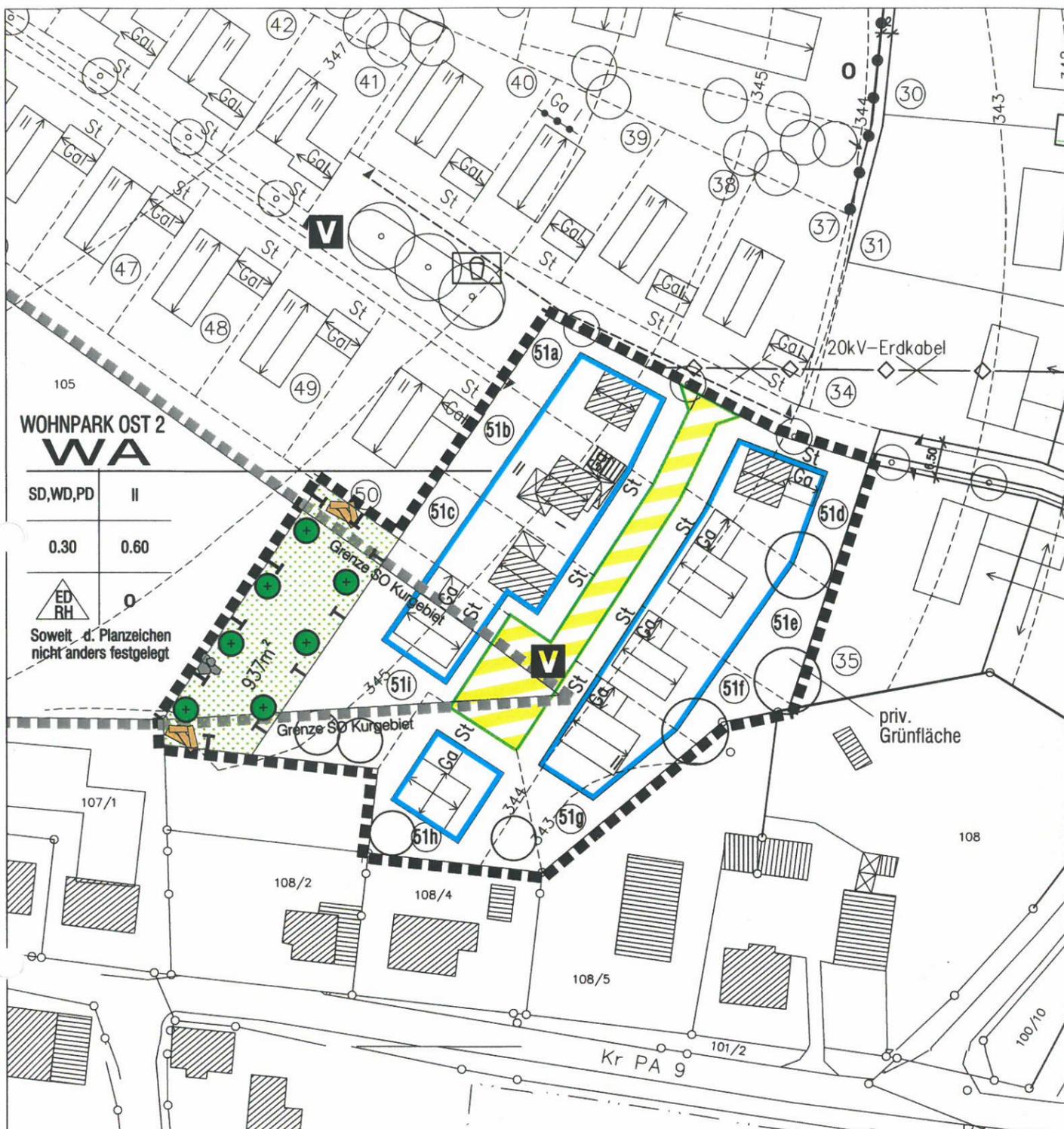
— bestehende Grundstücksgrenze

- - - geplante Grundstücksgrenze

105 Flurnummer

49 Parzellennummer

377 Höhenlinie



WOHNPAK OST 2  
WA

SD,WD,PD	II
0.30	0.60

ED RH  
Soweit d. Planzeichen nicht anders festgelegt

Erläuterung / Begründung:

Als Abrundung des Wohngebietes Wohnpark Ost 2 sollen 3 weitere Bauparzellen ausgewiesen werden. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Wendepfanne der nördlich anschließenden Wohnstraße. Die Festsetzungen vom Bebauungsplan Wohnpark Ost 2 werden für den Erweiterungsbereich übernommen, jedoch mit reduzierter GRZ(0,3 statt 0,4) und mit reduzierter GFZ(0,6 statt 0,8).

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB
- 2-malige Übertragung Mähgut artenreicher Wiese (Mitte Juni, Anfang September)  
Anschließend extensive Nutzung mit 2-maliger Mahd pro Jahr (Mitte Juni, Anfang September)  
keine Düngung, Abfuhr Mähgut.

- Anreicherung mit Zusatzstrukturen: Totholz- und Steinhäufen
- Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen

# Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark Ost 2“ in Bad Höhenstadt, Markt Fürstenzell Vorentwurf April 2009

## 1 Einleitung

### 1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Marktgemeinde Fürstenzell plant die Änderung des Bebauungsplanes „WA Wohnpark Ost 2“ in Bad Höhenstadt mit Deckblatt Nr. 5. Vorgesehen ist eine Erweiterung des Wohngebietes nach Süden auf die angrenzende, überwiegend als Acker genutzte Fläche um drei Bauparzellen. Die westliche Hälfte des Planungsbereichs wird durch den Bebauungsplan „Sondergebiet Kurzentrum Bad Höhenstadt“ abgedeckt, festgesetzt ist hier eine zweischürige Wiese. Die übrige Fläche ist als allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt.

Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplans „WA Wohnpark Ost 2“ ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im Planungsbereich. Außerdem wird im Westen eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Gegenüber den rechtsgültigen Festsetzungen wird die Grundflächenzahl auf maximal 0,3 und die Geschossflächenzahl auf maximal 0,6 reduziert. Die übrigen rechtsgültigen Festsetzungen werden beibehalten. Erschlossen wird der Änderungsbereich durch eine bereits vorhandene Stichstraße.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Bereitstellung weiterer Bauparzellen zur Abrundung des Baugebietes.

Der Umfang der Erweiterung und der Bedarf an Grund und Boden betragen 3.135 m<sup>2</sup>, wobei Wohnbauflächen 2.412 m<sup>2</sup> und die Ausgleichsfläche 723 m<sup>2</sup> einnehmen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter aufgezeigt und bewertet. Außerdem werden, soweit notwendig, detaillierte Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

### 1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z.B. dem Bundesnaturschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, den Gesetzen zum Immissionsschutz und dem Abfall- und Wasserrecht, wurden die Ziele folgender Fachgesetze und -pläne ergänzend berücksichtigt:

#### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Lkrs. Passau**

Im ABSP des Landkreises Passau sind keine speziellen Entwicklungsziele für das direkte Umfeld der geplanten Erweiterung des WA dargestellt. Für die intensiv genutzte Flur um und in Bad Höhenstadt wird folgendes Ziel angegeben:

Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Gebieten des Landkreises, ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten

### **Bodenschutzgesetz (BodSchG)/§ 1a (2) BauGB**

Um den Vorgaben zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachzukommen werden Flächen entwickelt, für die kein zusätzlicher Bodenverbrauch für die notwendige Erschließung stattfindet, da bereits eine Wendeplatte vorhanden ist.

Außerdem werden Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung getroffen.

## **2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung der Umwelt**

#### **Mensch**

##### *Bestand*

Die geplante Erweiterung grenzt nach Süden direkt an das bestehende Wohngebiet „Wohnpark II Ost 2“ an, das Teil einer großzügigen Wohngebietsentwicklung in Bad Höhenstadt ist. Durch eine noch landwirtschaftlich genutzte Fläche getrennt, befindet sich im Süden ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet, zur im Osten vorbeiführenden Bahnlinie hin grenzt ein Mischgebiet an. Im Westen liegen die Ruinen des Kurbades Bad Höhenstadt („Sondergebiet Kurzentrum Bad Höhenstadt“).

In ca. 50 m Entfernung zum Erweiterungsgebiet führt im Süden die Kreisstraße PA 9 vorbei.

Die drei Bauparzellen werden durch die bereits bestehende Stichstraße, die nach Süden von der Straße „Bad Höhenstadt“ abzweigt, erschlossen.

Es bestehen von der Erweiterungsfläche nach Süden attraktive Blickbeziehungen in die Talau des Sulzbachs und in die mit Streusiedlungen durchsetzte landwirtschaftliche Feldflur im Hügelland.

##### *Umweltauswirkungen*

*Während der Baumaßnahme* ist durch den Baubetrieb mit vorübergehenden, geringen Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung sowie durch Verkehrslärm der Baufahrzeuge auf der Zufahrt zu rechnen. *Betriebsbedingte Auswirkungen* wie die Steigerung des Verkehrsaufkommens aufgrund dreier zusätzlicher Wohnhäuser mit 4-6 KFZ sind als sehr gering einzustufen. An weiteren *betriebsbedingten* Emissionen fallen außerdem die üblichen Abgase aus der Heizung der Wohngebäude an. Da für die geplante Bebauung die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes gelten, ist nicht mit erheblichen, durch die Nutzung verursachten Belastungen für die Anwohner der bereits bestehenden Siedlungen zu rechnen.

## **Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt**

### *Bestand*

Ca. 2/3 der Fläche wird als Acker genutzt. Die Grünlandflächen sind äußerst artenarm ausgebildet und weisen im Wesentlichen Einjähriges Rispengras, Gemeinen Löwenzahn, Wiesenampfer, Weißklee und Kriechenden Hahnenfuß auf. Naturnahe Vegetation ist nur im Westen als Gehölzsukzession im Bereich der Ruinen des Kurbades vorhanden. Das nächstgelegene Biotop Nr. 7545-278, ein Feuchtwald mit Bergahorn und Schwarzerle auf einem degenerierten Moorstandort, befindet sich südlich der Kreisstraße im Tal des Bad Höhenstädter Baches. **Faunistische Nachweise** liegen für die Fläche und das direkte Umfeld nicht vor. Die Flächen dienen den in den wenigen Obstbäumen und der Gehölzsukzession brütenden Vögeln als Nahrungsfläche. Innerhalb des kleinräumigen Planungsausschnittes ist die **biologische Vielfalt** im Hinblick auf die Artenzahlen und Lebensraumtypen als sehr gering zu bewerten.

### *Umweltauswirkungen*

*Baubedingte Beeinträchtigungen* treten für Pflanzen und Tiere nicht auf. In Bezug auf *anlagebedingte* Auswirkungen durch die zusätzliche Bebauung muss von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgegangen werden, also von einer 2schürigen, eher artenreicheren Wiese und ihrer Funktionen für die Pflanzen- und Tierwelt. Durch die Bebauungsplanänderung wird diese Wiese nicht angelegt und somit entfallen ihre potentiellen Lebensraumfunktionen für Insekten und als Nahrungsfläche für Vögel. Der Verlust der potentiellen Funktionen ist auszugleichen. Allerdings ist auf Grund der Entwicklung des Kurbades nicht mit einer Verwirklichung der ursprünglichen Festsetzung zu rechnen.

Es wird erwartet, dass sich die Biologische Vielfalt im Gebiet infolge der Bebauung gegenüber der Vielfalt, die sich bei der Anlage der Wiese einstellen würde, etwas geringer entwickelt, da Privatgärten in der Regel mit vielen Exoten bepflanzt und intensiv gepflegt werden.

## **Schutzgebiete und -objekte**

Schutzgebiete und Flächen, die nach Art. 13d BayNatSchG geschützt sind, werden von der Planung nicht berührt.

## **Wasser**

### *Bestand*

Rund um Bad Höhenstadt wurde ein großzügiges Quellschutzgebiet (Schwefelquelle) ausgewiesen, in dessen Bereich sich die Wohngebietsentwicklung befindet. Im Geltungsbereich der Änderung oder angrenzend befinden sich jedoch keine Quellen und Fließgewässer.

Der Hang gehört dem Wassereinzugsgebiet des Bad Höhenstädter Baches an, der ca. 350 m südöstlich in den Sulzbach mündet. In Bezug auf das Grundwasser bestehen auf der Fläche Empfindlichkeiten gegenüber einer Versiegelung des Hanges, da abgeleitetes Oberflächenwasser dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen würde.

### *Umweltauswirkungen*

Durch Versiegelung auf drei Bauparzellen kommt es *anlagebedingt* zu etwas höheren Abflüssen des Niederschlagswassers, das im Vorhabensbereich nicht mehr in das Grundwasser einsickern kann und dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen wird. Zur Minimierung der Auswirkungen sind

im rechtsgültigen Bebauungsplan Festsetzungen zur Vermeidung von Oberflächenversiegelung getroffen (z.B. Ausbildung der Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen). Insgesamt werden die Auswirkungen durch die drei geplanten Parzellen als gering eingestuft.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert, das anfallende Schmutzwasser über die Kanalisation der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Durch das Vorhaben ist insgesamt nur mit sehr geringen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen.

## **Boden**

### *Bestand*

Im gesamten Gebiet sind ausschließlich mineralische Böden zu finden. Die Fläche weist Braunerde aus Lößlehm und beigemischtem Molassematerial auf. Der Lehmboden besitzt nach der Bodenschätzungskarte eine mittlere Ertragsfähigkeit. Es besteht eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Verschmutzung.

### *Umweltauswirkungen*

Im Bebauungsplan ist der maximale Versiegelungsgrad mit der Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt, dadurch ist mit Nebenanlagen eine Versiegelung von bis zu 45 % des Bodens auf den Baugrundstücken zulässig. Durch die Versiegelung geht offener belebter Boden mit seinen vielfältigen Funktionen verloren. Da die Erschließung vorhanden ist, wird kein zusätzlicher Boden beansprucht.

## **Klima**

### *Bestand*

Das Klima im Raum Fürstentzell ist geprägt vom Einfluss mild- kontinentalen Klimas. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7 – 8° C. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 850-950 mm.

Die lokale Klimasituation wird durch die nach Süden gerichtete Hanglage und die angrenzende Bebauung bestimmt. Tagsüber heizt sich der südexponierte, landwirtschaftliche genutzte Hang stärker auf. Nächtlich v.a. auf dem Grünland entstehende Kaltluft fließt hangabwärts, wo sie allerdings an der vorhandenen Bebauung gestaut wird. Jedoch ist die Kaltluftproduktion der kleinen Fläche vergleichsweise gering. Der kleinen Hangfläche kommt daher eine geringe Funktion als lokalklimatischer Ausgleichsraum für Siedlungsflächen zu.

### *Umweltauswirkungen*

Durch die *anlagebedingte* Versiegelung des Geländes (Gebäude, Erschließung) ändert sich das Mikroklima. Versiegelte Flächen führen zu einem Temperaturanstieg mit Auswirkungen auf das Mikroklima des direkten Umfeldes, da Asphalt und Stein sich am Tage stärker erwärmen als eine Vegetationsdecke. Die Auswirkungen im Mikroklimabereich werden sich weitgehend auf die Fläche selbst beschränken und sind zu vernachlässigen. Auch die Auswirkungen der Überbauung eines sehr kleinen Kaltluftentstehungsgebietes sind als geringfügig einzustufen.

## **Landschaft**

### *Bestand*

Das landschaftliche Erscheinungsbild von Fürstzell wird durch die sanft geformte „Isar-Inn-Hügellandschaft“ geprägt, die durch weitverzweigte Bachläufe in kleine Riedel und Hügel zertalt wird.

Der Änderungsbereich liegt auf einem nach Süden ausgerichteten Hang, der nur leicht geneigt ist. Wohnbauflächen mit ein- bis zweistöckigen Einzelhäusern prägen das unmittelbare Umfeld. Die Grundstücke weisen bisher meist nur eine junge Bepflanzung auf, die zur optischen Einbindung und Durchgrünung noch keinen Beitrag leisten kann. Das Landschafts- und Ortsbild gliedernde Strukturen sind im Umfeld nur wenige vorhanden. Es handelt sich um wenige raumbildende Laub- und Obstbäume in den älteren Gärten. Im Westen bildet Gehölzaufwuchs an der Grundstücksgrenze zum Kurzentrum eine optische Raumkante, im Südwesten ragt der Baumbestand eines naturnahen Wäldchens im Bachtal auf.

Der Planbereich ist nur gering einsehbar.

### *Umweltauswirkungen*

Visuelle Veränderungen des bisherigen Landschafts- und Ortsbildes werden im Wesentlichen nur durch die geplanten Gebäude und eine ev. notwendig Terrassierung auf den Parzellen hervorgerufen. Da die zulässige Bebauung dem Umfeld entspricht, Hausbäume zur Einbindung vorgesehen werden und der Bereich insgesamt wenig einsehbar ist, sind die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen.

## **Kultur- und sonstige Sachgüter**

### *Bestand*

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmäler und sonstigen Sachgüter bekannt.

### *Auswirkungen*

Bodendenkmäler und Kulturgüter sind aller Voraussicht nach nicht von dem Vorhaben betroffen.

### **Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen wurden bereits bei den Schutzgütern soweit wie möglich beschrieben.

## **3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Grundstücken zu rechnen. Mit einer weiteren Umsetzung des Bebauungsplans „Kurzentrum Bad Höhenstadt“ und damit mit der Anlage der zweischürigen Wiese ist in nächster Zeit nicht zu rechnen.



lichen Gras-Kräutermischungen ist nicht zulässig, da diese die genetische Vielfalt verfälschen!)

- Pflanzung von 7 Obstbaum-Hochstämmen (Abstand ca. 13 m) mit Wühlmauskorb gegen Verbiss: Äpfel und Birnen in geeigneten Sorten sowie Walnüsse. Damit sich ökologisch hochwertige große Obstbäume entwickeln können, ist es **notwendig**, dass ein Erziehungsschnitt der Kronen über 10 Jahre sichergestellt wird und auch anschließend bei Bedarf die Baumkronen ausgelichtet werden. Die Bäume benötigen zum Aufbau eine jährliche Düngung, auf der Wiese selbst muss eine flächige Düngung jedoch unterbleiben. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt.
- Anreicherung der Fläche am Rand mit Kleinstrukturen für Kleintiere: Totholzhaufen, Steinhaufen, Ansitzwarten für Greifvögel
- Anschließend Extensivnutzung der gesamten Wiesenfläche: 2x Mahd/Jahr (Mitte Juni und ab Mitte September), Schnittgut abfahren.

#### 4.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Um die Folgen der Bebauung des Geländes zu mindern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehen und festgesetzt (s. Festsetzungen rechtsgültiger BPlan):

- Festsetzung Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzung raumwirksamer Laub/Obstbäume auf den Bauparzellen. (Schutzgüter Lokalklima, Landschaft, Artenvielfalt)
- Beschränkung der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzungen zur wasser-durchlässigen Ausbildung von Belägen (Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima)

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen liegen nicht vor.

## 6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm im Landkreis Passau sowie die Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern ausgewertet und zusätzlich eine Geländebegehung durchgeführt. Außerdem wurden das Bodeninformationssystem des Geologischen Landesamtes und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des Landesamtes für Wasserwirtschaft eingesehen. Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen der mit Unsicherheit behafteter Prognosen abzielen. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 2 Jahre nach der Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle, z.B. durch unvorgesehene Trockenperioden, durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

## 8 Zusammenfassung

Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplans „WA Wohnpark Ost 2“ ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO im Planungsbereich. Außerdem wird im Westen eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Bereitstellung weiterer Bauparzellen zur Abrundung des Baugebietes.

Der Umfang der Erweiterung und der Bedarf an Grund und Boden betragen 3.135 m<sup>2</sup>, wobei Wohnbauflächen 2.412 m<sup>2</sup> und die Ausgleichsfläche 723 m<sup>2</sup> einnehmen.

In Bezug auf den **Menschen** treten während der Baumaßnahme nur geringe und vorübergehende Lärm- Staub- und Abgasbelastungen für die nächsten Anrainer auf. An betriebsbedingten Emissionen sind im Wohngebiet die üblichen Abgase aus der Gebäudeheizung und aus dem täglichen Verkehr zu erwarten. Die Belastungen sind bei frei Bauparzellen als sehr gering einzustufen.

Bezüglich der Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** muss von den rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurzentrum Bad Höhenstadt“ ausgegangen werden, also von einer 2schürigen Wiese, die aufgrund der geplanten Bebauung nun nicht verwirklicht wird und deren spätere ökologischen Funktionen somit entfallen. Dieser Verlust wird mit der Neuanlage einer Streuobstwiese kompensiert.

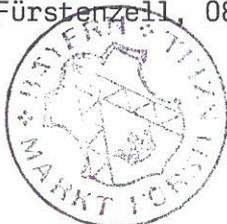
Geringfügige Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter **Boden, Wasser und Mikroklima** durch Bodenversiegelung mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und mit einer geringfügigen Erwärmung der Fläche ergeben.

Visuelle Veränderungen des bisherigen **Landschafts- und Ortsbildes** werden im Wesentlichen nur durch die geplanten drei Gebäude und eine ev. notwendig Terrassierung auf den Parzellen hervorgerufen. Da die zulässige Bebauung dem Umfeld entspricht, Hausbäume zur Einbindung festgesetzt werden und der Bereich insgesamt wenig einsehbar ist, sind die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen.

**Bodendenkmäler** und andere **Kulturgüter** sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen.

In Bezug auf die Schutzgüter ist insgesamt von geringen Auswirkungen durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes auszugehen.

Fürstenzell, 08.09.2009



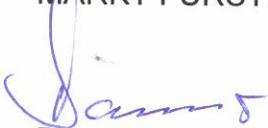
MARKT FÜRSTENZELL  
*Danner*  
Danner  
3. Bürgermeister

### Verfahrensvermerke:

Das Deckblatt Nr. 5 vom 19.03.2009 hat mit Begründung vom 15.07.2009 bis 17.08.2009 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 07.07.2009 bekannt gemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom 31.08.2009 dieses Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 08.09.2009

MARKT FÜRSTENZELL

  
Danner  
3. Bürgermeister



---

Das Deckblatt wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 08.09.2009 rechtsverbindlich. Das Deckblatt hat vom 08.09.2009 bis 23.09.2009 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluss des Deckblattes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 08.09.2009 bekannt gegeben.

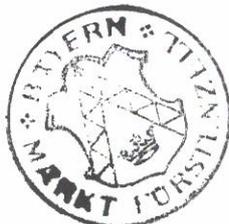
Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplans unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Fürstenzell, 24.09.2009

MARKT FÜRSTENZELL

  
Lehner  
1. Bürgermeister



# Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan  
„Wohnpark Ost 2 Bad Höhenstadt“  
ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 08.09.2009 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, § 3 und 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angabe zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen (§ 10 Abs. 4 BauGB).

## 1. Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
nicht berührt	entfällt

## 2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
keine	entfällt

## 3. Behördenbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<u>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf,</u> <u>Servicestelle Passau:</u> Erweiterungsfläche ist in der Planung für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung nur zum Teil enthalten. In einer Tektur ist noch der entsprechende Nachweis (Reserven ausreichend/Erweiterung erforderlich) zu führen. Für das Einleiten des Niederschlagswassers in den Aushamer Bach ist noch die wasserrechtliche Erlaubnis (kein Gemeindegebrauch!) zu beantragen.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der geforderte Nachweis bezüglich der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist vom Erschließungsträger zu erbringen. Ebenso ist durch diesen die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

## 4. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsalternativen	Bemerkungen
keine, nicht erforderlich	entfällt

Aus den Bemerkungen ergeben sich die Gründe, warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt wurden.

Fürstenzell, 08.09.2009



MARKT FÜRSTENZELL

  
Danner  
3. Bürgermeister