

DECKBLATT NR. 7

ZUM BEBAUUNGSPLAN
"FÜRSTENZELLER FELD"
MARKT FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU



FÜRSTENZELL, DEN 08.02.2007

Verfahrensvermerke:

Das Deckblatt Nr. 7 vom ~~08.02.2007~~ hat mit Begründung vom ~~26.03.2007~~ bis ~~26.04.2007~~ im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am ~~16.03.2007~~ bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom ~~14.06.2007~~ dieses Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, ~~11.12.2007~~

MARKT FÜRSTENZELL

Lehner
1. Bürgermeister



Das Deckblatt wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 11.12.2007 rechtsverbindlich. Das Deckblatt hat vom 11.12.2007 bis 27.12.2007 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluss des Deckblattes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 11.12.2007 bekannt gegeben.

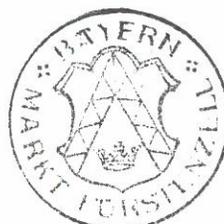
Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplans unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, im Falle einer Verletzung der 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, 28.12.2007

MARKT FÜRSTENZELL

Lehner
1. Bürgermeister



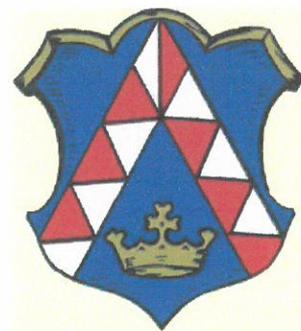
DECKBLATT NR. 7

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

DER MARKTGEMEINDE FÜRSTENZELL

„FÜRSTENZELLER FELD“



GEMARKUNG: IRSHAM

MARKTGEMEINDE: FÜRSTENZELL
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

UMWELTBERICHT

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Verfasser: Frei Raum Planung
Siegfried Reichhart
LandschaftsArchitekt

Mittelstr. 1
94034 Passau
tel 0851/46943 fax 41321
e : s.reichhart@t-online.de

Architekt
Alfred Heinrich
Dipl. Ing. (FH)

Johann-Bergler-Str. 1a
94032 Passau
tel 0851/32030 fax 32031
e : info@architekt-heinrich.com

1. EINLEITUNG

1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplans – Kurzdarstellung

Innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Fürstenzeller Feld“ soll mit Deckblatt Nr.7 auf einer im Nordosten des Geltungsbereichs gelegenen Teilfläche die Art und das Maß der baulichen Nutzung geändert werden; der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst ca 1,17 Hektar.

Benachbarte Nutzungen

im Norden: Flächen für die Landwirtschaft, hier: Ackernutzung
im Osten: Einfamilienhausbebauung eines Allgemeinen Wohngebiets
im Süden: wie vor; im Südwesten sind einige Parzellen noch nicht bebaut
im Westen: Ackerflächen, ausgewiesen als eingeschränktes Gewerbegebiet

Es sind keine Biotope und andere Schutzgebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz betroffen.

Art und Umfang des Vorhabens, Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich im wesentlichen auf den östlichen Teilbereich des Geltungsbereichs von Deckblatt Nr.7. Auf dieser Teilfläche von ca 0,47 Hektar soll ein bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet nach §8 BauNVO ausgewiesener Bereich umgewandelt werden in ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO. Damit verbunden ist eine Verminderung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,3 sowie der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 0,6.

Der westliche Teilbereich bleibt eingeschränktes Gewerbegebiet wie ausgewiesen im rechtskräftigen Bebauungsplan. Es erfährt lediglich eine geringfügige Abwandlung in der Anordnung der Baukörper im positiven Sinn, da diese nun besser der topographischen Situation angepasst sind.

Die Anordnung der PKW-Stellplätze ist entsprechend der Baukörper-Gliederung angepasst.

Die Erschließung erfolgt unverändert von Westen her über die Staatsstraße ST2118; im östlichen Teilabschnitt, dem jetzt geplanten Wohngebiet, schwenkt die Planstraße „F“ gegenüber dem gültigen Bebauungsplan etwas nach Süden, um das Wohngebiet mit Stichstraße und Wendeplatte mittig zu erschließen.

Nördlich des Fahrbahnversatzes wurde auf einem Restzwickel von etwa 350 m² eine Wendeplatte für Sattel- und Lastzüge eingeplant.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Da mit der geplanten Umwidmung von bereits vorhandenen bzw. gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen Bauflächen keinerlei zusätzliche Auswirkungen auf die Schutzgüter entstehen, wird im Folgenden darauf verzichtet, zur Darstellung des Umweltzustandes und der besonderen Umweltmerkmale auf die jeweiligen Schutzgüter im Einzelnen einzugehen. Vielmehr wird insbesondere beim

- Schutzgut Boden hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft der Eingriff in den Bodenhaushalt sogar verringert, da mit einem niedrigeren Maß der baulichen Nutzung (Verminderung der GRZ von 0,6 auf 0,3 bezogen auf die Teilfläche für das Allgemeine Wohngebiet im Osten) ein reduzierter Versiegelungsgrad verbunden ist. Ebenso beim
- Schutzgut Landschaftsbild wird der Eingriff durch Zurücknahme der GFZ von 1,0 auf 0,6 reduziert werden.

Für den Teilbereich des eingeschränkten Gewerbegebiets im Westen bleibt zwar mit der Änderung in Deckblatt Nr.7 der Nutzungs- und Versiegelungsgrad mit GRZ = 0,6 und GFZ = 1,0 gleich hoch wie zuvor, gleichwohl lässt sich eine Verbesserung im Sinne des Landschaftsbildes feststellen, da mit der Stellung der Baukörper eine bessere Einbindung in die Landschaft einher geht, zumal der betreffende Planbereich am nordwestlichen Rand des gesamten Baugebiets „Fürstenzeller Feld“ liegt, im Übergang zur freien, im Norden anschließenden Landschaft.

Die weiteren Schutzgüter

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Wasser
- Luft und Klima
- Kultur- und Sachgüter

erfahren mit dem Bebauungsplanverfahren ebenfalls keinerlei nachteilige Umweltauswirkungen, vielmehr verbessert sich die Umweltsituation über die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander durchwegs.

2.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach §1 Abs.7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch geplante Maßnahmen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Da sich aus dem Bebauungsplanverfahren keine zusätzlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ableiten lassen, beschränken sich die grünordnerischen Maßnahmen auf diejenigen, welche ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzt worden sind, nämlich

- Festsetzung für private Grünflächen, je 200 m² Grundstücksfläche 1 heimischen Laubbaum zu pflanzen
- Pflanzgebot bei Stellplätzen mit 1 Großbaum je 5 PKW-Stellplätze
- Pflanzstreifen von mind. 4 m Tiefe als Abgrenzung zwischen WA und GE
- weiter allg. Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach §9 Abs.1 Nr.14 BauGB, z.B. Baumreihe längs der Planstraße „F“
- Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischer Baum- und Straucharten
- Festsetzung zur Minimierung der Flächenversiegelung bei Parkplätzen
- Sicherstellung eines landschaftspflegerischen und grüngestalterischen Mindeststandards durch Festsetzung eines Freiflächengestaltungsplans zur Baueingabe im Gewerbegebiet

3. ZUSAMMENFASSUNG UND EINGRIFFSREGELUNG

3.1. Zusammenfassend ist festzustellen, dass keinerlei negative Umweltauswirkungen durch das Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind, so dass daraus auch kein Kompensationserfordernis abzuleiten ist.

Die sich rechnerisch ergebenden Verbesserungen können dagegen als Guthaben in das Öko-konto der Marktgemeinde Fürstenzell übernommen werden.

3.2. Quantitative Angaben im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Bauleitplanung

3.2.1. Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung

Teil-Plangebiete mit Änderung der Umweltauswirkungen:

östliche Teilfläche 4.745 m²

Bestand: GE' lt. rechtskräftigem Bebauungsplan, GRZ = 0,6

westliche Teilfläche Bestand: GE' wie vor, Baukörper 2- und 3-geschossig

Bewertung des Eingriffs: Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad)

Kompensationsfaktor lt. Matrix: 0,3 - 0,6 im Mittel 0,45

3.2.2. Auswirkungen des Eingriffs, Änderungen durch Deckblatt Nr.7

Teilgebiet im Osten auf 4.745 m² Fläche, WA lt. Deckblatt Nr.7

Teilgebiet GE' im Westen mit Baukörper-Staffelung durch 2- und 3-geschossige Bebauung

Bewertung des Eingriffs: Typ B (mittlerer bis niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad)

Kompensationsfaktor lt. Matrix: 0,2 – 0,5 im Mittel 0,35

3.2.3. Umfang der Ausgleichsflächen

Durch das Bebauungsplanverfahren wird eine Reduzierung des Eingriffs und damit eine Verminderung des Kompensationsbedarfs verursacht, bezogen auf den östlichen Teilbereich des Geltungsbereichs mit 4.745 m².

Die Aufwertung beim Kompensationsfaktor beträgt im Mittel 0,45 (vorher) abzügl. 0,35 (nachher) = 0,10.

Da über die neu festgesetzten Wohnbauflächen hinaus weitere Festsetzungen geplant sind, die die negativen Auswirkungen auf die Umwelt reduzieren (zusätzliche öffentliche Grünfläche, schonender Umgang mit dem Landschaftsbild durch Einbindung der Baukörper in die topographischen Gegebenheiten), ist ein weiterer Ansatz zur Verminderung des Kompensationsfaktors gerechtfertigt, hier um den Faktor 0,1;

die Verminderung des Ausgleichsfaktors beträgt demnach $0,1 + 0,1 = \underline{0,2}$

3.2.4. Berechnung der Ausgleichsfläche für das Ökokonto

zu Grunde zu legende Fläche: 4.745 m²

Ausgleichsfaktor (Änderung) 0,2

Fläche Ökokonto $4.745 \times 0,2 = \underline{949 \text{ m}^2}$

Verfasser: Passau, 08.02.2007



(Alfred Heinrich, Dipl. Ing. Architekt)

(Siegfried Reichhart, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt)

Fürstzenzell, 08.02.2007

MARKT FÜRSTENZELL

Lehner
1. Bürgermeister