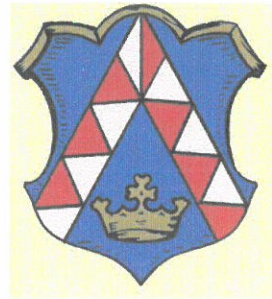




# DECKBLATT NR. 9

ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"FÜRSTENZELLER FELD"  
MARKT FÜRSTENZELL  
LANDKREIS PASSAU



FÜRSTENZELL, DEN 29.09.2011

## Verfahrensvermerke:

Das Deckblatt Nr. 9. vom 07.07.2011 hat mit Begründung vom 12.08.2011 bis 12.09.2011 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 04.08.2011 bekannt gemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom 23.09.2011 dieses Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 25.01.2012

MARKT FÜRSTENZELL

Lehner  
1. Bürgermeister



---

Das Deckblatt wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 25.01.2012, rechtsverbindlich. Das Deckblatt hat vom 25.01.2012 bis 09.02.2012 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluss des Deckblattes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 25.01.2012 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, 10.02.2012

MARKT FÜRSTENZELL

Lehner  
1. Bürgermeister



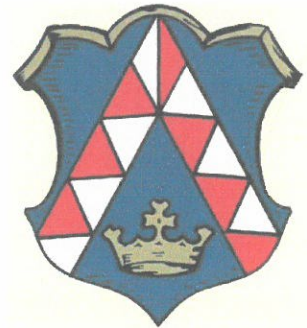
DECKBLATT NR. 9

ZUM

# BEBAUUNGSPLAN

DER MARKTGEMEINDE FÜRSTENZELL

„FÜRSTENZELLER FELD“



GEMARKUNG: IRSHAM

MARKTGEMEINDE: FÜRSTENZELL  
LANDKREIS: PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

**EINLEITUNG**

**FESTSETZUNGEN**

**HINWEISE**

**UMWELTBERICHT**

**NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Verfasser: Frei Raum Planung  
Siegfried Reichhart  
LandschaftsArchitekt  
  
Lederergasse 2  
94032 Passau  
Fon: 0851/46943 Fax: 41321  
Mail: [s.reichhart@t-online.de](mailto:s.reichhart@t-online.de)

Architekt  
Alfred Heinrich  
Dipl. Ing. (FH)  
  
Johann-Bergler-Str. 1a  
94032 Passau  
Fon: 0851/32030 Fax: 32031  
Mail : [info@architekt-heinrich.com](mailto:info@architekt-heinrich.com)

## A. BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

### 1. EINLEITUNG

#### 1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplans – Kurzdarstellung

Innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Fürstenzeller Feld“ soll mit Deckblatt Nr.9 auf einer im Nordwesten des Geltungsbereichs gelegenen Teilfläche die Erschließung sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung geringfügig geändert werden; darüber hinaus ist beabsichtigt, die bereits ausgewiesenen Flächen im Nordwesten um ein Gewerbegebiet zu erweitern. Der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst

innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan	0,61 Hektar
an Erweiterungsfläche	0,39 Hektar
ergibt Fläche Geltungsbereich Deckblatt 9	1,00 Hektar

Benachbarte Nutzungen:

im Norden:	Flächen für die Landwirtschaft, hier mit Ackernutzung
im Osten:	Einfamilienhausbebauung eines Allgemeinen Wohngebiets WA
im Süden:	Planstraße F, eine der Haupteerschließungsstraßen des ges. Plangebiets
im Westen:	freie Flächen des Freistaats Bayern, ausgewiesen als Sichtschutzstreifen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und auf deren Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Falls erforderlich wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach neuestem Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

#### 1.2. Art und Umfang des Vorhabens

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich im Wesentlichen auf den nordwestlichen Teilbereich des Geltungsbereichs von Deckblatt Nr.1. Zum Einen soll auf der Teilfläche von ca 0,61 Hektar, welche im Deckblatt 1 bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist, die Sekundärserschließung geändert werden; so zweigen von der bereits bestehenden Planstraße F zwei kurze Äste nach Norden ab, Planstraße G und Planstraße H, um künftige Erweiterungen nach Norden zu erschließen.

Als Folge dieser Planänderung ergibt sich eine geänderte Stellung von Baukörpern und Stellplatzflächen. Die Geschößzahl wird bei 2 Baukörpern von 2 auf 3 erhöht.

Schließlich wird ein im Deckblatt 1 als Ökologische Ausgleichsfläche festgesetzte Fläche von 705 m<sup>2</sup>, im Osten gelegen, herausgenommen und entsprechend der Gebietsausweisung ebenfalls als Gewerbegebiet, zu einem kleinen Anteil als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

## 2. FESTSETZUNGEN

### 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber Deckblatt 1 unverändert:

zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,60

zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) = 1,00

zul. Zahl der Vollgeschoße geändert von 2 auf 3

Die Festsetzung von Baugrenzen entspricht im Konzept dem Deckblatt 1

Auf den Flur-Nr. 1112/2 und 1112/4, insgesamt 0,39 Hektar soll im Anschluss an das bereits als GE' ausgewiesene Gewerbegebiet ein neues eingeschränktes Gewerbegebiet GE' nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Nicht zulässig ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 Vergnügungsstätten.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden mit den gleichen städtebaulichen Werten festgesetzt: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,60, Geschößflächenzahl (GFZ) = 1,00, Zahl der Vollgeschoße = 2 bei abweichender Bauweise.

Die Gebäudelänge im GE' darf mehr als 50m betragen.

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

Die Erschließung erfolgt unverändert von Westen her über die Staatsstraße St 2118, zwei Stichstraßen G und H zweigen nach Norden ab und erschließen künftig auszuweisende Baugebiete.

Anbaubeschränkungen:

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen von äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach §9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunung und Bepflanzung sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Für die Errichtung baulicher Anlagen in einem Mindestabstand von 18 m wird gem. § 9 FStrG bzw. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG eine Ausnahme von den Anbauverboten zugelassen.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

mindestens 18 m	bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, etc.
mindestens 12 m	Stellplätze
mindestens 10 m	bis zu Einzäunungen
mindestens 15 m	bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen
mindestens 10 m	bis zu Bäumen
mindestens 7,50 m	bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten.

## 2.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im neuen Gewerbegebiet sind folgende Dachformen zulässig:

Flachdach (FD), Satteldach (SD), Bogendach (BD) oder Pultdach (PD):

5 – 15 Grad, Blechdeckung.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteter kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachfläche hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> sollen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Die Wandhöhe im GE' darf talseits max. 12,00 m und bergseits max. 8,00 m betragen.

## 2.3. Immissionsschutz

Immissionsrichtwerte im eingeschränkten Gewerbegebiet.

Vorgabe immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel  $L_{wF}$  in dB (A) für die Tages- und Nachtzeit im GE' (eingeschränktes Gewerbegebiet).

Gebiet	Flächenbezogener Schalleistungspegel $L_{wF}$ in dB (A)	
	tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)
GE'	60	40

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind nur Betriebe und bauliche Anlagen zulässig, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schalleistung, die in der oben genannten Tabelle aufgeführt sind nicht überschreiten.

### 3. HINWEISE

#### 3.1. Wasserhaushalt

Niederschlagswasserableitung:

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

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zu Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Stark verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. aus Lagerfläche mit wassergefährdenden Stoffen) ist ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (nur in geringem Umfang) einzuleiten.

Der Nachweis der schadlosen Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer wird im weiteren Verfahren erbracht.

#### 3.2. Umweltschutz

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern und dem Regionalen Entwicklungsplan gehört der betreffende Bereich zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Eine umweltverträgliche und flächensparende Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie das Entgegenwirken von Abwanderungen aufgrund fehlender Voraussetzungen für die Erhaltung des Arbeitsraumes ist ein wichtiges Grundziel.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Konzentrationen der Siedlungsentwicklung auf die landschaftliche Einheit, der Erhalt ortsprägender Grünflächen und die ausreichende Dimensionierung von Grünflächen in neu zu erschließenden Gebieten gefordert.

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die so genannte Eingriffregelung des §1a Abs.3 BauGB und Naturschutzgesetz verbindlich anzuwenden. Insofern reagiert der Bebauungsplan gemäß den Vorgaben mit seinem Fachbeitrag Grünordnungsplan mit umweltrelevanten Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen.

#### 3.3. Rechtsgültigkeit

Die bereits im Deckblatt Nr. 1 getroffenen Festsetzungen und Hinweise bleiben weiterhin rechtsgültig.

## **B. UMWELTBERICHT / NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

### **1. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### **1.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes**

Für den südlichen Teilbereich des Plangebiets bleibt mit der Änderung in Deckblatt Nr.9 der Nutzungs- und Versiegelungsgrad mit GRZ = 0,6 und GFZ = 1,0 gleich hoch wie zuvor.

Die Schutzgüter erfahren mit dem Bebauungsplanverfahren deshalb keinerlei nachteilige Umweltauswirkungen. Mit der geplanten Erweiterung der bereits vorhandenen bzw. gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen Bauflächen entstehen jedoch zusätzliche Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Zustand vor der Planung werden nachfolgend auf des jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung bei den Planungen zu geben. Daraufhin wird die Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, wobei die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Die Beschreibung des Bestandes sowie der Auswirkungen und deren Bewertung erfolgt jeweils bezogen auf das Schutzgut, wobei weniger auf die südlichen Teilflächen eingegangen wird, welche ja nur geringfügig in ihren Umweltauswirkungen verändert werden, als vielmehr auf die Erweiterungsflächen im Nordwesten. Die Umweltauswirkungen werden nach dem Grad ihrer Erheblichkeit in einer vierstufigen Skala bewertet: hoch / mittel / gering / keine

#### **1.2. Allgemeine Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Das Plangebiet steigt nach Nordwesten leicht an; der südliche Bereich ist als Gewerbegebiet rechtskräftig ausgewiesen, der nordwestliche Teilbereich soll diese bestehenden Nutzungen erweitern. Sämtlichen Flächen sind derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Es gibt keinerlei Gehölzbewuchs und es sind keine Biotope und andere Schutzgebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz betroffen.

#### **1.3. Bewertung der Schutzgüter**

##### **1.3.1. Schutzgut Mensch, Teilbereiche Wohn- und Arbeitsumfeld / Erholung und Landschaftsbild**

###### **Bestand**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der geplanten Nutzungserweiterung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.



Im näheren Umfeld des von der angestrebten Planung betroffenen Gebietes besteht keine Wohnnutzung, jedoch im Süden und im Osten gewerbliche Nutzung. Eine gewisse Vorbelastung besteht durch Verkehrslärm und Abgase von der Staatsstraße ST 2118 im Westen, von der Erschließungsstraße für das „Fürstenzeller Feld“, der Planstraße F auf die gesamte West-Ost-Erschließungsfunktion und m.E. durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Eine gewisse Vorbelastung besteht auch, zumindest zeitweise, durch die landwirtschaftliche Nutzung (Geräusche, Gerüche, Staub), aus den nördlichen und östlichen Anschlussbereichen.

Es befinden sich keine Wanderwege im Umgriff des Plangebiets, so dass Naherholungsfunktionen nicht beeinträchtigt werden.

#### Auswirkungen

Durch die Planung entstehen wiederum negative Auswirkungen auf die Anlieger, insbesondere in Form von Lärm und Abgasimmissionen im Bereich der erschließungstechnischen Anlagen (Straßen und PKW-Stellplätze) sowie im Zusammenhang mit der Gewerbenutzung durch LKW-Verkehr.

Luftschadstoffe: von der geplanten Nutzung sind unter Zugrundelegung der allgemein gültigen Standards keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der durch die Planung hinzukommende Verkehr wird zu einer Erhöhung der Vorbelastung durch angrenzende Straßen durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe des Erweiterungsgebietes führt aber gegenüber der bereits bestehenden Belastung zu keiner wesentlichen zusätzlichen Belastung. Vom neuen Gewerbegebiet sind unter Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltbelastungen zu erwarten.

#### 1.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

#### Bestand

Die landwirtschaftlichen Flächen am östlichen Ortsrand von Fürstenzell haben seit Entwicklung des Baugebiets „Fürstenzeller Feld“ zunehmend jene Funktionen einer relativ intakten arten- und strukturreichen Kulturlandschaft eingebüßt, die sie vor dem Zusammenwachsen mit dem Ortsteil Irsham noch innehatten. Damit ist auch die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zurückgegangen, was als Vorbelastung des Plangebiets gewertet werden darf.

Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Wiesen bieten vergleichsweise wenigen Arten Lebensraum, zumal auch die Staatsstraße im Westen als auch die Planstraße F im Süden eine hohe Barrierewirkung haben. Weitere Kleinstrukturen kommen nicht vor. Es ist festzustellen, dass die Empfindlichkeit des Gebiets gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen deshalb nicht besonders hoch ist.

#### Auswirkungen

Im Plangebiet führen Eingriffe in die Pflanzenwelt und in Lebensräume von Tieren zu Beeinträchtigungen, welche auf Grund der Vorbelastungen jedoch als nicht erheblich einzustufen sind. Allerdings ist die Bodenversiegelung durch Überbauung und Erschließung als erheblicher und nachhaltiger Eingriff im Sinne des §1a Abs.3 BauGB und Art.6. Abs.1. BayNatSchG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen werden. Dadurch kann es zu Verschiebungen von vorhandenen Lebensräumen kommen. Dies betrifft vor allem die von der geplanten Nutzung betroffenen Teilbereiche; es ist allerdings davon auszugehen, dass Flora und Fauna in die angrenzenden Bereiche nach Norden und Osten ausweicht bzw. Ersatz findet

### 1.3.3. Schutzgut Boden

#### Bestand

Mit Grund und Boden soll gem. §1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Der im Plangebiet anzutreffende Boden ist aufgrund der Vornutzung geringfügig anthropogen überprägt durch das regelmäßige Befahren in der landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere aber durch Stoffeintrag. Trotzdem besteht eine relativ hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge einer reduzierten Oberflächenwasserversickerung.

#### Auswirkungen

Aufgrund einer geringen Vorbelastung des zur zusätzlichen Bebauung vorgesehenen Teilbereichs durch landwirtschaftliche Nutzung liegt im Gebiet eine hohe Wertigkeit des Schutzgutes Boden hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, woraus sich erhebliche Umweltauswirkungen und damit ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ableiten lässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen Überbauung in mittlerem Maß (GRZ = 0,6) und weitere Versiegelung durch Straßenverkehrs- und Parkierungsflächen zu.

Auf der Fläche wird der Oberboden abgetragen. Durch diese Maßnahmen wird das Bodengefüge und die entstandene Bodenschichtung beeinträchtigt, die Filterfunktion des Bodens wird gestört, so dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers möglich wäre. Nach Beendigung der Baumaßnahme wird der Oberboden bei den nicht versiegelten Flächen wieder angedeckt und begrünt.

Die Versickerungsleistungen werden durch Versiegelungen in Teilbereichen nachhaltig verändert, so dass von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen ist.

#### 1.3.4. Schutzgut Wasser

##### Bestand

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildung sind aufgrund der natürlichen Vorbedingungen als durchschnittlich einzustufen.

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden und damit sind keine besonderen Empfindlichkeiten innerhalb der Bauflächen im Geltungsbereich gegeben. Im Bereich der zusätzlich zu überbauenden und zu versiegelnden Flächen wird jedoch der Wasserhaushalt beeinträchtigt, z.B. über das Sickervermögen des Bodens, die Grundwasserneubildung wird reduziert. Dies stellt einen erheblichen, wenn auch räumlich auf das Plangebiet begrenzten Eingriff für das Schutzgut Wasser dar.

Durch die vorgesehenen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (Trennsystem für Oberflächen- und Schmutzwasser, Anschluss an das öffentliche Kanalentsorgungsnetz) ist darüber hinaus keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser erkennbar.

##### Auswirkungen

Die natürlichen Wasserverhältnisse werden in den zur Bebauung vorgesehenen Teilgebieten überformt, dies stellt einen Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation dar. Die Grundwasserneubildung wird im Maß der festgesetzten zulässigen Überbauung und Versiegelung reduziert, wodurch auch die Versickerungsverhältnisse verändert werden. Damit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mittel erheblich einzustufen.

#### 1.3.5. Schutzgut Luft und Klima

##### Bestand

Im Fall der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Eine besondere klimatische Funktion des Plangebiets ergibt sich aus der Lage an einem leicht nach Süden geneigten Hang ohne weitere topographische Strukturen nicht. Von den nördlichen Hanggebieten fließt Kaltluft ab; damit weist das Plangebiet eine gewisse Empfindlichkeit hinsichtlich der kleinklimatischen Funktionen auf.

Zeitweise ist von einer gewissen Vorbelastung durch das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln auszugehen.

## Auswirkungen

Gewisse klimatisch negative Umweltauswirkungen ergeben sich aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizungsanlagen des zusätzlichen Teilgebiets. Es sind auf Grund der differenzierten Nutzung und der begrenzten Größe der Teilgebiete jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Für das Schutzgut Luft/Klima ergibt sich ein geringer Kompensationsbedarf, da der Kaltluftabfluss im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung zusätzlich beeinträchtigt wird (Riegelwirkung der Bebauung) und die Kaltluftentstehung durch Versiegelung reduziert wird. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind daher als gering einzustufen.

### 1.3.6. Schutzgut Landschaft

#### Bestand

Das Plangebiet stellt einen für den Raum typischen Ausschnitt einer durch Bewirtschaftung mehr oder weniger stark überformten Kulturlandschaft dar. Die durch den Bebauungsplan ausgelöste zusätzliche Bebauung sprengt mit vergleichsweise großen Baukörpern den eher kleinstrukturierten Maßstab einer ländlichen Siedlungsentwicklung.

#### Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt, zumal das Plangebiet selbst den Rand einer größeren Siedlungsentwicklung bildet. Mit den Maßnahmen zur Grünordnung können landschaftsprägende Elemente wie etwa Reihen aus großkronigen Laubbäumen als zusätzliche Landschaftsstrukturen eingebracht werden, so dass die Gestaltung des Baugebiets und seine naturräumliche Einbindung auch ein gewisses Potenzial zur Ausprägung des Ortsbildes darstellt.

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als erheblich angesehen.

### 1.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Bestand

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Es bestehen deshalb auch keinerlei Empfindlichkeiten in Bezug auf das Schutzgut.

#### Auswirkungen

Es sind keinerlei negative Auswirkungen für Kultur- und Sachgüter zu erwarten, somit ergibt sich hierfür kein Kompensationsbedarf.

### 1.3.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße (Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bis hin zu komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern).

Das Schutzgut Boden ist eng mit dem Schutzgut Mensch, Teilbereich Erholung verknüpft, ebenso mit dem Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt besteht eine hohe Wechselwirkung. Mit einer Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt steigt in der Regel der Erholungswert einer Landschaft. Das Schutzgut Kulturgüter verweist auf das Schutzgut Landschaft, weil die durch menschliche Nutzung gewachsene Kulturlandschaft für sich ein Kulturgut ist.

Des Weiteren gibt es eine Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Luft/Klima und dem Schutzgut Mensch, da während des künftigen Betriebs, insbesondere aber während der Bauphase mit erhöhter Lärm- und Staubentwicklung zu rechnen ist.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und dessen Ableitung in den Untergrund zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Durch Einschränkung der Neuversiegelungen werden sich die Umweltauswirkungen auf ein vertretbares Maß zurückführen lassen.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

### 1.3.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um gewerbliche Bebauung und die zugehörige Erschließung. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und damit von Bodenfunktionen durch Versiegelung, verbunden mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Zusätzlich zu den Vorbelastungen des Gebiets durch Straßen haben die künftigen Nutzer und Anwohner besondere Lärmemissionen hinzunehmen.

Besonders betroffen sind die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 1: Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der ( zusätzl.) Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Immissionsbelastung der Nutzer und Anwohner durch Verkehrslärm	••
Pflanzen und Tiere	- Verlust von Teillebensräumen, Störung von Lebensräumen	•
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung	••
Wasser	- Reduzierung d. Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verlust von Oberflächenwasserretention	••
Luft und Klima	- Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung - Störung des Kaltluftabflusses	•
Landschaft	- Störung der Kulturlandschaft - Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	•
Kultur u. Sachgüter	- keine	-
Wechselwirkungen	- Boden - Mensch, Erholung - Luft/Klima - Boden - Tiere und Pflanzen - Mensch, Erholung - Landschaftsbild - Boden - Wasserhaushalt	-

Erheblichkeit der Auswirkungen: ••• hoch / •• mittel / • gering / - keine

#### 1.4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

##### 1.4.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zug der Realisierung der Planung können auf Grundlage der Festsetzungen zur Grünordnung für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für die anderen Schutzgüter erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

#### 1.4.2. Prognose bei Nichtdurchführen der Planung

Ohne die Entwicklung und Erweiterung des Gewerbegebiets würde das Gelände weiterhin landwirtschaftlich als Wiese genutzt wie bisher, d.h. die Flächen würden weiterhin gemäht und gedüngt. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben somit erhalten, das Landschaftsbild bliebe weitgehend ungestört.

#### 1.5. 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.

Aus dem Bebauungsplanverfahren lassen sich erforderliche Kompensationsmaßnahmen ableiten. Darüber hinaus stellt der grünplanerische Fachbeitrag klar, dass durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung (Wasserdurchlässigkeit erforderlicher Befestigungen, Pflanzgebote) der durch die Erschließung, Bebauung und Nutzung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Vergleich zum vorherigen Zustand so weit als möglich ausgeglichen werden kann.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachhaltigen negativen Umweltauswirkungen. Die einzelnen Schritte zur Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen dargelegt; auf eine das jeweilige Schutzgut im Einzelnen bezogene Betrachtung wird verzichtet:

- Festsetzungen zum Schallschutz
- Straßenleitgrün entlang der Haupteerschließung, durchgängige Baumreihe als Gliederungsstruktur
- Festsetzung für private Grünflächen, je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 heimischen Laubbaum zu pflanzen
- Pflanzgebot bei Stellplätzen mit 1 Großbaum je 5 PKW-Stellplätze
- Beschränkung von Versiegelung auf das notwendige Maß
- Verpflichtung, Kfz-Stellplätze im Plangebiet in durchlässiger Bauweise herzustellen
- Pflanzstreifen von mind. 4 m Tiefe als Abgrenzung zwischen GE und freier Landschaft
- Minimierungsgebot bei Abgrabungen und Aufschüttungen
- Verbot von Sockeln bei Einfriedungen, um die Durchlässigkeit des Gebiets für Kleintiere zu erhalten
- Festsetzung zur Artenauswahl, Verwendung ausschl. heimischer Bäume und Sträucher
- Festsetzung zur Minimierung der Flächenversiegelung bei Parkplätzen

- Empfehlung zur Wandbegrünung
- Sicherstellung eines landschaftspflegerischen und grüngestalterischen Mindeststandards durch Festsetzung eines Freiflächengestaltungsplans zur Baueingabe im Gewerbegebiet
- Hinweise zum Umweltschutz, z.B. im Hinblick auf die
  - Verwendung ökologischer Baustoffe,
  - energiesparendes Bauen,
  - sinnvollen Umgang mit Wasser,
  - umweltfreundliche Energieversorgung, Solarnutzung
  - Kompostierung organischer Abfälle

#### 1.6. Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen

Es verbleiben Beeinträchtigungen durch Immissionen, der Verlust an versickerungsfähiger Fläche, von Teillebensräumen für Tiere und Pflanzen und die nachteilige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Diese Auswirkungen können durch die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Teil ausgeglichen werden.

#### 1.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

##### Standort

Aufgrund der Nähe und Lage in Bezug zum Ortskern Fürstzell sowie bereits bestehenden Gewerbeflächen bietet das Plangebiet die einzig städtebaulich sinnvolle Erweiterungsfläche zur langfristigen Sicherung des Standorts. Alternative Überlegungen zu anderen Standorten erübrigen sich deshalb.

##### Planinhalt

Alternative Planungsuntersuchungen würden keine wesentliche Verminderung der dargestellten Auswirkungen auf die Umwelt ergeben, da diese durch die Vorgabe der Planungsziele grundsätzlich gleich geartet sind.

## 2. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 2.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erarbeitet, der sich in der Bilanzierung auf den „Leitfaden“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) beruft. Zur Anwendung kam dabei das so genannte Regelverfahren.



Vorliegende Planungen und Erhebungen wurden durch eigene Erhebungen ergänzt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die Wertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, zusammengefasst in einer Tabelle.

## 2.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der Durchführung aller vorgeschlagenen und festgesetzten Maßnahmen wird durch den Markt Fürstenzell wahrgenommen.

## 3. ZUSAMMENFASSUNG UND ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG

### 3.1. Im Anschluss an ein Gebiet mit rechtsgültiger Ausweisung eines Gewerbegebiets soll in Zuordnung zur bestehenden Bebauung ein Gewerbegebiet geändert werden (Teilfläche Süd) und Erweiterungsflächen als Gewerbegebiet (Teilfläche Nordwest) gesichert werden.

Das Plangebiet wird über die Staatsstraße ST 2118 und davon abgehend die Planstraße F an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die zusätzliche Verkehrsbelastung, der Verlust an Boden und Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung sowie die Veränderung von Lebensbedingungen und Lebensräumen von Tieren und Pflanzen zu nennen. Darüber hinaus erfahren die lokalklimatischen Verhältnisse sowie das Orts- und Landschaftsbild Beeinträchtigungen. Unter Berücksichtigung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Folgen lassen sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt erheblich abschwächen (vgl. 2.5)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass z.T. erhebliche und nachhaltige nachteilige Umweltauswirkungen durch das Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind, so dass daraus ein Kompensationserfordernis abzuleiten ist.

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

#### 3.2.1. In der südlichen Teilfläche des Deckblatts Nr. 9 wird ein mit Deckblatt Nr.1 des Bebauungsplans „Fürstenzeller Feld“ festgesetztes eingeschränktes Gewerbegebiet geändert. Die Eingriffsregelung wurde im Bauleitplanverfahren 1999 bereits abgearbeitet, die Ausgleichsfläche mit 705 m<sup>2</sup> ermittelt und im Plan entsprechend (als Streuobstwiese) festgesetzt.

Diese Ausgleichsfläche soll nunmehr im Zug des Verfahrens zu Deckblatt 9 aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden und ist nach gesetzlicher Forderung andernorts bereit zu stellen. Da die städtebaulichen Parameter im wesentlichen unverändert bleiben und somit auch die Ausgleichserfordernis sich quantitativ nicht ändert, stellt der Markt Fürstenzell ersatzweise eine Ausgleichsfläche von 705 m<sup>2</sup> im ehemaligen Munitionsdepot bei Altenmarkt bereit.

3.2.2. Für die nördliche Teilfläche des Deckblatt Nr.9 (Fl.Nr. 1112/2 und 1112/4), welche eine Erweiterung bestehender Gewerbeflächen darstellt, ist mit der baulichen Nutzung eine Erhöhung negativer Umweltauswirkungen auf bisher landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten. Deshalb ist es hierfür zur naturschutzfachlichen Beurteilung erforderlich, dass die Eingriffregelung nachvollziehbar dargestellt wird.

### 3.3. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, Auswirkungen des Eingriffs

Die städtebaulichen Bezugsgrößen beim Erweiterungsgebiet stimmen im wesentlichen überein mit denjenigen des Teilgebiets aus dem Jahr 1999 (Deckblatt 1)

	Nutzung	GRZ	GFZ	Geschoße	Bauweise
Deckblatt 1	GE'	0,6	1,0	zul. 2	offen
Deckblatt 9	GE'	0,6	1,0	zul. 2	abweichend

Da auch die Ausgangsbedingungen im Hinblick auf die naturschutzfachliche Bedeutung sich nicht wesentlich unterscheidet von der südlichen (bereits ausgewiesenen) Fläche, ist es sinnvoll, die Ermittlung der zusätzlich erforderlichen Ausgleichsfläche analog der Ermittlung aus dem Jahre 1999 für Deckblatt 1 vorzunehmen. Die Bezugsdaten sind:

Fläche der Erweiterung	3.854 m <sup>2</sup>
Bestand	Grünland intensiv
Bedeutung für Natur und Landschaft	gering entspr. Kategorie I
Planung	Gewerbegebiet GE mit GRZ = 0,60
Schwere des Eingriffs	hoch entspr. Typ A bei GRZ > 0,35
Überlagerung in Matrix	Feld AI
Faktorenspanne	0,3 - 0,6
Kompensationsfaktor gewählt	0,3 auf Grund umfangreicher Maßnahmen zur Grünordnung, zu Vermeidung und Minimierung
<b>Kompensationsbedarf</b>	<b>3.854 m<sup>2</sup> x 0,3 = 1.156 m<sup>2</sup></b>

### 3.4. Umfang und Sicherung der Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen

Durch das Bebauungsplanverfahren wird eine Erhöhung des Eingriffs und damit ein zusätzlicher Kompensationsbedarf verursacht, welcher nach den übernommenen Kriterien der Gebietsausweisung 1999 Deckblatt Nr.1 mit 1.156 m<sup>2</sup> ermittelt wurde.

Da geeignete Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Deckblatt Nr.9 nicht zur Verfügung stehen, werden die Flächen vom Markt Fürstzell ersatzweise auf der Ökokontofläche des Landkreises, im ehemaligen Munitionsdepot bei Altenmarkt, bereit gestellt.

Kompensationsbedarf aus Verlagerung	705 m <sup>2</sup>
zusätzlicher Kompensationsbedarf	1.156 m <sup>2</sup>
<b>Kompensationsbedarf gesamt für Deckblatt Nr.9</b>	<b>1.861 m<sup>2</sup></b>

3.5 Ökokonto

Ökokonto ehem. Munitionsdepot Altenmarkt, Fl.-Nr. 703/12, Gemarkung Altenmarkt

<b>Vertrag mit Sparkasse vom 10.05.2007</b>	<b>10.000 m<sup>2</sup></b>
Abschreibungen:	
17.02.2005 Jägerwirth-Stockerfeld, DB Nr. 20	- 4.720 m <sup>2</sup>
09.02.2006 SO Einzelhandel, DB Nr. 2 / Med. Kompetenzzentrum, DB Nr. 1	- 150 m <sup>2</sup>
17.07.2008 Med. Kompetenzzentrum, DB Nr. 2	- 5.570 m <sup>2</sup>
23.06.2010 SO Bauhof	- 3.850 m <sup>2</sup>
Fürstenzeller Feld, DB Nr. 9	- 1.861 m <sup>2</sup>
GE Kleingern (lt. Entwurf)	- 3.640 m <sup>2</sup>
<b>Verbleibende Ausgleichsfläche</b>	<b>- 9.791 m<sup>2</sup></b>

Vorstehender Ausgleichsbedarf wird von der Sparkasse Passau Grundstücksgesellschaft abgelöst!

Aufgestellt am 29.09.2011



Signature of Alfred Heinrich, Architect, overlaid on a blue circular stamp of the Bayerische Architektenkammer (Bavarian Architects' Chamber) with the number 167 053.

Alfred Heinrich  
Architekt




Signature of Siegfried Reichhart, Landscape Architect, overlaid on a blue circular stamp of the Bayerische Architektenkammer (Bavarian Architects' Chamber) with the number 150 104.

Siegfried Reichhart  
Landschaftsarchitekt



Fürstenzell, 25.01.2012

MARKT FÜRSTENZELL



Handwritten signature of Lehner, overlaid on the official seal of the Markt Fürstenzell.

Lehner  
1. Bürgermeister