
BEGRÜNDUNG zum

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET ASPERTSHAM-KEMATING“**

**DECKBLATT NR.3
„KREMATORIUM UND NATURFRIEDHOF“**

**IN ASPERTSHAM/FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU**

1. LAGE, GRÖSSE, TOPOGRAPHIE

- 1.1. Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr.3 liegt etwa 2 km südöstlich des Ortszentrums von Fürstenzell, zwischen den Ortsteilen Aspertsham im Norden und Kemating im Süden sowie zwischen der Bahnlinie Passau-Neumarkt St.Veit im Westen und der Kreisstraße PA 10 im Osten.
- 1.2. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit der Flurstücks-Nr. 173 und 173/3, Gemarkung Bad Höhenstadt sowie Teilflächen von 136/2 (Kreisstraße).
- 1.3. Die Flächen fallen von Nordwesten gleichmäßig gegen Südosten ab, der Höhenunterschied beträgt etwa 5 Meter.

Die Bahnlinie -außerhalb des Geltungsbereichs gelegen- verläuft auf einem etwa 2,50 Meter hohen Damm.

Das Betriebsgelände der Fa Stahlgruber im Norden liegt im Westen geländegleich mit dem Plangebiet, gegen die Kreisstraße im Osten hin um etwa 2 Meter erhöht.

2. VORGESEHENE FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN UND SONSTIGEN NUTZUNG

2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist festgesetzt als Sondergebiet SO nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Feuerbestattung und Naturfriedhof“

Die baulichen Anlagen für die Feuerbestattungsanlage sind in der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im südöstlichen Teilbereich auf etwa einem Fünftel der Gesamtfläche des Geltungsbereichs angeordnet.

Die übrigen Flächen sind als Naturfriedhof geplant, in dem verschiedene Formen der Urnenbestattung möglich sein sollen, z.B. in der Gruppierung um Bäume entsprechend der so genannten Fried- oder Trauerwälder oder um Findlinge, in der Zuordnung zu Landschaftsstrukturen wie Trockenmauern oder Trockenbächen sowie auf freien Wiesenflächen. Die Bestattungen erfolgen dabei anonym oder unter Anbringung kleiner Metallschilder mit den Daten der verstorbenen Personen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Im ausgewiesenen Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl GRZ mit 0,6 und eine maximale Wandhöhe von 6,0 Meter festgesetzt.

2.3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise

Zulässige Dachformen sind mit Pultdach, Satteldach und Flachdach angegeben; dadurch sollen im begrenzten Rahmen Vielfalt und alternative Gestaltungsmöglichkeiten geboten werden.

2.4. Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und der baulichen Anlagen

Das Baugebiet weist eine leichte Hanglage mit Neigung von Nordwest nach Ost auf, der Höhenunterschied beträgt etwa 5 Meter.

Die Höhenlage der Erschließungsstraßen des Krematoriums sowie zum gesonderten Parkplatz des Naturfriedhofs richtet sich nach den vorhandenen Verkehrsflächen. Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Straßen, Wege und Stellplätze weitestgehend den bestehenden Geländehöhen angepasst.

3. ERSCHLISSUNG UND VERSORGUNG

3.1. Straßen

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt für die beiden Nutzungsbereiche jeweils getrennt von der Kreisstraße PA 10 aus:
im Nordosten zum jenseits der beiden Regenrückhaltebecken gelegen Parkplatz,
im Südosten zur Feuerbestattungsanlage mit vorgelagerten Stellplätzen und dem Betriebshof.

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden befestigt, zulässige Belagsarten sind Asphalt oder Beton.

3.2. Stellplatzflächen und Wege im Naturfriedhof

Die Parkplätze sowie die Wege innerhalb des Naturfriedhofs werden befestigt, wobei die Bodenversiegelung hier gemäß den Festsetzungen gering zu halten ist durch Verwendung entsprechend durchlässiger Belagsarten: Kies- bzw. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster.

Die Stellplätze werden getrennt zum Einen dem Krematorium zugeordnet, zum Anderen dem Friedhofsbereich.

3.3. Kanalisation

Das Schmutzwasser aus dem Sondergebiet, Nutzungsbereich Feuerbestattungsanlage wird in die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Marktgemeinde Fürstenzell eingeleitet.

Das Oberflächenwasser und Dachwasser wird, soweit nicht vor Ort versickerbar in die gemeinsamen (mit Flurstückn-Nr. 153, nördlich angrenzender Gewerbebetrieb) Regenrückhaltebecken mit anschließendem offenem Ablaufgraben zum Zeller-Bach abgeleitet.

3.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des „Zweckverbands Wasserversorgung Unteres Inntal“, Eglsee 13 in 94099 Ruhstorf/Rott gesichert

3.5. Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die E-ON Bayern.

3.6. Gasversorgung

Das Sondergebiet wird an das Versorgungsnetz der Erdgas Südbayern GmbH angeschlossen und mit Erdgas versorgt.

3.7. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist sicher gestellt durch die AWG Donau-Wald.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei den baulichen Anlagen zur Feuerbestattung sind die Auflagen des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Grundsätzlich ist für die von der Gesamtanlage ausgehende Geräusentwicklung ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 60 dB(A) pro m² tags und nachts zulässig.

5. AUSSENANLAGEN UND GRÜNORDNUNG

5.1. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet sollen dazu beitragen,

- den Wasserhaushalt zu entlasten durch eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung mit Reduzierung der Oberflächenversiegelung sowie Retention im bereits bestehenden Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung in den östlich gelegenen Zellerbach (naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen, dezentrale Regenwasser-Rückhaltung, Ableitung in offenen Rinnen, Mulden und Gräben, breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser).

- die Artenvielfalt wildlebender Tiere und wildwachsender Pflanzen zu fördern (Naturfriedhof mit weitestgehend extensiv gepflegten Flächen als Ersatz-Biotop, Empfehlung zur Verwendung autochthonen bzw. gebietsheimischen Pflanzen- und Saatmaterials)

- die landschaftsgerechte Einbindung insbesondere gegen den im Norden angrenzenden Gewerbebetrieb durch Geländemodellierung (Aufschüttung) zu gewährleisten,

- durch Pflanzpflichten sowohl in quantitativer (Mindestanzahl zu pflanzender Bäume je Flächeneinheit, Eingrünung der Stellplatzanlagen) als auch qualitativer Hinsicht (Artenliste mit heimischen Gehölzen, Ausschluss landschaftsfremder „Exoten“) eine mehr oder weniger naturnahe Gestaltung der Gesamtanlage sicher zu stellen,

- eine geordnete Freiflächengestaltung zu sichern durch die Festsetzung, mit dem Bauantrag einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

- die Anlage landschaftsgerecht einzufrieden unter Wahrung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben dazu (Bestattungsgesetz und amtliche Bekanntmachung dazu über Aufgaben der Gemeinden beim Vollzug).

5.2. Weitere Festsetzungen zum Mindestabstand und Höhe von Baumgehölzpflanzungen gegenüber angrenzenden Nutzungen sichern bestehende und geplante Nutzungen, z.B.

im Bereich von Erdkabeln mit einem einzuhaltenden Mindestabstand beidseits der Leitungsachse sowie Einhaltung eines Schutzbereichs bei Aufgrabungen,
innerhalb ausgewiesener Sichtdreiecke, Mindestabstand bei Baumpflanzungen an Straßen,
Abstand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen.

- 5.3. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Anforderungen des BauGB und des Bayerischen Naturschutzgesetzes ist verzichtbar, da mit der Änderung der geplanten Nutzung von Gewerbegebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krematorium und Naturfriedhof“ eine wesentliche Verringerung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten ist. Aus diesem Grund entfällt auch die Erfordernis eines ökologischen Ausgleichs.

6. ANLAGEN DER DEUTSCHEN BUNDESBAHN

Entsprechend der Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH, Regensburg werden aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zur westlich angrenzenden Bahnlinie folgende Hinweise in die Begründung aufgenommen:

a) Emissionen

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonst. Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbes. sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagn. Beeinflussung und drgl., die von Bahnanlagen und dem gewöhnl. Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach §1004 in Verb. mit §906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG), die durch den gewöhnl. Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls vom Markt Fürstenzell oder dem Vorhabensträger auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz vorzusehen bzw. vorzunehmen.

b) Bewuchs/Neuanpflanzung

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlage fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Einwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes

und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entspr. angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entspr. Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

c) Maßnahmen an Gewässern

die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben, Rinnen, Tiefenentwässerung usw.) dürfen keinesfalls beeinträchtigt werden.

d) Kreuzungspunkte mit Straßen und Wegen

Zur Wahrung der Übersicht im Bahnübergang in Bahn-km 16,939 darf im Interesse der Verkehrssicherheit die im Bereich der Sichtdreiecke liegende Fläche nicht bebaut werden. Der Raum über den Sichtflächen ist von der Straßenoberfläche aus im Höhenbereich von 1,00 m bis 2,50 m und von der Schienenoberkante des Gleises zwischen 1,50 m und 4,00 m Höhe jederzeit freizuhalten.

7. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- 7.1. Mit der Planreife des Bebauungsplan-Deckblatts kann der Veranlasser die ersten Maßnahmen zur Ansiedlung des geplanten Betriebs einleiten.
- 7.2. Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilig auswirkt. Ein Sozialplan (§180 Abs.2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

FLÄCHENANGABEN (ca-Werte)

Bauland „Krematorium“	3.640 m ²
Naturfriedhof	13.520 m ²

PLANFERTIGER:

Büro für Freiraumplanung
Siegfried Reichhart
Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt
Lederergasse 2 94 032 Passau
Tel 0851/46943 Fax 0851/41321

Passau, den 06.03.2008



Fürstenzell, 12.12.2008

MARKT FÜRSTENZELL

Lehner
1. Bürgermeister