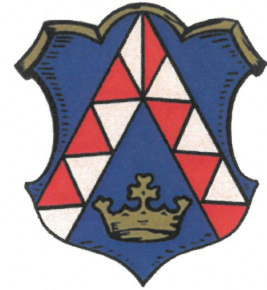


Deckblatt Nr. 47 zum Bebauungsplan "Pfalsauer Weg IV"

Verfahren nach § 13 BauGB - Vereinfachtes Verfahren

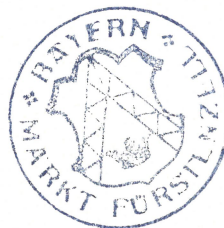
Markt Fürstenzell
Landkreis Passau



2021-01-26

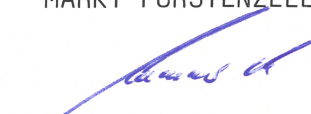
Verfasser Bebauungsplan:


Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt
mit Donath Bickel Architekten PartGmbH
Bahnhofstraße 33, 94032 Passau
T +49 851 3793 939 0, F +49 851 3793 939 9



Fürstenzell, 13.10.2021

MARKT FÜRSTENZELL

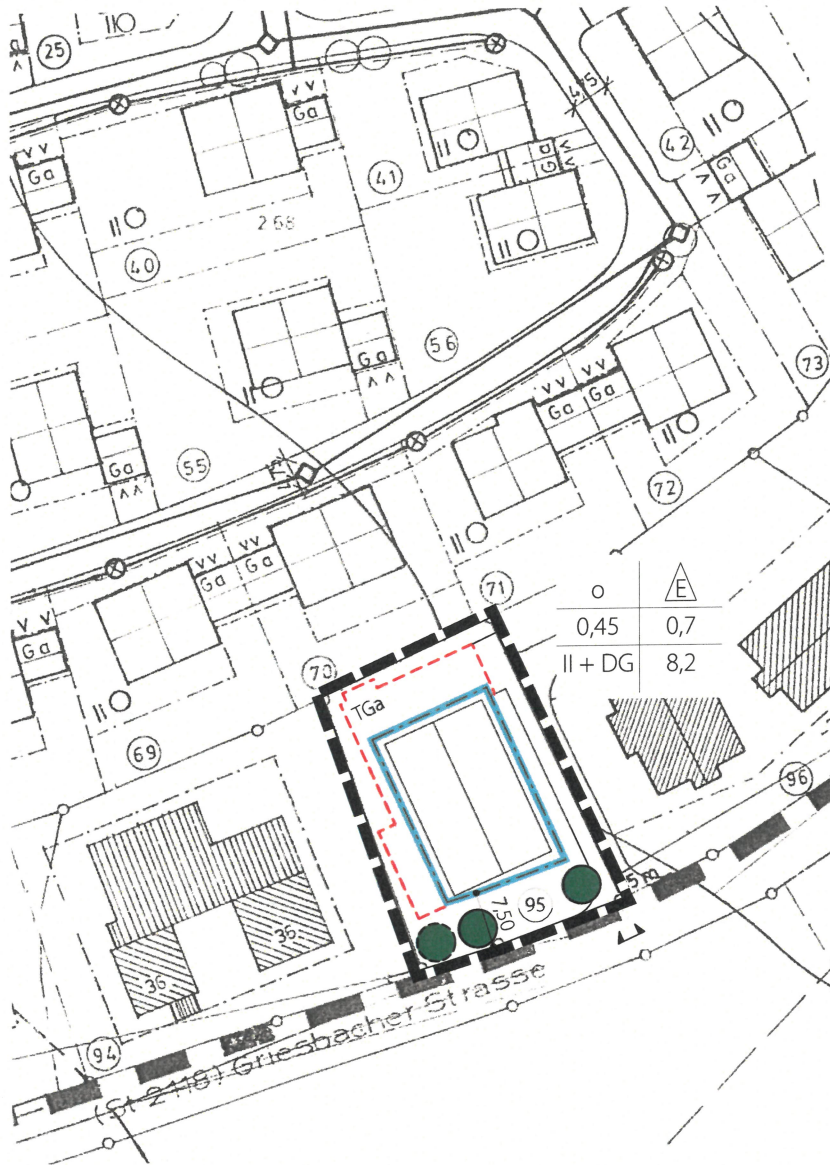

H a m m e r
1. Bürgermeister

Bearbeitung Grünordnung:








Landschaft + Plan Passau
Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Passauer Str. 21
94127 Neuburg am Inn
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

Plandarstellung



M 1:1000
bpw2-vo02-ly01-02-01

-  Zufahrt
-  Flächen für Tiefgarage
-  Beispielbebauung
-  Baum, soweit wie möglich zu erhalten
-  Laubbaum - Hochstamm 1. oder 2. Wuchsordnung, zu pflanzen

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen der Nummern 0.2 bis 0.4 und 0.62 des Bebauungsplans werden mit Deckblatt Nr. 47 wie folgt ersetzt:

0.2 Festsetzungen gemäß Planeintrag:

Bauweise: offen	Einzelhaus
GRZ: 0,45	GFZ: 0,7
Zahl der Vollgeschosse: II + ausgebautes DG	max. Wandhöhe: 8,2 m

Zulässig sind zwei Wohneinheiten (WE) je Geschoss (max. 6 WE).

Die Wandhöhen sind vom Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem durch den Planfertiger dargestellt werden.

0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 0.3.1 Dachneigung max. 30°, Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite
- 0.3.2 Dachdeckung Ziegel- und Betondachsteine rot oder dunkelbraun, Blechdeckung nur bei Gauben (unbeschichtete Materialien).
- 0.3.3 Dachaufbauten, -einschnitte 2 Dachgauben/ -einschnitte auf der Südwestseite, Ansichtsbreite einzeln max. 7,0 m, OK Gaube mind. 1,5 m unter First, Abstand untereinander und zum Ortgang mind. 2,5 m.
1 Dachgaube auf der Nordostseite, Ansichtsbreite max. 2,2 m, OK Gaube mind. 1,5 m unter First, Abstand zum Ortgang mind. 2,5 m.

0.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

- 0.4.1 Oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätze sind unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster mit Rasenfuge).
- 0.4.2 Stellplätze 2 Stellplätze/ Wohneinheit (WE)

0.6 Grünflächen

- 0.6.2 Gartenflächen
Die Freiflächen sind als Grünfläche unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher sowie Wiesen- und Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Kies- und Schotterflächen sowie Rindenmulchflächen mit Folie sind nicht zulässig.

Entsprechend der Planzeichnung sind 2 Laubbäume 1. bis 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden.

Mit Deckblatt Nr. 47 werden folgende Textliche Festsetzungen ergänzt:

0.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 0.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Für Eingriffe im Geltungsbereich der 47. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Pfalsauer Weg IV“ wird ein Ausgleichflächenbedarf in Höhe von 315 qm festgesetzt. Der erforderliche Ausgleichflächenbedarf wird von der gemeindlichen Ökokontofläche des Landkreises Passau auf dem Grundstück des ehemaligen Munitionsdepots in Altenmarkt abgebucht.

- 0.7.2 Die Kirsche ist soweit wie möglich zu erhalten und während der Bauzeit nach DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen (Schutzzaun). Eine ggf. doch notwendige Fällung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Eine Beseitigung zwischen 1. März und 30. September ist nicht zulässig.
- 0.7.3 Schutz des Oberbodens:
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben, in Mieten (max. Höhe 2,0 m nach DIN 18915) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

0.8 Schallschutz

- 0.8.1 Die Wohn-, Schlaf-, und Aufenthaltsräume sind nach Möglichkeit auf die der Staatsstraße St 2118 abgewandte Seite hin zu orientieren, d. h. auf der nördlichen Seite der betreffenden Wohnhäuser zu errichten.
- 0.8.2 In die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume der betreffenden Wohngebäude an der Staatsstraße St 2118 sind Fenster mit einer ausreichend dimensionierten Mindestschallschutzklasse einzubauen (vergleiche hierzu die VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen").
Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das ausreichend dimensionierte Schalldämmmaß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf der dem Emittenten abgewandten Gebäudeseite des Wohnhauses können Fenster mit einem um 5 dB geringer bewertetem Schalldämmmaß verwendet werden.
- 0.8.3 Durch den Einbau von Schallschutzfenstern ist zu gewährleisten, dass die von der Staatsstraße St 2118 ausgehenden Lärmemissionen soweit vermindert werden, dass innerhalb der geplanten Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume die Immissionsrichtwerte von
- | | |
|--------|--------------|
| tags | 35 db(A) und |
| nachts | 25 db(A) |
- nicht überschritten werden. Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 10 db(A) überschreitet. Die Richtwerte für den Beurteilungspegel sind auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden während des Tages und die ungünstigste Stunde während der Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) bezogen.
Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der vorgenannten Immissionsrichtwerte sind ausreichende Schalldämmmaße an sämtlichen Außenhautelementen vorzusehen. Die Festlegung der Schallschutzklassen der Lärmschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, hat in enger Zusammenarbeit mit einem schalltechnischen Beratungsbüro zu erfolgen.
Bei der Errichtung von Wohnungen ist ein ausreichender Schallschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Man muss sich darüber im Klaren sein, dass die Anforderungen der DIN 4109 Mindestanforderungen darstellen und dem Grundsatz der Lärmvorsorge bei Neubauten nicht voll entsprechen. Als Stand der Lärminderungstechnik können hier die unter Ziffer 6.2 der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte bei Schallübertragung innerhalb von Gebäuden angesehen werden. Die Forderung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte von tags/ nachts 35/25 dB(A) wird deshalb zwingend vorgeschrieben.
- 0.8.4 Falls durch eine entsprechende Gebäudeanordnung und Wohnungsgrundrissgestaltung die Anforderungen zum Schallschutz nicht erfüllt werden können, ist durch passive Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz sicherzustellen. Falls deshalb bei Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster Anwendung finden, ist auch bei dauernd geschlossenen Fenstern eine ausreichende Lüftung sicherzustellen; z. B. kann dies durch integrierte Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Die weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Hinweise

Mit Deckblatt Nr. 47 werden folgende Hinweise ergänzt:

Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind erwünscht und zulässig:

- anfallendes Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden,
- für die Toilettenspülung sollte Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden, soweit dies gesetzliche Grundlagen ermöglichen,
- zur Gartenbewässerung sollte nur Regenwasser verwendet werden.

Solarnutzung

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im Gebäude besitzen Priorität. Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten Vorrang eingeräumt werden.

Begründung

Planungsanlass

Der Eigentümer der Flurnummer 29/2 beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, sollen mit Deckblatt Nr. 47 die derzeit geltende GRZ von 0,35 auf 0,45 erhöht, eine dreigeschossige Bauweise ermöglicht, die Baugrenzen angepasst sowie eine Tiefgarage festgesetzt werden. Zur Sicherstellung einer verträglichen Höhenentwicklung wird eine maximale Wandhöhe von 8,20 m festgesetzt.

Vereinfachtes Verfahren

Die geplante Änderung erfüllt die Voraussetzung des § 13 BauGB zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens.

Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

1. Bestandsbeschreibung Bauparzelle

Vegetation

Die noch nicht bebaute Bauparzelle wird von einer mäßig artenreichen Wiese und einer großen Süßkirsche bewachsen.

Die Wiesenvegetation setzt sich aus einem Mix von Frische- bzw. Nährstoffzeigern und Magerwiesenarten zusammen. Teils dominieren grasreiche Ausbildungen mit Wiesenrispe, Wiesenfuchsschwanz, Gemeinem Günsel, Scharbockskraut, Gemeiner Nelkenwurz, Scharfem Hahnenfuß und Gemeinem Löwenzahn, dann wieder eher magere und artenreiche Flecken mit Ruchgras, Rotschwengel, Spitzwegerich als Zeiger einer Wiese mittlerer Intensität, Gemeinem Augentrost, Wiesenschaukraut, Vogelwicke und Wiesenwicke u. a. Pflanzenarten. Es findet sich zudem eine Pflanze des Großen Wiesenknopfs als Wechselfeuchtezeiger. Die Intensität der Wiesennutzung ist nicht bekannt.

Fauna

Die Wiese bietet gegenüber üblichen Wirtschaftsgrünländern ein größeres Angebot an Artenvielfalt und Blüten und hat daher eine Bedeutung für Insektenarten des artenreicheren Offenlandes inne, z. B. für Hummeln und sonstige Wildbienenarten, Tagfalter und Heuschrecken. Da nur eine Wiesenknopfpflanze auf der Wiese, im Umfeld jedoch keine weiteren Wiesenknöpfe gefunden wurden, wird davon ausgegangen, dass der an diese Pflanzenart gebundene, streng geschützte Wiesenknopf-Ameisenbläuling nicht vorkommt, da die Lebensgrundlage für eine Population zu gering ist.

Der Kirschbaum ist potentieller Niststandort für Kleinvögel und die Wiese hat Funktionen als deren Nahrungshabitat inne. Höhlen oder Ausfallstellen am Stamm oder in größeren Ästen, die als Nistmöglichkeit von Höhlenbrütern oder als Unterschlupf von Baumfledermausarten genutzt werden könnten, sind in der Kirsche nicht vorhanden.

Standort

Beim Standort handelt es sich um eine fast ebene Fläche ohne Fließgewässer oder Quellen. Der Bodentyp ist gemäß dem Bay. Umweltatlas-Boden (https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de) eine Pseudogley-Braunerde aus Lösslehm mit sandiger Beimengung. Besondere Empfindlichkeiten weist die Fläche gegenüber Verdichtung bei Befahren des Bodens in nassem Zustand auf.

2. Auswirkungen

Die 47. Bebauungsplanänderung umfasst neben Änderungen der Gestaltung des Gebäudes eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,45 mit Bau einer Tiefgarage. Damit verbunden ist eine zusätzliche Versiegelung des Geländes mit direkten Auswirkungen auf den Naturhaushalt wie Mikroklima, Minderung der Versickerung von Oberflächenwasser oder Verlust von offenem belebtem Boden.

Unter Einrechnung einer zulässigen 50 %igen Überschreitung der GRZ mit Nebenflächen können bezogen auf die Grundstücksfläche 157 qm mehr versiegelt werden. Für sich gesehen, handelt es sich um eine kleine zusätzlich versiegelbare Fläche, so dass die Auswirkungen auf den Naturhaushalt gering sind.

Weiterhin ist der Kirschbaum durch das Heranrücken der Bebauung gefährdet und kann eventuell nicht gehalten und muss gefällt werden. Hierbei ist die Vogelbrutzeit zu beachten. Vorrangig soll der gut gewachsene Baum erhalten werden, da er ein wichtiges Element des Ortsbildes und Lebensraumes darstellt und Wohlfahrtsfunktionen für die künftigen Bewohner aufweist.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen

Um Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu mindern bzw. zu verhindern, ist auf dem Baugrundstück das Vermeidungsgebot des § 15 (1) BNatSchG zu beachten.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Festsetzung von „grünen“ Freiflächen ohne Schotter- und Kiesschüttungen oder Rindenmulchflächen mit Folie, da diese Flächenausbildung im Sommer den Wärmeinseleffekt von Siedlungen verstärken und biologische Wüsten für die heimische Tierwelt darstellen. Grüne Gärten wirken solchen Effekten wirksam entgegen und entfalten eine Wohlfahrtswirkung für die Allgemeinheit.
- Schutz der Kirsche und ihres Wurzelraumes während der Bauzeit vor Beschädigungen durch Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 mit Bauzaun soweit als möglich. Beachtung des Artenschutzrechtes falls die Kirsche gefällt werden müsste. Zulässiger Zeitraum für die Fällung von Gehölzen: Die Fällung von Gehölzen und ggfs. notwendiger Rückschnitt dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Eine Beseitigung zwischen 1. März und 30. September ist nicht zulässig. Eine frühere Fällung kann nur auf Antrag bei der UNB mit vorheriger Kontrolle auf Vogelbrut durch einen Experten durchgeführt werden.

- Zur weiteren Begrünung und ggfs. als Ersatz für die Kirsche wird zur Begrünung des Grundstücks die Pflanzung zweier Laubbaum-Hochstämme 1. oder 2. Ordnung festgesetzt.
- Beschränkung der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei wenig belasteten Nebenflächen und Parkplätzen
- Schutz des Oberbodens zur Erhaltung seiner Funktionen im Landschaftshaushalt durch sachgerechte Behandlung (Schutzgut Boden und Wasser, Mikroklima).
- Hinweise zum sparsamen Wasserverbrauch und wassersparenden Technologien (Schutzgut Wasser)
- Hinweise zu energiesparendem Bauen und zum Einsatz von Photovoltaik- und Solarenergie

3.2 Bilanzierung des Eingriffs

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 für das Grundstück festgelegt. Bei Einhaltung dieser Vorgabe würde für die sonstigen Änderungen der Festsetzungen auf der gegenständlichen Bauparzelle die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewandt werden. Durch die nun mit 0,45 festgesetzte GRZ ergibt sich für die zusätzlich versiegelbare Fläche ein Ausgleichserfordernis.

Grundlage für die Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche stellt der „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT, ERGÄNZTE FASSUNG 2003) dar.

Es werden entsprechend der Matrix des „Leitfadens“ die Zuordnung der Eingriffsschwere nach Typ A oder B vorgenommen, die naturschutzfachliche Bedeutung des Vegetationsbestandes eingewertet und aus den Spannen der Eingriffsfaktoren der zutreffende Eingriffsfaktor gewählt.

Für die Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche wird rein rechnerisch ermittelt, welcher Ausgleichsbedarf sich bei einer GRZ von 0,35 für die Bauparzelle ergeben würde (und zulässig wäre) und dieser vom berechneten Ausgleichsbedarf bei einer GRZ von 0,45 abgezogen:

- Bedeutung des Vegetationsbestandes (mäßig artenreiche Wiese mit großem Kirschbaum) für Naturhaushalt und Landschaftsbild: mittlere Bedeutung = Kategorie II
- Versiegelungsgrad 0,35: gering = Typ A des Leitfadens; gewählter Eingriffsfaktor: 0,5
- Versiegelungsgrad 0,45: hoch = Typ B des Leitfadens; gewählter Eingriffsfaktor: 0,8

Berechnung:

GRZ 0,35: 1.050 qm x 0,5 = 525 qm

GRZ 0,45: 1.050 qm x 0,8 = 840 qm

Ausgleichsbedarf: 315 qm

3.3 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der durch die Erhöhung der GRZ zusätzlich verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird ein Ausgleichserfordernis von 315 qm festgesetzt.

Der erforderliche Ausgleichflächenbedarf wird von der gemeindlichen Ökokontofläche des Landkreises Passau auf dem Grundstück des ehemaligen Munitionsdepots in Altenmarkt abgebucht.

Verfahrensvermerke

1. Der Haupt- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 26.01.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Pfalsauer Weg IV“ durch Deckblatt Nr. 47 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 47 i. d. F. vom 26.01.2021 wurde der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis 13.07.2021 gegeben.
3. Der Markt Fürstenzell hat mit Beschluss des Haupt- und Bauausschlusses vom 27.07.2021 das Deckblatt Nr. 47 zum Bebauungsplan „Pfalsauer Weg IV“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 26.01.2021 als Satzung beschlossen.



Fürstenzell, 13.10.2021
MARKT FÜRSTENZELL

[Signature]
Hammer
1. Bürgermeister

4. Ausgefertigt



Fürstenzell, 13.10.2021
MARKT FÜRSTENZELL

[Signature]
Hammer
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Pfalsauer Weg IV“ durch Deckblatt Nr. 47 wurde am 14.10.2021 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 47 zum Bebauungsplan „Pfalsauer Weg IV“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Fürstenzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 47 zum Bebauungsplan „Pfalsauer Weg IV“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Fürstenzell, 14.10.2021
MARKT FÜRSTENZELL

[Signature]
Hammer
1. Bürgermeister