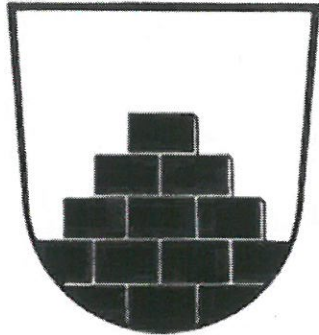


GEMEINDE FÜRSTENSTEIN
LANDKREIS PASSAU



Bebauungsplan „AM HOHEN STEIN“

Deckblatt Nr. 27

Textliche Festsetzungen und Begründung



Stand 24.07.2018

WM-Planung Manfred Weinzierl, Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Lehenstraße 33,
94538 Nammering / Fürstenstein, Telefon: 08544/9747363, Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrensvermerke

A. Satzung

- § 1 Gegenstand der Änderung**
- § 2 Geltungsbereich**
- § 3 Zulässigkeit von Vorhaben**
- § 4 Textliche Festsetzungen**
- § 6 Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes**
- § 6 Inkrafttreten**

B. Begründung

- 1. Anlass der Planung, Zielsetzung**
- 2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich, Betriebsbeschreibung**
- 3. Erschließung**

C. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 1. Beschreibung**

D. Hinweise

Stand 24.07.2018

WM-Planung Manfred Weinzierl, Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Lehenstraße 33,
94538 Nammering / Fürstenstein, Telefon: 08544/9747363, Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de

Gemeinde Fürstenstein
Bebauungsplan „AM HOHEN STEIN“,
Deckblatt Nr. 27

VERFAHRENSVERMERKE

Deckblatt Nr. 27 zum Bebauungsplan „Am HOHEN STEIN“

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), erlässt die Gemeinde Fürstenstein das Deckblatt Nr. 27 für den Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ als Satzung. Anwendung findet die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Anwendung findet die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 - (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Fürstenstein hat in der Sitzung vom 23.03.2017..... die Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohen Stein“ mittels Deckblatt Nr. 27 beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 27 zum Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ wurde am 08.02.2018..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Deckblattes Nr. 27 zum Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ mit Begründung in der Fassung vom 20.11.2017 hat in der Zeit vom 20.02.2018..... bis 21.03.2018... stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Deckblattes Nr. 27 zum Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ mit Begründung in der Fassung vom 20.11.2017 hat in der Zeit vom 16.02.18..... bis 20.03.2018... stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 27 zum Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ mit Begründung in der Fassung vom 12.04.2018..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 14.06.2018..... bis 16.07.2018... beteiligt.

Stand 24.07.2018

WM-Planung Manfred Weinzierl, Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Lehenstraße 33,
94538 Nammering / Fürstenstein, Telefon: 08544/9747363, Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de

Gemeinde Fürstenstein
Bebauungsplan „AM HOHEN STEIN“,
Deckblatt Nr. 27

5. Öffentliche Auslegung

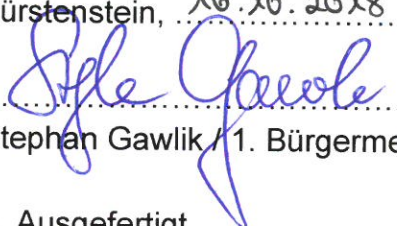
Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 27 zum Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ mit Begründung in der Fassung vom 12.04.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2018 bis 09.07.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Satzung

Der Gemeinderat Fürstenstein hat mit Beschluss vom 24.07.2018 das Deckblatt Nr. 27 zum Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ in der Fassung vom 24.07.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

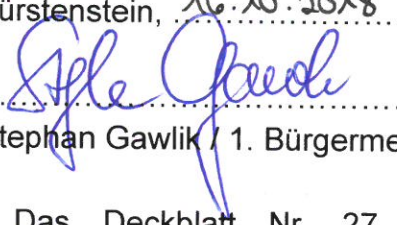
Fürstenstein, 16.10.2018


.....
Stephan Gawlik / 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

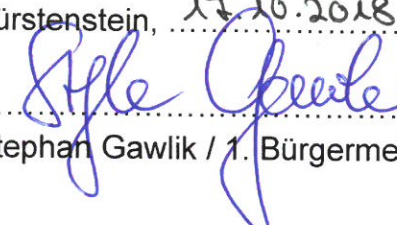
Fürstenstein, 16.10.2018


.....
Stephan Gawlik / 1. Bürgermeister



8. Das Deckblatt Nr. 27 zum Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ wurde am 17.10.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 27 zum Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 27 zum Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ 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 wird hingewiesen.

Fürstenstein, 17.10.2018


.....
Stephan Gawlik / 1. Bürgermeister



Stand 24.07.2018

WM-Planung Manfred Weinzierl, Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Lehenstraße 33,
94538 Nammering / Fürstenstein, Telefon: 08544/9747363, Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de

Gemeinde Fürstenstein
Bebauungsplan „AM HOHEN STEIN“,
Deckblatt Nr. 27

A. Satzung

Deckblatt Nr. 27 zum Bebauungsplan „AM Hohen Stein“

§ 1

Gegenstand der Änderung

Auf Grund des § 1, Abs. 8c des Baugesetzbuches (BauGB) soll der bestehende Bebauungsplan „Am hohen Stein“ mit einstimmiger Zustimmung der Gemeinderates Fürstenstein geändert werden.

§ 2

Geltungsbereich

Im Westen von Fürstenstein wurde bei der Bebauungsplanaufstellung „Am Hohen Stein“, Inkrafttreten am 20. Februar 1990, der seit mind. fünf Jahrzehnten bestehende Handels- und Baggerbetrieb nicht berücksichtigt.

Der Geltungsbereich bezieht sich auf die Flur-Nr. 1056, Gemarkung Fürstenstein, wie dargestellt im Übersichtsplan 1:1000 vom 24.05.2017 (siehe Anlage 1).

Der Lageplan ist Bestandteil dieses Deckblattes Nr. 27.

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben

Da für dieses Gebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit dieses Vorhabens nach § 30 BauGB. Demnach dürfte der unter § 2 genannte Handels- und Gewerbebetrieb nicht existent sein. Da jedoch dieser genannte Betrieb vor Bebauungsplanaufstellung dort ansässig war, beruft sich die Gemeinde auf den erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO, um die fehlerhafte Bauleitplanung zu korrigieren.

§ 4

Textliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Hohen Stein“.

Art der baulichen Nutzung

Auf Flur-Nr. 1056 ist aus Bestandsschutzgründen innerhalb der Baugrenzen ein Handel mit Natursteinen, ein Betrieb für Gartengestaltung und ein Baggerbetrieb innerhalb der jeweiligen Betriebszeiten von 6.30 – 19.00 Uhr (inkl. sämtlicher Anliefer- und Abholungstätigkeiten) allgemein zulässig.

- a. Im Rahmen dieser Vorgaben ist auf dem Baufeld BG1 innerhalb der Baugrenzen neben den in Ziff. 05 Garagen und Nebengebäude zulässigen Anlagen eine eingeschossige Unterstell- und Lagerhalle mit max. 12,00 x 25,00 m Größe und max. 5,00 m Traufhöhe und einem Pultdach mit einer Dachneigung von 4 bis 7 Grad zulässig; Dacheindeckung mit beschichtetem

Stand 24.07.2018

WM-Planung Manfred Weinzierl, Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Lehenstraße 33,
94538 Nammering / Fürstenstein, Telefon: 08544/9747363, Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de

Gemeinde Fürstenstein
Bebauungsplan „AM HOHEN STEIN“,
Deckblatt Nr. 27

Alu- oder verzinktem Stahlblech; jegliche Art von Be- oder Verarbeitung oder Produktion ist in dieser Halle nicht zulässig.

- b. Im Rahmen dieser Vorgaben ist auf dem Baufeld BG2 innerhalb der Baugrenzen nur eine Nutzung als Ausstellungsfläche für Graniterzeugnisse zulässig.
- c. Im Rahmen dieser Vorgaben ist auf dem Baufeld BG3 innerhalb der Baugrenzen ein eingeschossiges Bürogebäude zulässig.
- d. Im Rahmen dieser Vorgaben ist auf dem Baufeld BG4 innerhalb der Baugrenzen eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung des bestehenden Betriebs nur zulässig, wenn durch ein Schallschutzgutachten nachgewiesen wird, dass an allen umliegenden Immissionsorten nördlich der Kreisstraße PA 25 die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet und südlich der Kreisstraße PA 25 die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet dauerhaft eingehalten werden.
- e. Außerhalb der Baugrenzen sind keine baulichen Anlagen oder gewerblichen Nutzungen zulässig, ausgenommen hiervon sind Einzäunungen und die im Plan dargestellten Zufahrtsflächen.

§ 5

Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Belange wurde im Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ festgelegt.

Unter den planlichen Festsetzungen Pkt. 2 „Maß der baulichen Nutzung“ wurde die GRZ mit 0,4 festgelegt. Dies wird auch für diesen Geltungsbereich festgelegt.

Zufahrtswege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material auszuführen.

Die Bepflanzung außerhalb der Baugrenzen, Stellplätze und Zufahrtswege ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hohen Stein“ unter Punkt 0.7 festgelegt.

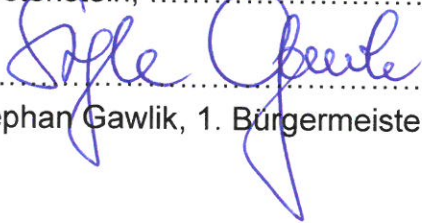
§ 6

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Fürstenstein

Fürstenstein, 16.10.2018



Stephan Gawlik, 1. Bürgermeister



Stand 24.07.2018

WM-Planung Manfred Weinzierl, Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Lehenstraße 33,
94538 Nammering / Fürstenstein, Telefon: 08544/9747363, Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de

Gemeinde Fürstenstein
Bebauungsplan „AM HOHEN STEIN“,
Deckblatt Nr. 27

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Gemeinderat Fürstenstein hat die Änderung des Bebauungsplanes "Am Hohen Stein " durch Deckblatt 27 in seiner Sitzung am 23.03.2017 Beschlossen.

Für den Bebauungsplan "AM HOHEN STEIN" wird auf Antrag des Gewerbetreibenden Herrn Saller Werner, Bahnhofstraße 11, 94538 Fürstenstein das Deckblatt Nr. 27 aufgestellt.

Ziel des Deckblattes Nr. 27 ist es, den seit mehr Jahrzehnten ansässigen Betrieb planungsrechtlich zu sichern.

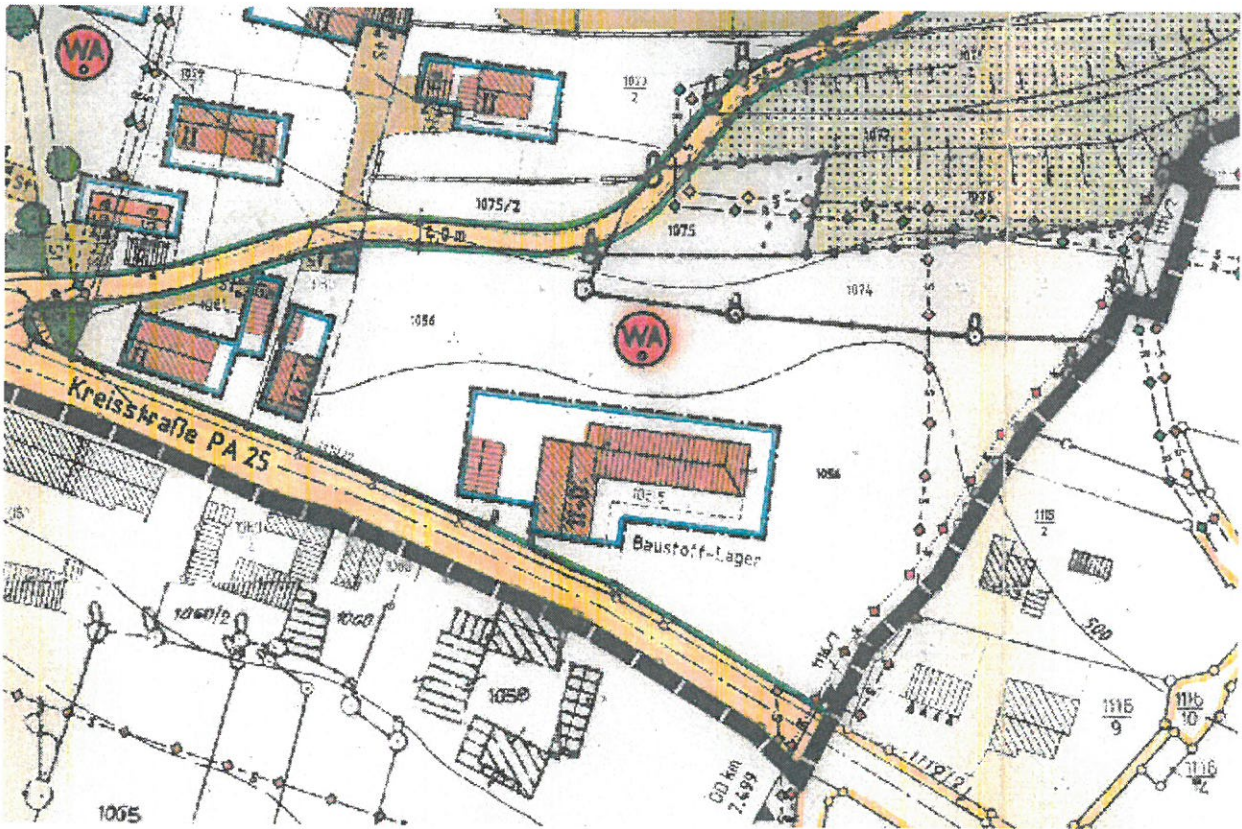
Mit dem erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO soll sichergestellt werden, dass der durch die fehlerhafte Bauleitplanung unzulässig gewordene, aber real vorhandene Betrieb und dessen Nutzung, planerisch sichergestellt bleibt (vgl. Jäde/Dirnberger/Weiß, BauNVO, § 1 Rdnr. 65).

Es sollte sichergestellt werden, dass Erweiterungen dieser Anlage in angemessenem, eingeschränktem Maße zugelassen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets „Am Hohen Stein“ bleibt in seinen übrigen Teilen gewahrt. Dies bestätigt die Tatsache, dass seit Bestehen der nunmehr über fünfzigjährigen betrieblichen Tätigkeit keinerlei gravierende Nachbarbeschwerden zu verzeichnen sind.

Stand 24.07.2018

WM-Planung Manfred Weinzierl, Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Lehenstraße 33,
94538 Nammering / Fürstenstein, Telefon: 08544/9747363, Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de

Gemeinde Fürstenstein
Bebauungsplan „AM HOHEN STEIN“,
Deckblatt Nr. 27

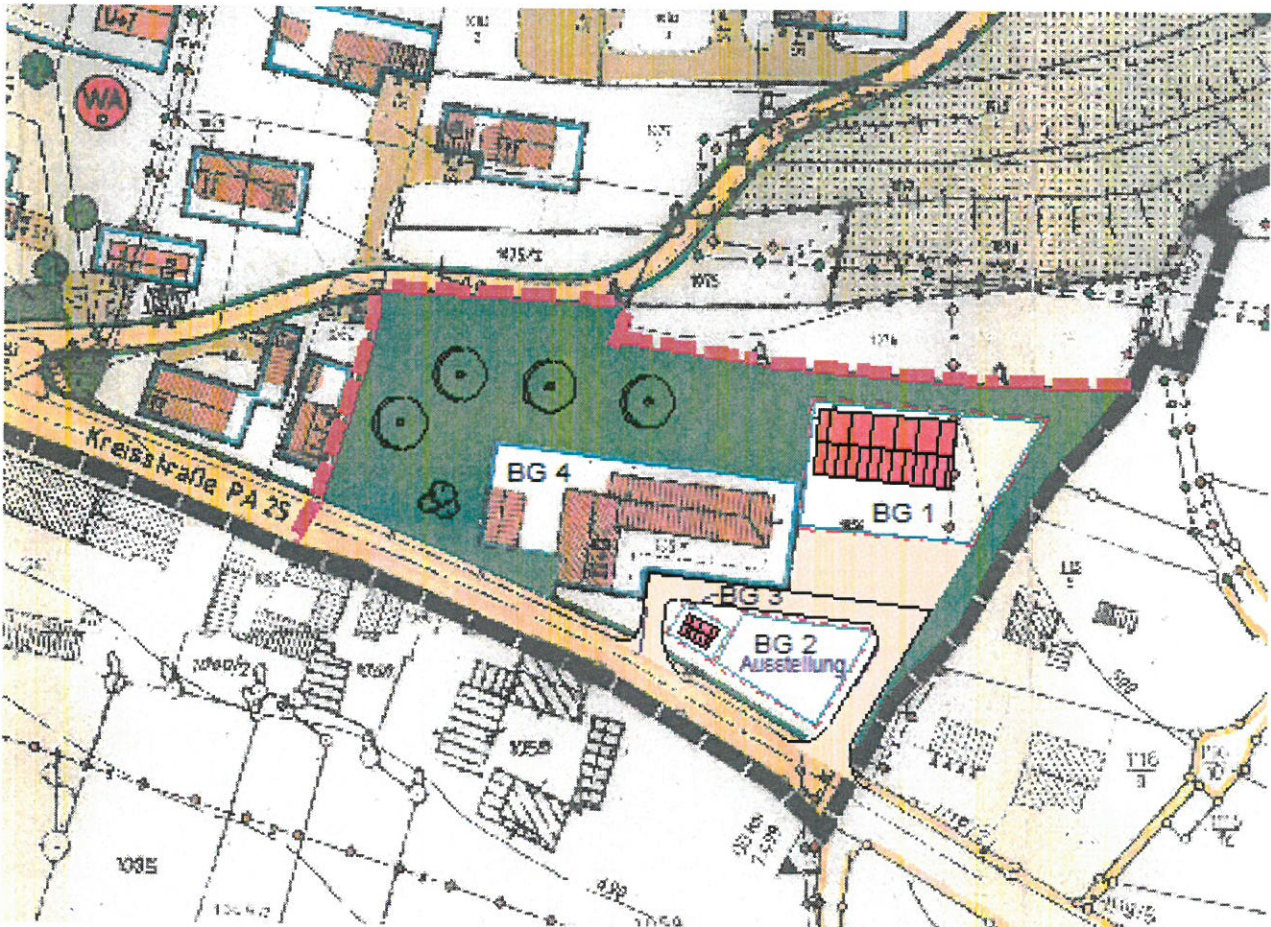


Lage des Grundstücks / Geltungsbereich / Auszug aus dem derzeit gültigen
Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ in der Fassung vom 20. Februar 1990

Stand 24.07.2018

WM-Planung Manfred Weinzierl, Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Lehenstraße 33,
94538 Nammering / Fürstenstein, Telefon: 08544/9747363, Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de

Gemeinde Fürstenstein
Bebauungsplan „AM HOHEN STEIN“,
Deckblatt Nr. 27



Lage des Grundstücks / Geltungsbereich Gewerbebetrieb /Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ In der Fassung vom 20. Februar 1990 mit gewerblichen Erweiterungsflächen BG 1, BG 2, BG 3 und BG 4

Betriebsbeschreibung

Auf Flur-Nr. 1056 ist aus Bestandsschutzgründen innerhalb der jeweiligen Baugrenzen ein Handel mit Natursteinen, ein Betrieb für Gartengestaltung und ein Baggerbetrieb innerhalb der jeweiligen Betriebszeiten von 6.30 – 19.00 Uhr (inkl. sämtlicher Anliefer- und Abholungstätigkeiten) allgemein zulässig.

Stand 24.07.2018

WM-Planung Manfred Weinzierl, Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Lehenstraße 33,
94538 Nammering / Fürstenstein, Telefon: 08544/9747363, Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de

Gemeinde Fürstenstein
Bebauungsplan „AM HOHEN STEIN“,
Deckblatt Nr. 27

3. Erschließung

a) Verkehrerschließung

Der Gewerbebetrieb ist von der Kreisstraße PA25 zu erreichen, ohne in die Erschließungsstraßen des bestehenden Baugebietes „Am Hohen Stein“ einfahren zu müssen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch den Gewerbebetrieb kann ausgeschlossen werden.

b) Wasserversorgung

Der Ortsteil Fürstenstein wird von Seiten der Gemeinde Fürstenstein mit Wasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz qualitativ und quantitativ ausreichend versorgt.

c) Abwasserbeseitigung

In Fürstenstein besteht eine öffentliche Kanalisation, die teils im Trenn- und teils im Mischsystem betrieben wird.

Der vorhandene Gewerbebetrieb ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Die Ausreinigung des anfallenden Abwassers erfolgt in der bestehenden Kläranlage in Pirkling.

d) Niederschlagswasser

Der bestehende Gewerbebetrieb ist an die bestehende öffentliche Niederschlags-Wasserableitungsanlage der Gemeinde Fürstenstein angeschlossen.

Die privaten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, private Zufahrtsstraßen, offene Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden.

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

e) Stromversorgung:

Die Versorgung mit Energie über das örtliche Stromnetz erfolgt über die Bayernwerk AG. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tieferwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand bei Neupflanzungen unterschritten, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

f) Gasversorgung:

Eine eventuelle Versorgung mit Energie über das überörtliche Gasversorgungsnetz erfolgt über die Bayernwerk AG.

Stand 24.07.2018

WM-Planung Manfred Weinzierl, Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Lehenstraße 33,
94538 Nammering / Fürstenstein, Telefon: 08544/9747363, Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de

Gemeinde Fürstenstein
Bebauungsplan „AM HOHEN STEIN“,
Deckblatt Nr. 27

g) Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung kann für eine Löschgruppe über die Versorgungsleitungen der Gemeinde Fürstenstein sichergestellt werden.

h) Bodendenkmäler:

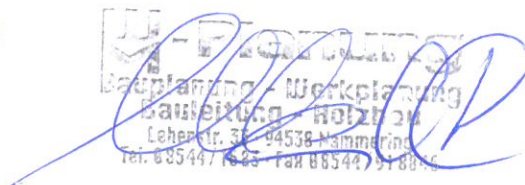
Im Bereich der Erweiterungssatzung liegen keine Erkenntnisse über Bodendenkmäler vor.

Es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen (§ 5 Abs. 4 - 5 BauGB). Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes „Bodendenkmal“ würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegen nur zulässig als milderer Mittel im Vergleich zur Versagung.

Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sachlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen vorrangig im Interesse der Vorhabensträger, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen. Aus Gründen von Denkmalschutz und -pflege haben Bodendenkmäler bei ihrem Verbleib an Ort und Stelle für die Nachwelt einen höheren Wert als bei ihrer Bergung und rudimentären Sicherung. Die archäologische Denkmalpflege zielt heute nicht mehr auf immer neue Ausgrabungen, sondern auf den größtmöglichen Erhalt der noch unberührten archäologischen Schichten, damit auch zukünftigen Generationen noch eine Chance auf wissenschaftliche Untersuchung materieller Spuren der Vergangenheit bleibt.

Aufgestellt: 20.11.2017

WM-Planung Manfred Weinzierl
Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung,
Lehenstraße 33, 94538 Nammering / Fürstenstein
Telefon: 08544/9747363
Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de



Stand 24.07.2018

WM-Planung Manfred Weinzierl, Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Lehenstraße 33,
94538 Nammering / Fürstenstein, Telefon: 08544/9747363, Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de

**A. Abhandlung der Eingriffsregelung
nach den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung
(BayKompV, Stand September 2014)
für den Bereich des Bebauungsplans “Am Hohen Stein“
Deckblatt Nr. 27**

EINGRIFFSREGELUNG

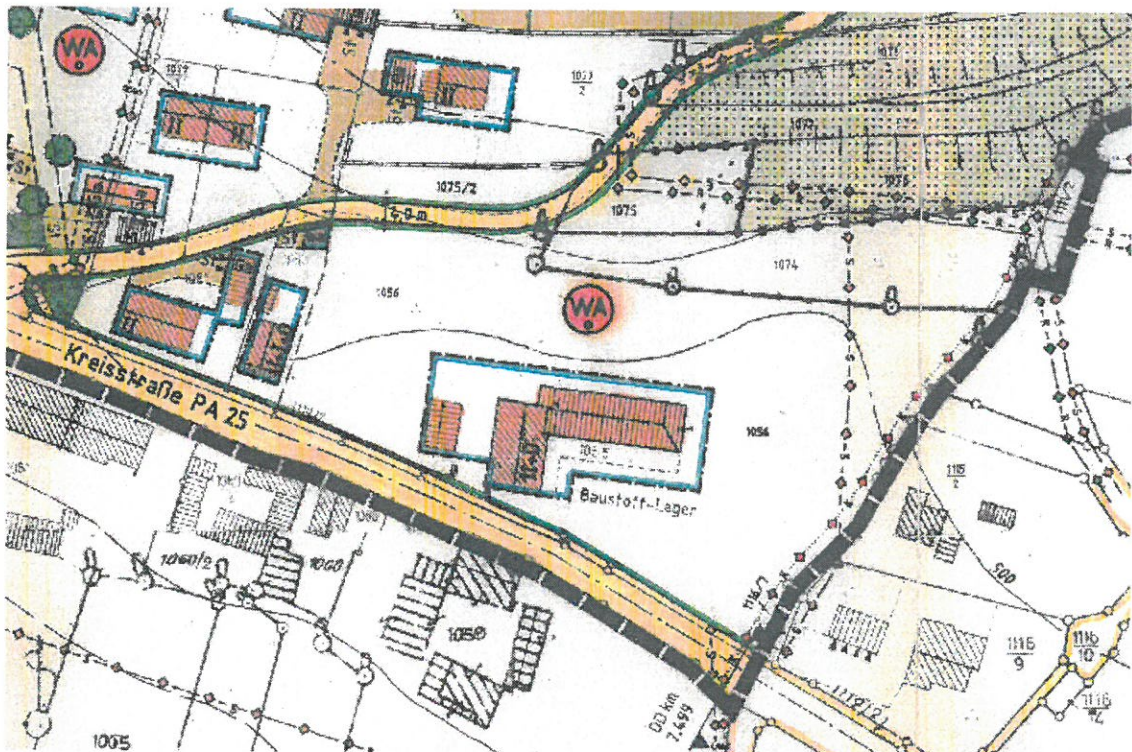
**Abhandlung der Eingriffsregelung
(BayKompV, Stand September 2014)**

1. Beschreibung

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind entsprechende Ausgleichsflächen zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Maßnahmen auf dem betroffenen Grundstück. Zum Schutz der Natur erfolgt die Bemessung der erforderlichen Ausgleichsflächen gemäß Abhandlung der Eingriffsregelung nach den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV, Stand September 2014) für den Bereich des Bebauungsplans „Am Hohen Stein“ Deckblatt Nr. 27

2. Erfassung des Ausgangszustandes

Zur Abhandlung der Eingriffsregelung ist der Ausgangszustand auf dem Gelände des Flurgrundstückes Nr. 1056, Gemarkung Fürstenstein zum Zeitpunkt des derzeit gültigen Bebauungsplans vom 20.02.1990 heranzuziehen.



Ausgangszustand: Auszug aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan „Am Hohen Stein“ in der Fassung vom 20. Februar 1990

Auf dem betroffenen Flurgrundstück Nr. 1056 der Gemarkung Fürstenstein war seit jeher ein Steinmetzbetrieb angesiedelt.

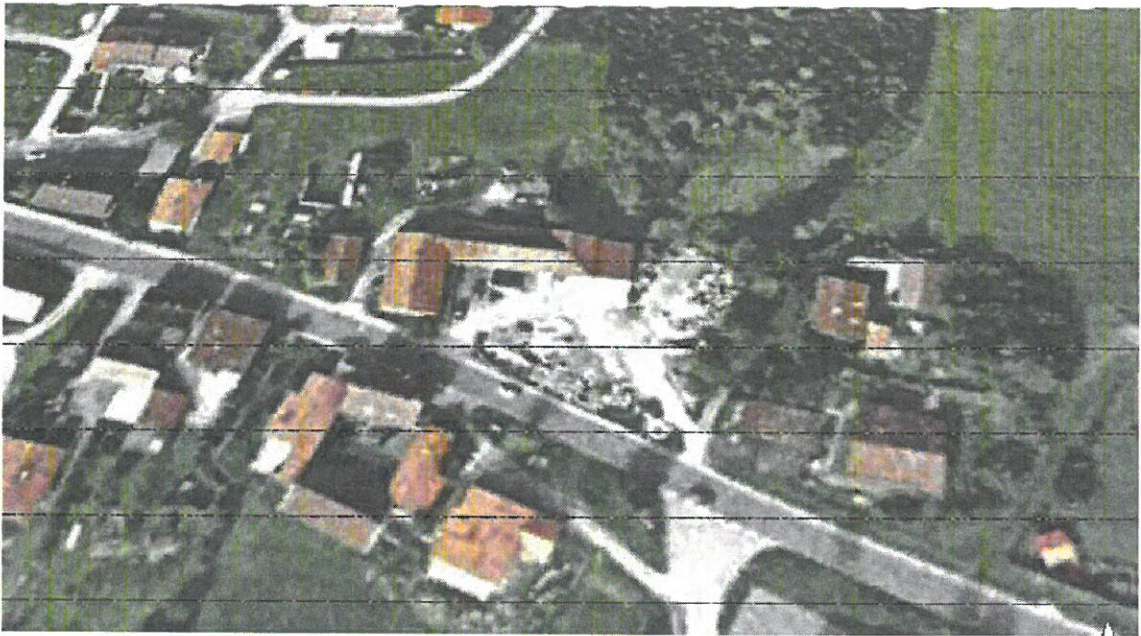
Die älteste Luftaufnahme stammt vom 30.10.2002.

Hier ist der Bereich der seinerzeit betrieblich genutzten Flächen ersichtlich.

Da für die Abhandlung der Eingriffsregelung keine älteren Aufnahmen zur Verfügung stehen, wird davon ausgegangen, dass sich in diesem Bereich gegenüber dem Betrachtungszeitraum vom 20.02.1990 kaum maßgebende Änderungen ergeben haben.

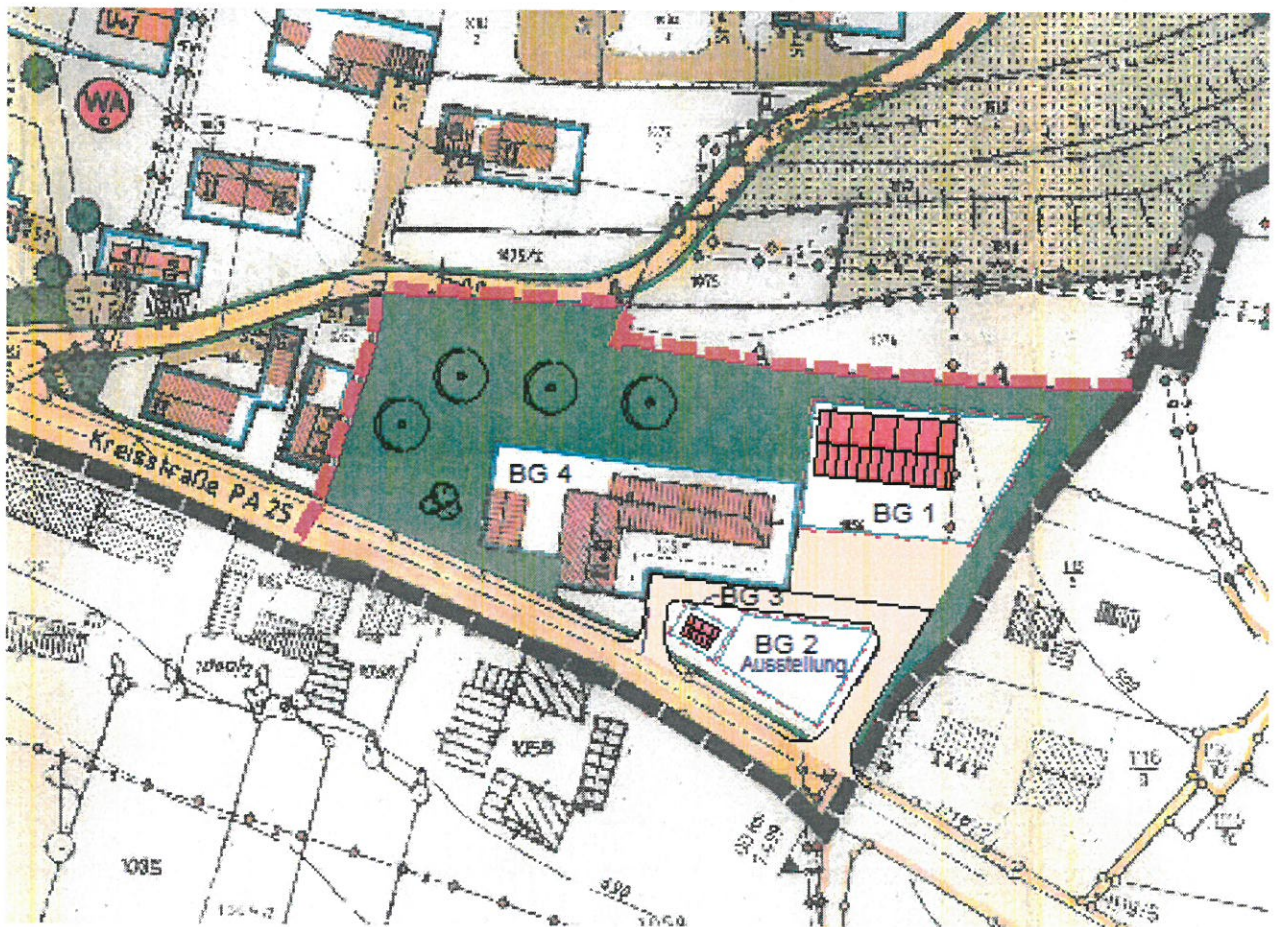
Wie im direkten Vergleich ersichtlich ist, wurden die in Erwägung gezogenen Erweiterungsflächen BG 2, BG 3 und BG 4 bereits damals einer betrieblichen Nutzung unterzogen.

Für die Erweiterungsflächen BG 2, BG 3 und BG 4 ist nach unserer Meinung keine Abhandlung der Eingriffsregelung nach den Vorgaben der Bayerischen erforderlich, da sich hier gegenüber der seinerzeitigen Nutzung keine messbare Veränderungen ergeben. Lediglich der geplante Erweiterungsbereich „BG1“ wird hier seinerzeit noch landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild: Google vom 30.10.2002

Betriebsbeschreibung der geplanten Nutzung:
Auf Flur-Nr. 1056 ist aus Bestandsschutzgründen innerhalb der jeweiligen Baugrenzen ein Handel mit Natursteinen, ein Betrieb für Gartengestaltung und ein Baggerbetrieb vorgesehen.



Lage des Grundstücks / Geltungsbereich Gewerbebetrieb /Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Hohen Stein“
In der Fassung vom 20. Februar 1990, mit gewerblichen Erweiterungsflächen BG 1, BG 2, BG 3 und BG 4

Betrachtung der geplanten Erweiterungsfläche „BG1“: Fläche ca. 615 m²

Fläche: G11 Intensiv bewirtschaftete Wiesenfläche

G11 Intensivgrünland

C: G11

D: Durch Intensivierung von Extensiv- und Magergrünland (z. B. durch Silomahd, Gülleaufbringung, starke Überbeweidung, Umbruch, Ansaat, Entwässerung usw.) oder durch Begrünung von Äckern entstanden. Arten- und meist blütenarmes, von Süßgräsern dominiertes, häufig gemähtes (mind. 3-schürig) oder intensiv beweidetes Wirtschaftsgrünland trockener bis nasser Standorte (inkl. einjährige Brachestadien). Wechselgrünland und Einsaatgrünland zur Gründüngung gehören i. d. R. zu den bewirtschafteten Äckern (vgl. A1-2).

Im Vergleich zu G2 ist das weitgehende Fehlen von Magerkeitszeigern (Deckung < 1 %) sowie eine ausgeprägte Arten- und Blütenarmut entscheidend. Ausschlaggebend ist ein sehr geringer Anteil an wiesentypischen krautigen Blütenpflanzen (< 5 Arten auf einer repräsentativen Probe- fläche von etwa 25 m² oder Deckung < 1 %). Nicht berücksichtigt werden dabei Nährstoffzeiger wie z. B. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) oder Stumpf- blättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) sowie Ruderalarten wie z. B. Brennnessel (*Urtica dioica*), Rote Lichtnelke (*Silene dioica*) oder Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*).

B: G: 1 • W: 1 • N: 1, GW: 3 (gering)

3. Ermittlung der Beeinträchtigung und des Kompensationsbedarfes

Erweiterungsfläche „BG1“: Fläche ca. 615 m²

Einstufung Gewerbeanlage

Für die geplante gewerbliche Nutzung kann von folgender Flächenermittlung ausgegangen werden

Neubau Halle: Länge 20,00 m, Breite 10,00 m,	Fläche	200,00 m ²
Zufahrten, Lagerflächen: 5,0 m* 6,0 m	Fläche	415,00 m ²
Bebaute Fläche	gerundet ca.	615,00 m ²

Durch den geplanten Neubau einer Halle und der gewerblichen Nutzung werden ca. 615,00 m² intensiv genutzte Wiesen versiegelt.

Ein Eingriff liegt nur für das Schutzgut Arten/Lebensräume vor.

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Flächenbilanzierung nach Anlage 3.1 BayKompV wie folgt:

Tabelle: Ermittlung des Kompensationsbedarfes nach Anlage 3.1 BayKompV:
Beantragte Fläche für Wohnhausneubau

Biotop- und Nutzungstyp	WP	Wirkung	B.faktor	Fläche m ²	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
Intensivgrün- land G11	3	Versiegelung	1	615,00	1.845

Kompensationsbedarf =

Wertpunkt (Ausgangszustand) * Beeinträchtigungsfaktor * Fläche =

$$3 * 1 * 615 \text{ m}^2 = 1.845 \text{ m}^2$$

**4. Realkompensation
auf Flur Nr. 1056, Gemarkung Fürstenstein**

Kompensationsmaßnahme

Anlage eines Streuobstbestandes auf Intensivgrünland

Kompensation von Wiesenverlust

Kompensationsumfang (Wertpunkte) = Aufwertung * Fläche
daraus folgt

Fläche (m²) = Kompensationsumfang (Wertpunkte) / Aufwertung

Entwicklungsfläche, Gemarkung Fürstenstein, Flur Nr. 1056,

43,0 m * 9,0 m = 387 m²

Ausgangszustand:

C: G11

D: Durch Intensivierung von Extensiv- und Magergrünland (z. B. durch Silomahd, Gülleaufbringung, starke Überbeweidung, Umbruch, Ansaat, Entwässerung usw.) oder durch Begrünung von Äckern entstanden. Arten- und meist blütenarmes, von Süßgräsern dominiertes, häufig gemähtes (mind. 3-schüurig) oder intensiv beweidetes Wirtschaftsgrünland trockener bis nasser Standorte (inkl. einjährige Brachestadien). Wechselgrünland und Einsaatgrünland zur Gründüngung gehören i. d. R. zu den bewirtschafteten Äckern (vgl. A1-2).

Im Vergleich zu G2 ist das weitgehende Fehlen von Magerkeitszeigern (Deckung < 1 %) sowie eine ausgeprägte Arten- und Blütenarmut entscheidend. Ausschlaggebend ist ein sehr geringer Anteil an wiesentypischen krautigen Blütenpflanzen (< 5 Arten auf einer repräsentativen Probefläche von etwa 25 m² oder Deckung < 1 %).

Nicht berücksichtigt werden dabei Nährstoffzeiger wie z. B. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) oder Stumpf-blättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) sowie Ruderalarten wie z. B. Brennnessel (*Urtica dioica*), Rote Lichtnelke (*Silene dioica*) oder Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*).

B: G: 1 • W: 1 • N: 1, **GW: 3 (gering)**

G1 Grünland

G11 Intensivgrünland genutzt

WP gering 3

Kompensationsumfang:

B4 Streuobstbestand

B43 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland

B431 junge Ausbildung

WP mittel 8

Typ GE00BK, GB00BK, LR6510, WÜ00BK

Ausgangszustand	WP	Prognosezustand	WP	Aufwertung	Fläche	Komp.-umfang
Biotop- und Nutzungstyp		Biotop- und Nutzungstyp			m ²	(Wertpunkte)
Intensivgrünland	3	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland B431	8	5	387	1.935

Kompensationsbedarf =

Aufwertung * Fläche = Wertpunkte
5 * 387 m² = 1.935

Hier ist auf einer Fläche von ca. 387 m² auf Flur Nr. 1056 der Gemarkung Fürstenstein eine Ausgleichsmaßnahme als Streuobstbestand angedacht.

Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und Kompensationsumfang in Wertpunkten

Kompensationsbedarf erforderlich 1.845 Wertpunkte

Kompensationsumfang vorhanden 1.935 Wertpunkte

Anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert ist größer 100 v. H.



Luftbild

Für die Ausgleichsflächen gilt ein Dünge- und Spritzmittelverbot.
Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, der erste Schnitt hat nicht vor dem 15.06. stattzufinden und das Mähgut ist abzutransportieren



Geplante Fläche für die Kompensationsmaßnahme



Geplante Fläche für die Kompensationsmaßnahme

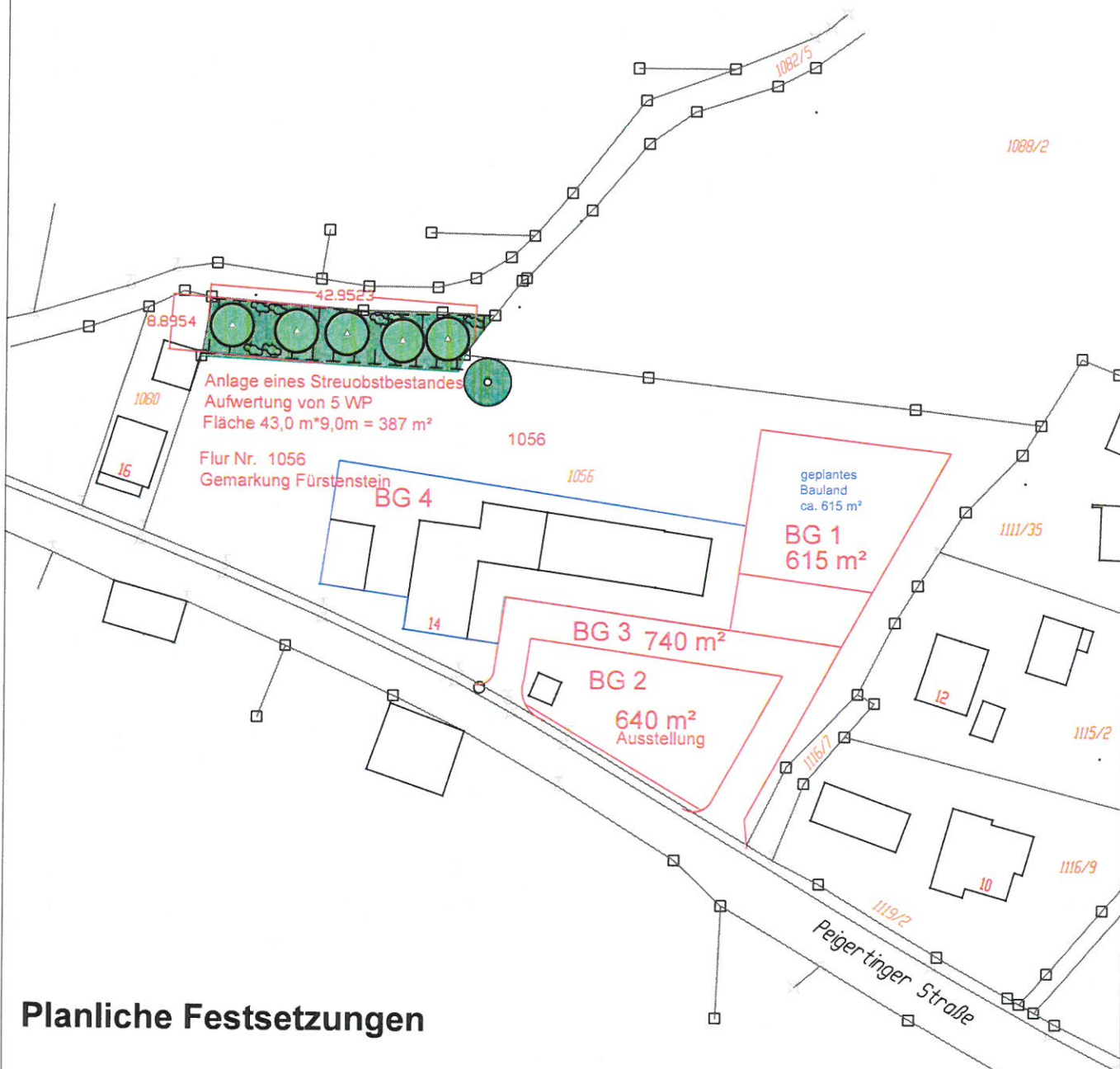


10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 Meter

Auszug aus der digitalen Flurkarte
des Vermessungsamtes Vilshofen.
Nutzung der Basisdaten der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Maßstab = 1 : 1000

Landkreis Passau
Gemeinde Fürstenstein
Gemarkung Fürstenstein



Planliche Festsetzungen



Kompensationsfläche und privater Grüngürtel



Pflanzung eines Hausbaums (Laubbaum 1. und 2. Ordnung oder Obstbaum-Hochstamm)



Anzahl und Lage der Bäume gemäß Plandarstellung.
Ausschließlich zulässig sind alle standortheimischen Laubgehölze,
Obstbaum-Hochstämme und Sträucher.

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 2 x V., m.B., STU 10/12

Pflanzdichte: Lage gemäß Plandarstellung



Neu zu pflanzende Strauchgesellschaften, (freiwachsende, standortgerechte,
einheimische Arten, Heister 2xv, oB, 100-150)