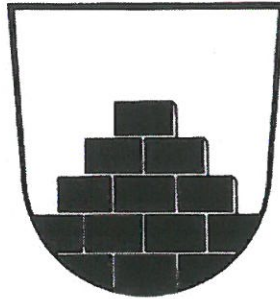


GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

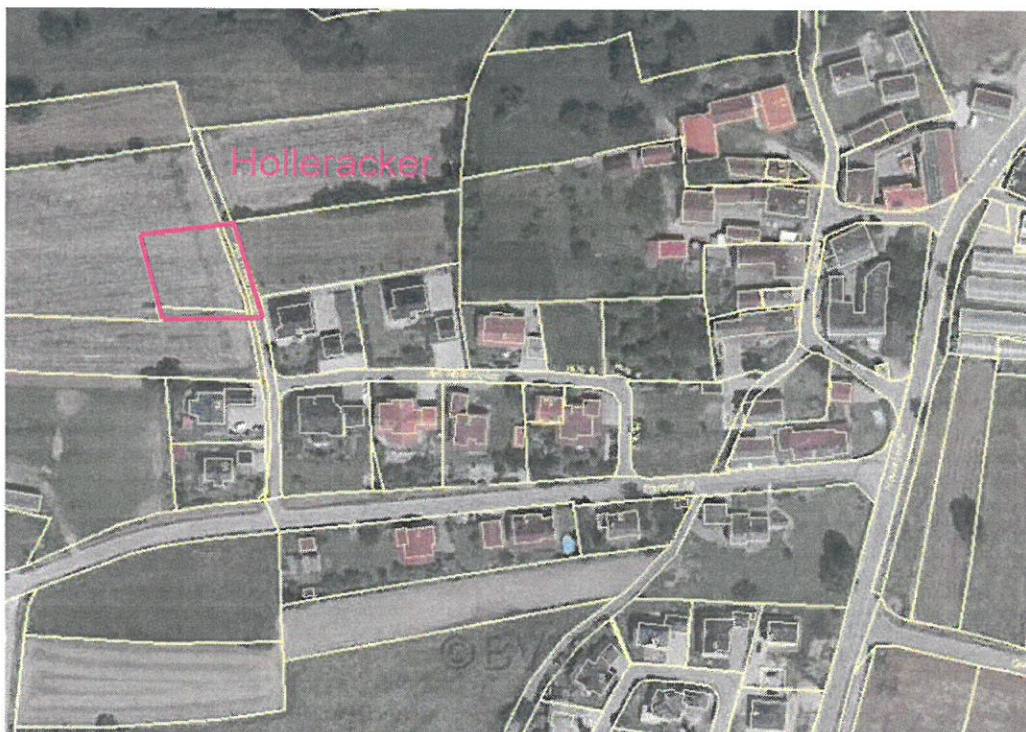
LANDKREIS PASSAU



Bebauungsplan „Am Holleracker“

Deckblatt Nr. 4

Textliche Festsetzungen und Begründung



Endfertigung Stand vom 28.09.2017

INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrensvermerke

A. Satzung

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben
- § 3 Textliche Festsetzungen
- § 4 Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes
- § 5 Inkrafttreten

B. Begründung

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

C. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Beschreibung
2. Erfassung des Ausgangszustandes
3. Ermittlung der Beeinträchtigung und des Kompensationsbedarfes
4. Realkompensation

D. Hinweise

E. Anlagen

F. Umweltbericht nach § 2 a BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Am Holleracker“

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan stützen sich auf die §§ 1-4, 8-10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung.
Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) geändert worden ist. Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 - (BGBl. 1991 I, S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli (BGBl. I, S. 1509) geändert worden ist.

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat Fürstenstein hat in der Sitzung vom **22. FEB. 2017** das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Am Holleracker“ beschlossen. Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Am Holleracker“ wurde am **05. MAI 2017** ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.
- 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Am Holleracker“ mit Begründung in der Fassung vom 18.04.2017 hat in der Zeit vom **05. MAI 2017** bis **16. JUNI 2017** 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 Vorentwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Am Holleracker“ mit Begründung in der Fassung vom 18.04.2017 hat in der Zeit vom **05. MAI 2017** bis **09. JUNI 2017** stattgefunden.
- 4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange**
Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Am Holleracker“ mit Begründung in der Fassung vom **1.1. JULI 2017** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom **01. AUG. 2017** bis **05. SEP. 2017** beteiligt.
- 5. Öffentliche Auslegung**
Beteiligung Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Am Holleracker“ mit Begründung in der Fassung vom **1.1. JULI 2017** wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **2.1. JULI 2017** bis **28. AUG. 2017** öffentlich ausgelegt.
- 6. Satzung**
Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **28. SEP. 2017** das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Am Holleracker“ in der Fassung vom **28. SEP. 2017** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Fürstenstein, **02. MRZ. 2018**

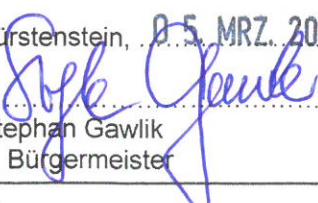

.....
Stephan Gawlik
1. Bürgermeister



8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **05. MRZ. 2018** ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Fürstenstein, **05. MRZ. 2018**


.....
Stephan Gawlik
1. Bürgermeister



A. Satzung

Die Gemeinde Fürstenstein erlässt folgende Satzung:

Deckblatt Nr. zum Bebauungsplan „Am Holleracker“

§ 1 Gegenstand der Änderung

Im Westen des Ortsteiles Namering werden die Teilflächen der Flurgrundstücke Nr. 2453, 2457, 2455/2 der Gemarkung Fürstenstein in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Holleracker“ mit aufgenommen bzw. ergänzt.

§ 2 Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1.000 mit Stand vom 11.07.2017 (Anlage 1).

Der Lageplan ist Bestandteil dieses 4. Deckblattes.

§ 3 Textliche Festsetzungen

(Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4. BauGB)

Erweiterungsfläche auf der Teilfläche von Flur Nr. 2453, Gemarkung Fürstenstein

Bauweise:

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

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Holleracker“ gelten weiterhin.

Erweiterter Pflanzabstand: Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.

Für die Ausgleichsfläche wird ein Dünge- und Spritzmittelverbot festgelegt.

Es sind Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen.

Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, der erste Schnitt hat nicht vor dem 15.06. stattzufinden und das Mähgut ist abzutransportieren.

Hinweis auf die sonstige Rechtsgrundlagen

„§ 50 BImSchG, § 1 Abs. 5 Nr. 1 BazGB, § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, LEP B XIII, Zi 2 und 3“.

§ 4 Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes

Die Eingriffsregelung erfolgt parallel im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung § 1a BauGB

Für Eingriffe im Geltungsbereich der Satzungsänderung wird folgender Ausgleich festgesetzt.

Folgende Maßnahmen werden zur Eingriffsvermeidung und – Verringerung in der Satzung festgesetzt:

- Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien
- Festsetzung eines Hausbaumes pro Parzellengrundstück.
Hier können Obstbaum- Hochstämme oder Laubbäume der 1. – 3. Ordnung gepflanzt werden.

Das Artenspektrum umfasst heimische Arten wie Winterlinde, Bergahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Hainbuche als auch für kleinere Gärten geeignete Zierbäume wie Mehlbeeren, Rotdorn- und Zierapfel- und Zierkirschen. Es sind Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen.

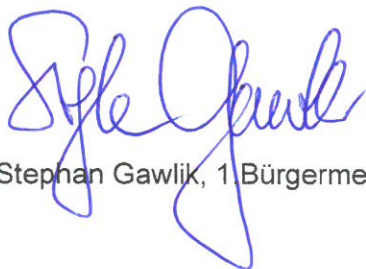
- Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, der erste Schnitt hat nicht vor dem 15.06. stattzufinden und das Mähgut ist abzutransportieren.
 - Pflanzung von Obstbäumen am westlichen Grundstücksrand als Ausgleich. Es sind Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen.
 - Mit Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
 - Für die Ausgleichsfläche wird ein Dünge- und Spritzmittelverbot festgelegt.
 - Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, der erste Schnitt hat nicht vor dem 15.06. stattzufinden und das Mähgut ist abzutransportieren.
2. Für die Sicherung der Ausgleichsflächen ist eine Grunddienstbarkeit mit Reallast auf der Teilfläche des Flurgrundstückes Nr. 2453, Gemarkung Fürstenstein einzutragen. Zum Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 4 muss diese Grunddienstbarkeit bereits vorgelegt werden. Die Grunddienstbarkeiten mit Reallast sind inhaltlich mit der unteren Naturschutzbehörde am LRA Passau abzustimmen. Eine Ausfertigung der Urkunde ist dann der unteren Naturschutzbehörde zu überlassen. Eine Dienstbarkeit für das Flurgrundstückes Nr. 2453, Gemarkung Fürstenstein ist nicht erforderlich, da sich die Ausgleichsfläche auf dem gleichen Grundstück befindet.
3. Die private Ortsrandeingrünung mit seinen Pflanzungen ist spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

§ 5 Inkrafttreten

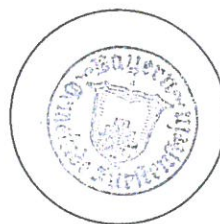
Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Fürstenstein

Fürstenstein, den ...0.5..MRZ..2018.....



Stephan Gawlik, 1. Bürgermeister

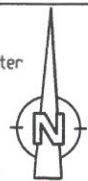


Siegel



Maßstab = 1 : 1000

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



**Landkreis Passau
Gemeinde Fürstenstein
Gemarkung Fürstenstein**







Anlage eines Streuobstbestandes
Aufwertung von 6 WP
Fläche 4,0 m*29,0m = 116 m²

Teilfläche von
Flur Nr. 2453
Gemarkung
Fürstenstein

Erweiterung ca. 1280 m² 2454



Planliche Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Am Holleracker"
-  Abgrenzung des 4. Deckblattes für den neuen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Holleracker"
-  privater Grüngürtel, Ortsrandeingrünung
-  Pflanzung eines Hausbaums (Laubbaum 1. und 2. Ordnung oder Obstbaum-Hochstamm)
-  Anzahl und Lage der Bäume gemäß Plandarstellung .
Ausschließlich zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher.
Pflanzqualifikation : Solitär bäume 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)

**Plan Nr. 1
Stand: 18.04.2017**

**Begründung zum Deckblatt Nr. 4 des Bebauungsplans „Am Holleracker“
Gemeinde Fürstenstein
Landkreis Passau**

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Für den Bebauungsplan „Am Holleracker“ wird auf Antrag der Bauwerber Katrin und Stefan Streifinger, Götzensdorf 1, 94154 Neukirchen vorm Wald das Deckblatt Nr. 4 aufgestellt

Am südlichen Ortsrand von Nammering soll ein Wohngebäude mit Doppelgarage auf der Teilfläche des Flurgrundstückes Nr. 2453 der Gemarkung Fürstenstein errichtet werden. Antragssteller und auch Kostenträger für diese Erweiterung sind die Antragssteller.

Ziel des Deckblattes Nr. 4 ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zusätzlichen Flächen im Bebauungsplanbereich „Am Holleracker“ zu schaffen.

Innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Am Holleracker“ sind nur noch wenige Grundstücke frei. Diese freien Grundstücke sind aber von Seiten der Grundstückseigentümer jedoch unverkäuflich bzw. werden derzeit mit Wohngebäuden überplant.

Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Fürstenstein den vorhandenen Bedarf an weiteren Baugrundstücken mittels Deckblatt Nr. 4 decken.

Im Gemeindebereich stehen derzeit kaum weitere Grundstücke für die Bebauung zur Verfügung.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Ortsteil Nammering liegt ca. 2,0 km südwestlich des Hauptortes Fürstenstein.

Die Erweiterung mittels Deckblatt Nr. 4 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürstenstein vom 17.12.2009 bereits als „WA“ dargestellt.

In städtebaulicher Hinsicht kann der Geltungsbereich für die Satzung unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur demnach akzeptiert werden.

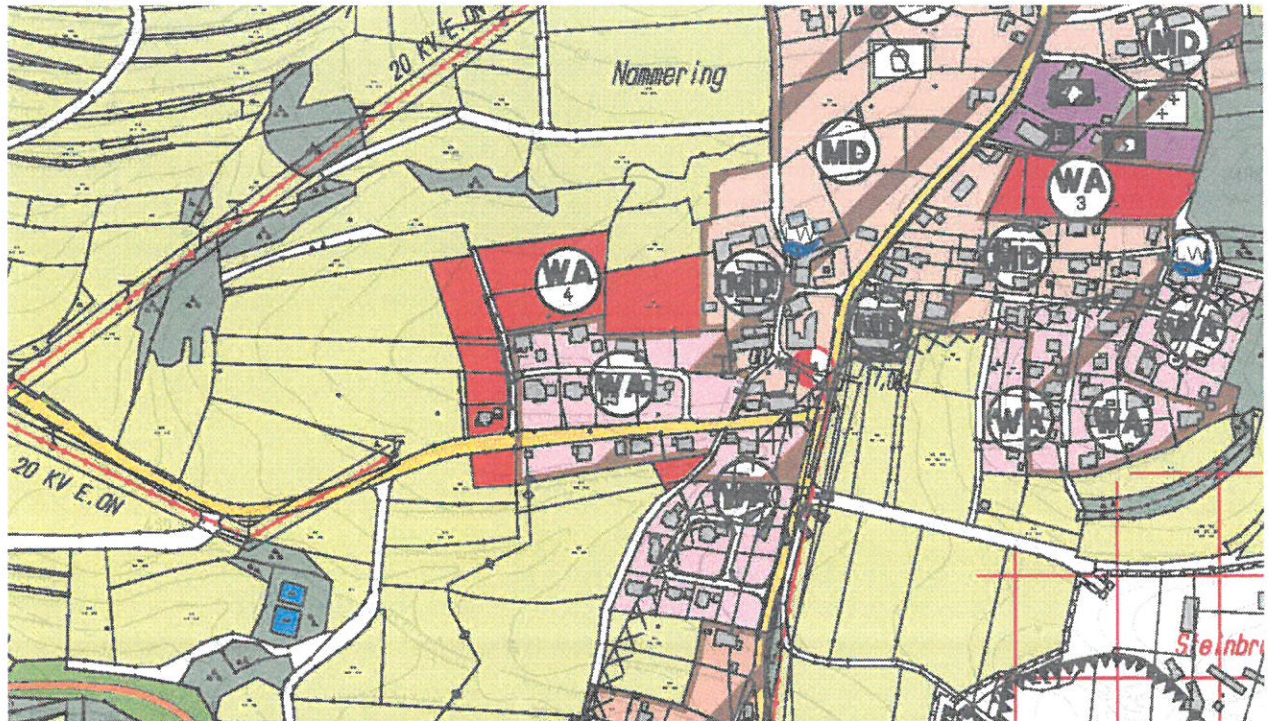
Diese Baustruktur ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Bei der Ortschaft Nammering handelt es sich nämlich längst nicht mehr um einen überwiegend landwirtschaftlichen Bereich.



Auszug aus der Topkarte

Die Erweiterung mittels Deckblatt Nr. 4 wird demzufolge aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „WA Am Holleracker“ ist mit Datum vom 19.03.1998 rechtskräftig.



Bebauungsplan „Am Holleracker“

Die Erweiterung der Bebauung erfolgt am nordwestlichen Ortsrand.
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1).

3. Erschließung

a) Verkehrerschließung

Das für die Erweiterung vorgesehene Grundstück wird über das vorhandene Straßennetz (Innerorts- und Gemeindeverbindungsstraßen) ausreichend erschlossen.

Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. nicht erforderlich.

b) Wasserversorgung

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

c) Abwasserbeseitigung

In Nammering besteht bereits eine öffentliche Kanalisation die teils im Trenn- und teils im Mischsystem betrieben wird.

Das geplante Bauvorhaben kann an das öffentliche Abwasserkanalnetz angeschlossen werden. Die Einleitung des gesammelten Abwassers aus dem beplanten Baugebiet erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal. Die Ausreinigung des anfallenden Abwassers erfolgt in der bestehenden Kläranlage Nammering. Die Misch- und Abwasserbeseitigung aus der Kläranlage Nammering wurde mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 02.08.2016 wasserrechtlich genehmigt. Die Erlaubnis endet am 31.12.2036

Die bestehende Kläranlage beinhaltet bereits die erforderlichen Kapazitäten für diese Erweiterung. Die Abwasserbeseitigung selbst hat über einen privaten Kanalanschluss bis zum jeweiligen Anschlusspunkt des öffentlichen Kanals in der Gemeindeverbindungsstraße zu erfolgen.

Sämtliche Kosten für die Ver- und Entsorgung sind durch den Bauwerber zu übernehmen.

d) Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen möglichst aufrecht zu erhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht zentral gesammelt und zur Ableitung werden sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Die privaten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche, sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offenporige Pflasterungen zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist mit Vorlage des Bauantrages nachzuweisen (DWA Arbeitsblätter A117, A 118, A 138 und M 153) und wasserrechtlich zu behandeln.

Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Kombination aus unterirdischen Versickerungsanlagen, wie z. B. Rigolen sowie oberirdische dezentrale (Mulden) und zentraler Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) empfohlen.

Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen.

Die von den zusätzlichen Bauparzellen eingeleitete Regenwassermenge muss durch die Zwischenspeicherung in Zisternen und den Einbau geeigneter Drosselorgane auf eine maximale Einleitungsmenge von jeweils 0,5 l/s begrenzt werden.

Es muss jeweils eine eigene Rückhaltung geschaffen werden. Durch diese Maßnahmen ist gewährleistet, dass die Abwasseranlage Nammering das zusätzliche Niederschlagswasser im Mischsystem schadlos aufnehmen kann.

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

Das Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer oder das Grundwasser bedarf der behördlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der § 25 oder § 46 WHG erfolgt.

e) Stromversorgung:

Die Versorgung mit Energie über das örtliche Stromnetz erfolgt über die Bayernwerk AG.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten sind, 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 unterschritten, so 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.

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, sächlichen 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.

**C. Abhandlung der Eingriffsregelung
nach den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung
(BayKompV, Stand September 2014)**

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 benachbarten Grundstücken.

Zum Schutz der Natur erfolgt die Bemessung der erforderlichen Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitung“ des Bayerischen Staatsministeriums.

2. Erfassung des Ausgangszustandes



Ausgangszustand: Übersicht über die beantragte Fläche

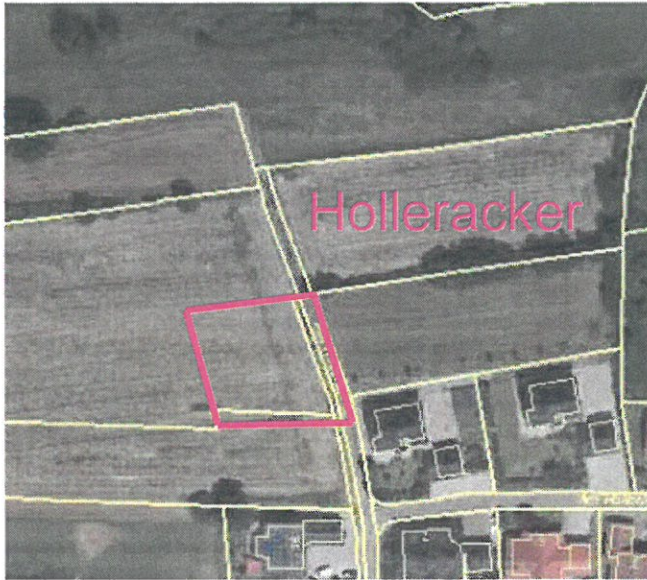
Fläche: A11 Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche

A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation

C: A11

D: Landwirtschaftliche Nutzflächen, auf denen intensiver Ackerbau betrieben wird. Intensiv genutzte Äcker weisen im Vergleich zu A12 und A13 eine fast völlig fehlende oder stark verarmte (wenige Arten umfassende) Ackerbegleitflora (Segetalvegetation) auf, in der die seltenen Arten fehlen (i. d. R. keine der in Gruppe 2 genannten Arten) und in der nur wenige der häufiger auftretenden, standorttypische Arten (Arten der Gruppe 1) vorkommen (i. d. R. < 5 auf einem repräsentativem 30 x 2m –Probestreifen). Typisch sind regelmäßiger Einsatz von Düngemitteln, Bioziden und sonstigen ertragssteigernden Mitteln (z. B. Halmverkürzungsmittel). Bewirtschaftete Äcker zeichnen sich durch ein- bis mehrfache jährliche Bodenbearbeitungen (Pflügen, Eggen usw.), zeitweilige Vegetationsfreiheit, abrupte und flächendeckende Biomasseentnahme (Ernte) und dadurch verursachte grundlegende Änderung von Struktur und Mikroklima aus.

B: G: 0 • W: 1 • N: 1, GW: 2 (gering)



Ausgangszustand mit beantragter Fläche

3. Ermittlung der Beeinträchtigung und des Kompensationsbedarfes Teilfläche Flur Nr. 2453

Einstufung Wohnbebauung

Für die geplante Wohnbebauung kann von folgender Flächenermittlung ausgegangen werden

Neubau Wohngebäude: Länge 13,00 m, Breite 10,00 m,	Fläche	130,00 m ²
Garagen: Länge 6,00 m, Breite 6,00 m,	Fläche	36,00 m ²
Terrasse: Länge 13,00 m, Breite 2,50 m,	Fläche	32,50 m ²
Zufahrt: 5,0 m * 6,0 m	Fläche	30,00 m ²
Bebaute Fläche		328,50 m²

Durch den Neubau des Wohngebäudes werden ca. 328,50 m² intensiv genutzte Ackerfläche 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)
Intensivackerland G11	2	Versiegelung	1	ca. 328,500	657

Kompensationsbedarf =
 Wertpunkt (Ausgangszustand) * Beeinträchtigungsfaktor * Fläche

$$2 * 1 * 328,50 \text{ m}^2 = 657,00 \text{ m}^2$$

**4. Realkompensation
Teilfläche Flur Nr. 2453**

Kompensationsmaßnahme
Anlage eines Streuobstbestandes auf Intensivackerland
Kompensation von Ackerverlustverlust

Kompensationsumfang (Wertpunkte) = Aufwertung * Fläche
daraus folgt
Fläche (m²) = Kompensationsumfang (Wertpunkte) / Aufwertung

Entwicklungsfläche, Gemarkung Fürstenstein, Teilfläche Flur Nr. 2453,
4,0 m * 29,0 m = 116 m²

Ausgangszustand:

A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation

C: A11

D: Landwirtschaftliche Nutzflächen, auf denen intensiver Ackerbau betrieben wird. Intensiv genutzte Äcker weisen im Vergleich zu A12 und A13 eine fast völlig fehlende oder stark verarmte (wenige Arten umfassende) Ackerbegleitflora (Segetalvegetation) auf, in der die seltenen Arten fehlen (i. d. R. keine der in Gruppe 2 genannten Arten) und in der nur wenige der häufiger auftretenden, standorttypische Arten (Arten der Gruppe 1) vorkommen (i. d. R. < 5 auf einem repräsentativem 30 x 2m –Probestreifen). Typisch sind regelmäßiger Einsatz von Düngemitteln, Bioziden und sonstigen ertragssteigernden Mitteln (z. B. Halmverkürzungsmittel). Bewirtschaftete Äcker zeichnen sich durch ein- bis mehrfache jährliche Bodenbearbeitungen (Pflügen, Eggen usw.), zeitweilige Vegetationsfreiheit, abrupte und flächendeckende Biomasseentnahme (Ernte) und dadurch verursachte grundlegende Änderung von Struktur und Mikroklima aus.

B: G: 0 • W: 1 • N: 1, GW: 2 (gering)

A bewirtschaftete Ackerfläche
A11 Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche
WP gering 2

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 Biotop- und Nutzungstyp	WP	Prognosezustand Biotop- und Nutzungstyp	WP	Aufwertung	Fläche m ²	Komp.-umfang (Wertpunkte)
Intensiv- ackerland	2	Streuobst- bestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland B431	8	6	116	696

Kompensationsbedarf =

Aufwertung * Fläche = Wertpunkte
6 * 116 m² = 696

Hier ist auf einer Teilfläche von ca. 116 m² auf der Teilfläche der Flur Nr. 2453 der Gemarkung Fürstenstein eine Ausgleichsmaßnahme als Streuobstbestand angedacht.

Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und Kompensationsumfang in Wertpunkten

Kompensationsbedarf erforderlich 657 Wertpunkte

Kompensationsumfang vorhanden 696 Wertpunkte

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

D. Hinweise

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Absatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

E. Anlagen

			Plan Nr.
Lageplan geplante Bebauung und Kompensation	M 1:	1.000	1

Umweltbericht

Aufgestellt: 29.09.2017



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

F. Umweltbericht nach § 2 a BauGB

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung des Vorhabens

Der Gemeinderat Fürstenstein hat die Aufstellung des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Am Holleracker“ beschlossen.

Die Verwaltung wurde mit der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beauftragt.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Am Holleracker“ dient der Erweiterung eines allgemeinen Wohnbaugebietes nach § 4 Bau NVO und somit einer ordnungsgemäßen und geregelten Bebauung im Bereich Nammering.

2. Beschreibung des Planvorhabens

2.1 Angaben zum Standort und Bestand

Die ca. 0,09 ha große Erweiterungsfläche in Nammering liegt direkt angrenzend am nördlichen Ortsrand des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Holleracker“.

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen eingerahmt von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und im Süden grenzt die bestehende Bebauung an.

2.2 Rechtliche und planungsrechtliche Grundlagen

Die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2 a BauGB in einem Umweltbericht.

Gemäß Baugesetzbuch § 2a ist seit Juli 2004 die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes durch einen Umweltbericht erforderlich. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum jeweiligen Flächennutzungs- oder Bebauungsplan. In dem Bericht sollen die eventuell nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden. Ziel des Umweltberichtes ist zum einen, eine transparente Darstellung der Umweltfolgen und zum anderen, einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

3. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen verbunden.

Der Umweltzustand im unbeplanten Zustand wird nachfolgend auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können. Anschließend wird vor dem Hintergrund der dafür notwendig erachteten Fachgutachten die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltgüter werden deutlich herausgestellt, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz erheblicher negativer Auswirkungen ableiten zu können.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Es werden hierbei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bestandsaufnahme

3.1 Naturraum

Das jeweilige Plangebiet liegt im Naturraum Bayerischer Wald zwischen der Donau und den Hochlagen des Bayerischen Waldes.

Sie liegt am westlichen Rand des Hauptortes Nammering in der Gemeinde Fürstenstein auf einer mittleren Höhenlage von 450 mÜNN.

3.2 Schutzgüter

3.2.1 Boden

Bestand

Nammering liegt in der Region Donau-Wald im nördlichen Landkreis Passau sowie im südlichen Bayerischen Wald, hier regional als Dreiburgenland bezeichnet.

Es handelt sich hier um präkambrischen Diatexit, überlagert von tertiären Schichten, stark sandiger, lehmiger nährstoffarmer Braunerde mit Neigung zur Podsolierung.

Als Untergrundgesteine herrschen hier Gneise und Granit sowie nichtbindige Böden vor. Altlasten sind nicht bekannt. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Flächenspritzungen ist ein Eintrag von Schadstoffen und Pestiziden in das Grundwasser möglich. Es kommen keine seltenen, naturnahen Böden vor.

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Bodenverdichtung und eventuell auch Schadstoffeintrag durch Baumaschinen, Änderung des Bodengefüges durch Abgrabungen und Aufschüttungen

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Dauerhafte Verdichtung und Versiegelung durch die Bebauung und die Erschließung.

Geringfügige bis erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Versiegelung des Bodens, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Bewertung

Mittlere Empfindlichkeit

3.2.2 Wasser

Bestand

Keine Vorkommen von stehenden oder fließenden Oberflächengewässern im Untersuchungsraum.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die hohe Überdeckung des Grundwassers mit ton- und Lehmschichten nahezu ausgeschlossen.

Keine besonderen Grundwasservorkommen wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit der Ausgangsgesteine und der bewegten Geländemorphologie.

Der Oberflächenabfluss erfolgt in südlicher und westlicher Richtung in das angrenzende Gelände.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden.

Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Flächenspritzungen war bisher der Eintrag von Schadstoffen und Pestiziden in das Grundwasser möglich.

Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen der Gemeinde Fürstenstein.

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Eventuell Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Baumaschinen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Keine unmittelbaren Eingriffe in das Grundwasser durch die Bebauung.

Verlust von Versickerungsfläche durch die Versiegelung und damit Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Bei starken Regenfällen und gesättigten Böden fließt das Niederschlagswasser derzeit in die unterliegenden Bereiche in Richtung Vorflut. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über Sickergräben und Regenwasserkanäle nach wie vor in den Untergrund. Nachdem eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach der Bebauung auf Grund der fehlenden Flächen und auch wegen der anstehenden dichten Bodenschichten kaum möglich ist, wird das anfallende Regenwasser über die bestehenden Regenwasserkanäle direkt dem Vorfluter zugeführt. Die Abwasserbeseitigung ist durch ein öffentliches Schmutzwasserkanalsystem gewährleistet. Die ordnungsgemäße Ausreinigung erfolgt in der bestehenden Kläranlage. Die erwarteten nachteiligen Umweltauswirkungen sind daher als geringfügig anzusehen.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.3 Klima / Lufthygiene

Bestand

Übergangsbereich zwischen dem warmen, trockenen Klima des Donautals und dem kühlen, feuchten Mittelgebirgsklima des hinteren Bayerischen Waldes. Mildes binnenländisches, relativ trockenes Klima. Hauptwindrichtung West-Ost; Kaltluftabfluss aus dem Untersuchungsgebiet hangabwärts von Norden nach Süden und Westen. Die Lufthygiene wird zudem geprägt und stark beeinflusst von der nahe vorbeiführenden und stark frequentierten Staatsstraße St 2127.

Durch regelmäßige Düngung ist zudem derzeit mit regelmäßigen, stark negativen Beeinträchtigungen und Geruchsbelästigungen aus dem Bereich der Landwirtschaft zu rechnen. Ansonsten ist das Klima und die Lufthygiene geprägt von den Schadstoffen, welche sich aus der unmittelbar vorbeiführenden Staatsstraße St 2127 anreichern. Dies führt zu einer erheblichen Staub- und Lärmbelastigung.

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Kurzfristige Erhöhung der Schadstoffemission durch Baumaschinen und Beeinflussung von Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftluftschnelsen während der Bauphasen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Kleinklimatische Veränderung durch die Bebauung der Baulücken.

Die Auswirkungen der östlich vorbei führenden Staatsstraße St 2127 können durch die neue Bebauung nicht eliminiert werden.

Geringfügig höhere Schadstoffkonzentration in der Luft durch zusätzliches Verkehrsaufkommen. Geringfügig bis erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch den Verlust temperaturnausgleichender und verdunstungsfähiger Grünflächen. Geringfügiges Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen ist allgemein gegeben.

Schadstoffemissionen und -immissionen wie sie derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehen, werden entsprechend der Neuausweisung entfallen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft sind die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen eher als geringfügig anzusehen.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.4 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Bestand

Der jeweilige Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Dabei kommt es zu einem erheblichen landwirtschaftlichen Verkehrsaufkommen wenn mehrfach täglich Grünfutter eingebracht wird.

Im beplanten Bereich befinden sich keine Bäume oder Sträucher. Es sind auch keine Schutzgebiete gemäß NNatG ausgewiesen und es befinden sich auch keine besonders geschützten Biotop nach § 28a NNatG.

Eine Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist entsprechend der derzeitigen Nutzung kaum eingeschränkt. Dies betrifft Flora und Fauna gleichermaßen.

Der Lebensraum für Kriechtiere ist durch die vorhandenen Straßenzüge erheblich beschnitten.

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Zeitweilige Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch Bauverkehr und Baulärm. Gegenüber dem derzeitigen Bestand führt die geplante Nutzung zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren.

Geringe nachteilige Umweltauswirkungen, da im Untersuchungsraum keine bedeutsame Flora und Fauna angesiedelt ist. Daher ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Durch eine intensive Eingrünung des Baubereiches ist im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.5 Landschaft / Landschaftsbild

Bestand

Der Untersuchungsraum liegt aufgrund der Morphologie in einem nicht landschaftsbildprägenden Bereich. Die Fläche ist nicht unmittelbar einsehbar.

Das Gelände ist nach Nordwesten hin abfallend.

Zur freien Landschaft besteht in Bodennähe keine Fernwirkung.

Im Osten führt die Staatsstraße St 2127 vorbei. Die Sicht zur Staatsstraße St 2127 wird hier zudem durch die bestehende Bebauung unterbunden. Nördlich östlich und westlich grenzen die landwirtschaftlich genutzten Felder an.

Südlich liegt das bestehende Baugebiet „AM Holleracker“ der Gemeinde Fürstenstein.

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen; zeitweise visuelle Störungen durch Baumaschinen, Kräne und Baustelleneinrichtung

Anlagebedingte Auswirkungen:

Veränderung der Geländemorphologie durch eventuelle Terrassenanschüttungen und damit geringfügig negative Veränderung des Landschaftsbildes.

Geringe Umweltauswirkungen da die Flächen aus der freien Landschaft aufgrund der umgebenden Felder kaum hervorstechen, außerdem ist keine Fernwirkung gegeben.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.6 Menschen

Bestand

Die Flächen haben auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Schnitt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen bezogen auf die Erholung. Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung bereits gegeben.

Hinsichtlich des Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen bezogen auf das Umfeld (Lärm, Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen) sowie die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von geringer Bedeutung. Von den durch die geplante Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden bestehenden Bauten kaum betroffen.

Umweltauswirkungen

Während der Bauzeit von Gebäuden sind die Nachbarn in jedem Falle betroffen.

Baubedingte Auswirkungen, die zeitweise erhöhte Lärmbelastung sowie die Schadstoff- und Staubbelastung durch Bautätigkeit und Baufahrzeuge.

Anlagebedingte Auswirkungen.

Das klimatische Regenerationspotenzial bzw. die lufthygienische Ausgleichsfunktion der überplanten Freiflächen wird beeinträchtigt bzw. unterbunden werden.

Das Erholungspotential für die bestehende angrenzende Wohnbebauung wird durch die Ausweisung von Bauflächen kaum in Mitleidenschaft gezogen, da hier bereits eine erhebliche Beeinträchtigung durch die nahen Straßenzüge vorherrscht.

Die Belastungen durch Lärm- und Geruchsimmissionen lassen sich derzeit noch nicht abschätzen. Insgesamt gesehen ist hier von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.7 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Die Bauflächen sind derzeit kulturell von keinem besonderen Wert, relevante Sachgüter und Bodendenkmäler gemäß § 3 (4) BayDSchG sind auf den Flächen ebenfalls nicht vorhanden.

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz aufzunehmen:

„Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut zu melden.“

Umweltauswirkung

Keine Umweltauswirkungen

Bewertung

geringe Empfindlichkeit

3.2.8 Wechselwirkung der Schutzgüter

Alle Schutzgüter stehen in einem direkten Wirkzusammenhang zueinander.

Insbesondere die bestehende Nutzung wirkt sich ungünstig auf die Schutzgüter Boden (Bodenentwicklung), Wasser (Grundwasserneubildung) und Klima (klimatischer Gunstraum) aus.

Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die Grünverbindungen im Rahmen der Baumaßnahmen entstehen.

3.2.9 Tabellarische Zusammenstellung der Bestandseinstufung

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	<i>mittel mittel</i>	<i>mittel gering</i>	<i>gering gering</i>	<i>gering gering</i>
Grundwasser	<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Oberflächenwasser	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Tiere und Pflanzen	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Klima/ Lufthygiene	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Mensch	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Landschaft	<i>Gering</i>	<i>Gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Kultur-und Sachgüter	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist aufgrund der Untersuchung der Schutzgüter und der Tatsache, dass die Fläche landwirtschaftlich intensiv genutzt und somit regelmäßig gedüngt und bearbeitet wird zu bewerten in Kategorie I.

4. Klimaschutz und Klimawandel

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Weiterhin soll die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf der Flächennutzungsplanebene ist vor allem die Standortwahl eines neuen Baugebietes ein entscheidendes Kriterium zum Klimaschutz.

Durch die Schaffung eines allgemeinen Wohnbaugebietes nach § 4 Bau NVO in geringer Entfernung zum Ortskern und in direkter Anbindung zur Staatsstraße St 2127 wird der CO₂-Ausstoß durch unnötigen Fahrverkehr zu weiter entfernten Arbeitsplätzen verringert.

Da die Verkehrserschließung im Wesentlichen bereits besteht, sind keine großflächigen zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Die städtebauliche Anordnung der neuen Wohnflächen zur bestehenden östlichen Staatsstraße St 2127 ermöglicht Zufahrts- und Zugangsbereiche im Osten und passive sowie solare Sonnenenergienutzungsmöglichkeiten nach Süden.

Durch die im parallel ausliegenden Bebauungsplan festgelegten Baumpflanzungen entsteht eine CO₂-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung, Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert. Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gemäß textlicher Festsetzung einzuhalten.

Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie mittels Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.

Die Schaffung einer neuen dezentralen Wärmeversorgung aus nachwachsenden Rohstoffen ist geplant bzw. teilweise bereits errichtet.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

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

Die privaten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche, sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offenporige Pflasterungen zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen darf nicht zentral gesammelt werden sondern soll über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist wasserrechtlich zu behandeln und nachzuweisen.

Siehe hierzu DWA Arbeitsblätter A117, A 118, A 138 und M 153.

Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Kombination aus unterirdischen Versickerungsanlagen, wie z. B. Rigolen sowie oberirdische dezentrale (Mulden) und zentraler Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) empfohlen.

Aufgrund der geringen Fläche des betroffenen Planungsgebietes und der bestehenden bzw. künftigen Nutzungen hat die Flächennutzungsplanänderung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. In Bezug auf den Klimaschutz sind keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Bebauung des Plangebietes kann insbesondere bei der Vorbeifahrt an der südlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße wahrnehmbar werden.

Im Nettobaulandgebiet kann es bei einer GRZ von 0,3 zu Versiegelungen von bis zu 30 v. H. der betroffenen Fläche kommen.

Ansonsten entwickelt sich der Umweltzustand wie in den vorgenannten Punkten aufgezeigt.

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Lärmbelastung durch die Staatsstraße St 2127 im Osten schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der beplanten Fläche geringfügig ein.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Einerseits würden die Freiflächen erhalten bleiben. Andererseits bleibt bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung auch der ungünstige Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch die regelmäßige Düngung.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.1 Art und Maß der Beeinträchtigungen

Das Untersuchungsgebiet unterliegt bereits vielfältigen Vorbelastungen.

In erster Linie trägt hier die intensive landwirtschaftliche Nutzung bei.

Der Boden des Eingriffsraumes unterlag hierdurch ebenfalls einigen Vorbelastungen.

Das geplante Vorhaben führt vor allem bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima / Luft zu negativen Auswirkungen, wobei hier vornehmlich die anlagebedingten Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Die baubedingten Auswirkungen treten nur kurzfristig auf und sind damit unerheblich.

Auch die Zunahme der Luftschadstoffe sowohl durch die Einzelheisanlagen als auch durch zusätzliches Verkehrsaufkommen kann aufgrund der Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

Die Problematik des Flächenentzugs für die Grundwasserneubildung kann durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Dort kann die Grundwasserneubildung soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, ungehindert stattfinden.

Die weiteren Belastungen wie der Verlust bislang verdunstungsfähiger und temperatúrausgleichend wirkender Grünflächen, die Veränderung des Mikroklimas durch die Aufheizung der versiegelten Flächen, die Störung des natürlichen Bodengefüges durch Verdichtung und Versiegelung und die Veränderung des Landschaftsbildes müssen über zusätzliche Vermeidungs-, Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

Vermeidungsmaßnahmen

- Beschränkung der Bauzeit auf die Wochentage Montag bis Freitag mit Arbeitszeiten zwischen 07.00 Uhr und 19.00 Uhr. Wochenendarbeiten und Nacharbeiten sind nach Möglichkeit zu vermeiden, sind aber auch nicht vorgesehen.
- Für die Benutzung der Baumaschinen gilt der allgemeine Stand der Technik, insbesondere ist die Verordnung zum Lärm von Baumaschinen einzuhalten (Einhaltung der AVV Baulärm, Verwendung lärm- und abgasarmer Maschinen).
- Vermeidung von Schadstoffen (Kraftstoff, Schmierstoffe) am Boden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers.
- Stark staubende Arbeiten sind möglichst zu reduzieren bzw. die staubenden Güter sind anzufeuchten.
- Der Bauträger bzw. die durchführenden Firmen haben sich vorher darüber zu informieren, wo Leitungen (Strom, Wasser, Telekom etc.) liegen, damit Leitungsschäden durch unsachgemäße bzw. unvorsichtige Baggerarbeiten vermieden werden.

Verringerung- und Ausgleichsmaßnahmen

- Zur Verminderung des Eingriffs und zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes wird empfohlen, pro 300 m² Grundstücksfläche einen heimischen Laubbaum (z.B. Obsthochstamm oder Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.
- Für die Ausführung der befestigten Grundstücksflächen ist die Verwendung von durchlässigem „Ökopflaster“ vorgesehen. Auf diese Weise kann ein Teil des anfallenden Regenwassers direkt über die Flächen versickert werden. Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze.
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Gartengestaltung mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gemäß der natürlichen Vegetation, ergänzt durch Gehölze und Stauden, die charakteristisch sind für den ländlichen Raum (Obstbäume, Flieder, Schneeball, Hortensie, Buchsbaum, etc.)
Nadelgehölzanteil maximal 20 v. H. Keine Nadelgehölzhecken

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen, die Ergebnisse und die Maßnahmen zum Ausgleich wird hier verwiesen. Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt aber nach den neueren Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV, Stand September 2014) für den Bereich des Deckblattes Nr. 4

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Fürstenstein bemüht sich bereits seit Jahren um die Ausweisung von neuen Wohngebieten. Durch die verkehrstechnisch hervorragende Anbindung zu den überörtlichen Straßenzügen und somit zur Autobahn über den Autobahnzubringer PA 93 wurden die Grundstücke in diesem Wohngebiet in kürzester Zeit verkauft.

Auf Grund der verkehrstechnisch günstigen Lage und der moderaten Grundstückspreise in der Gemeinde Fürstenstein ist die Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken besonders groß. Da die hierfür geeigneten Grundstücke wegen der landwirtschaftlichen Nutzung sehr rar sind, ist man darauf angewiesen Grundstücke die zur Verfügung stehen sofort in die Planung mit aufzunehmen.

Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung wurden mit den betroffenen Grundstückseigentümern ausführliche Gespräche geführt, um einen Eingriff in Landschaft und Natur möglichst zu minimieren.

Für die Lage des Areals als Wohnbebauung sprechen vor allem folgende Gründe:

- Unmittelbare Anbindung an die überörtlichen Straßen
- Direkte Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebieten und zur Ortsmitte.
- Verfügbarkeit der Grundstücke
- Die Erschließung kann über die bereits bestehenden Gemeindeverbindungsstraßen erfolgen.

Die Gemeinde Fürstenstein hat aktuell keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung. Die noch freien Grundstücke im kürzlich errichteten Baugebiet „Am Holleracker“ befinden sich in privater Hand.

Der geplante Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 eignet sich hierfür am besten, da dieses Grundstück bereits an die bestehende Bebauung und somit an eine bestehende Siedlungseinheit angrenzt und auch von einer bestehenden Erschließungsanlage erfasst wird. Die Gemeinde Fürstenstein ist sich der Verantwortung der möglichst flächensparenden Siedlungsentwicklung durchaus bewusst. Aus diesem Grund wird bei sämtlichen Grundstücken, die die Gemeinde Fürstenstein verkauft eine Bauverpflichtung von fünf Jahren notariell festgeschrieben. So kann eine zeitnahe Bebauung durch den Grundstückserwerber sichergestellt werden. Außerdem wird so Grundstückspekulanten ein Riegel vorgeschoben.

8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gesamtgebiet im näheren Umkreis des Bebauungsplans wurde im Zuge der Erweiterung des Flächennutzungsplanes bei mehreren Begehungen visuell eingehend untersucht.

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden noch einmal zur Vertiefung die naturschutzrelevant vorhandenen Elemente, sowie die möglichen Planungsauswirkungen des betroffenen Bereiches samt Nachbargrundstücken vor Ort untersucht.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Es wurden die einschlägigen Regelwerke sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird im Zuge des Bebauungsplanes entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie auf Grund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Bauerschließung der Bauflächen, etc.) nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen der Vorhaben können daher nur entsprechend der Bauverfahrens erfahrung abgeschätzt werden.

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4 c BauGB).

Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde Fürstenstein nach endgültiger Umsetzung des Bauvorhabens durch Ortsbesichtigung überprüft.

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen ist im Sinne des § 4 c BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ein Monitoring des Vorhabens durchzuführen. Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der jeweiligen Bauausführung vorzusehen. Dazu ist spätestens vier Jahre nach der erfolgten Fertigstellung der weiteren Bebauung ein Ortstermin durchzuführen und eine Dokumentation zu erstellen.

Da die geplante Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann hier momentan auch keine Überwachung erfolgen.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes bewerteten Schutzgüter weisen eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit auf.

Der Eingriff in den Naturhaushalt besonders in die Schutzgüter Wasser und Boden sowie Landschaftsbild besteht hauptsächlich durch die Versiegelung durch die zukünftigen Gebäude und Verkehrsflächen.

Durch Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet soll der Eingriff reduziert werden.

Die verbleibenden Eingriffsdefizite werden anhand der Bilanzierung der Ausgleichsflächen zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ausgeglichen.

Insgesamt führt die vorliegende Änderung zu einer Abrundung der städtebaulichen Situation, stellt planerische Sicherheit her und schafft Bauraum mit guter Anbindung an die bestehenden Einrichtungen. Die Umweltauswirkungen sind deutlich, können aber durch Eingriffsminimierung bzw. durch externen Ausgleich kompensiert werden.

11. Flächenbilanzierung

Gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan vergrößert sich das bebaute Gebiet in nördlicher Richtung um ca. 0,12 ha, wobei hiervon bereits ein Teil als Wirtschaftsweg bebaut anzusehen ist.