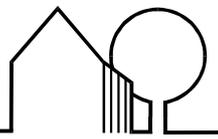




**BEBAUUNGSPLAN
WA „JÄGERWIRTH-
ELENDERHOFWIESE II“
MARKT FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU**



Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“ Bl.
Markt: Fürstenzell Nr. 2
Landkreis: Passau

ARCHITEKTURSCHMIEDE
MARIENBERGSTRASSE 6
94261 KIRCHDORF I. WALD
TELEFON 09928/9400-0

DIPL. ING. UNIV. GEORG OSWALD, ARCHITEKT UND STADTPLANER
DIPL. ING. UNIV. HANS NICKLAS, LANDSCHAFTSARCHITEKT



Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“ Bl.
Markt: Fürstenzell Nr. 3
Landkreis: Passau

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANLICHE ÜBERSICHT



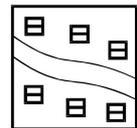
2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



3. UMWELTBERICHT



4. BEBAUUNGSPLAN MIT FESTSETZUNGEN



5. VERFAHREN

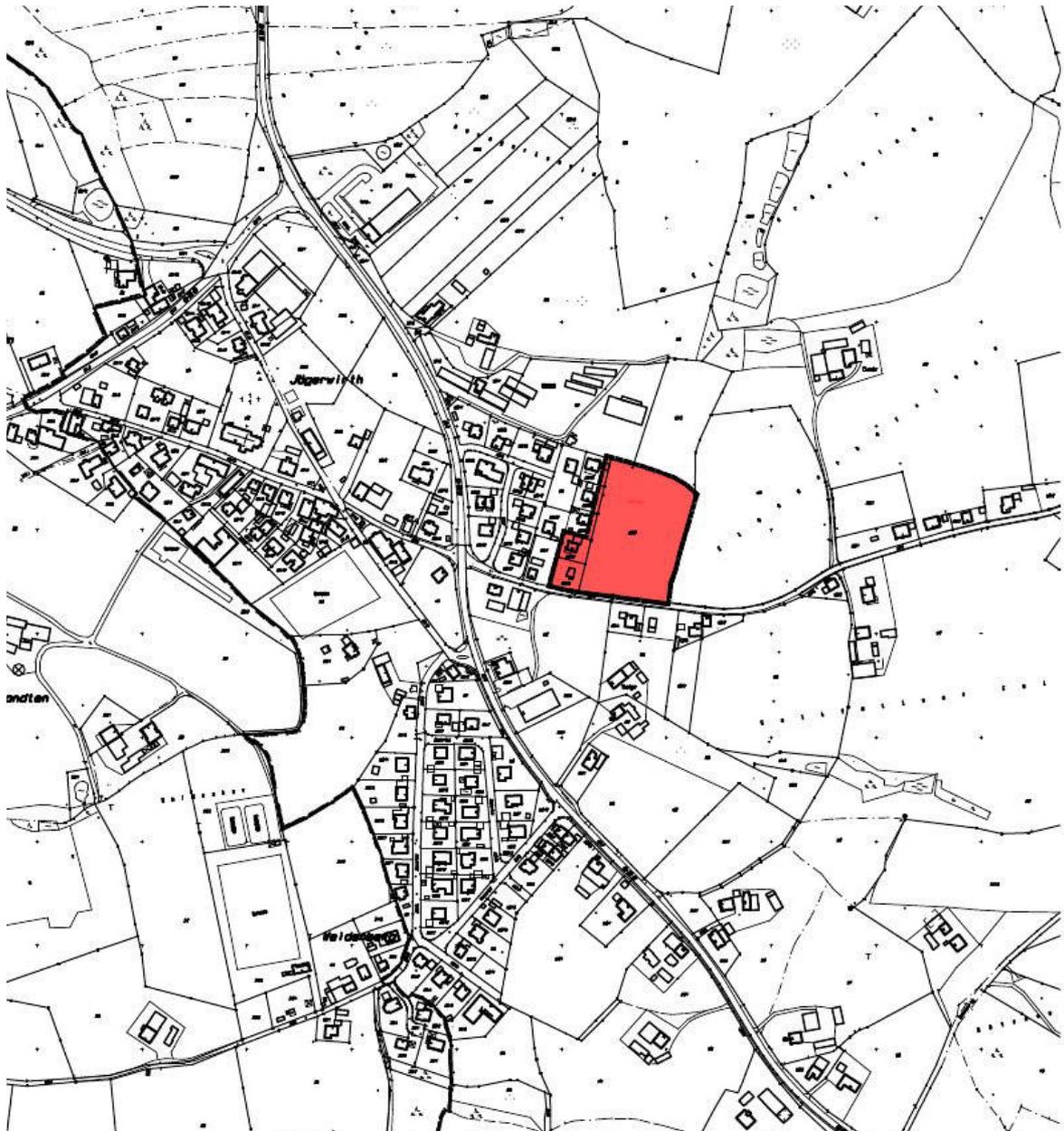


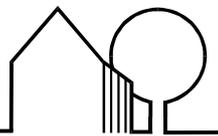


Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“ Bl.
Markt: Fürstenzell Nr. 5
Landkreis: Passau



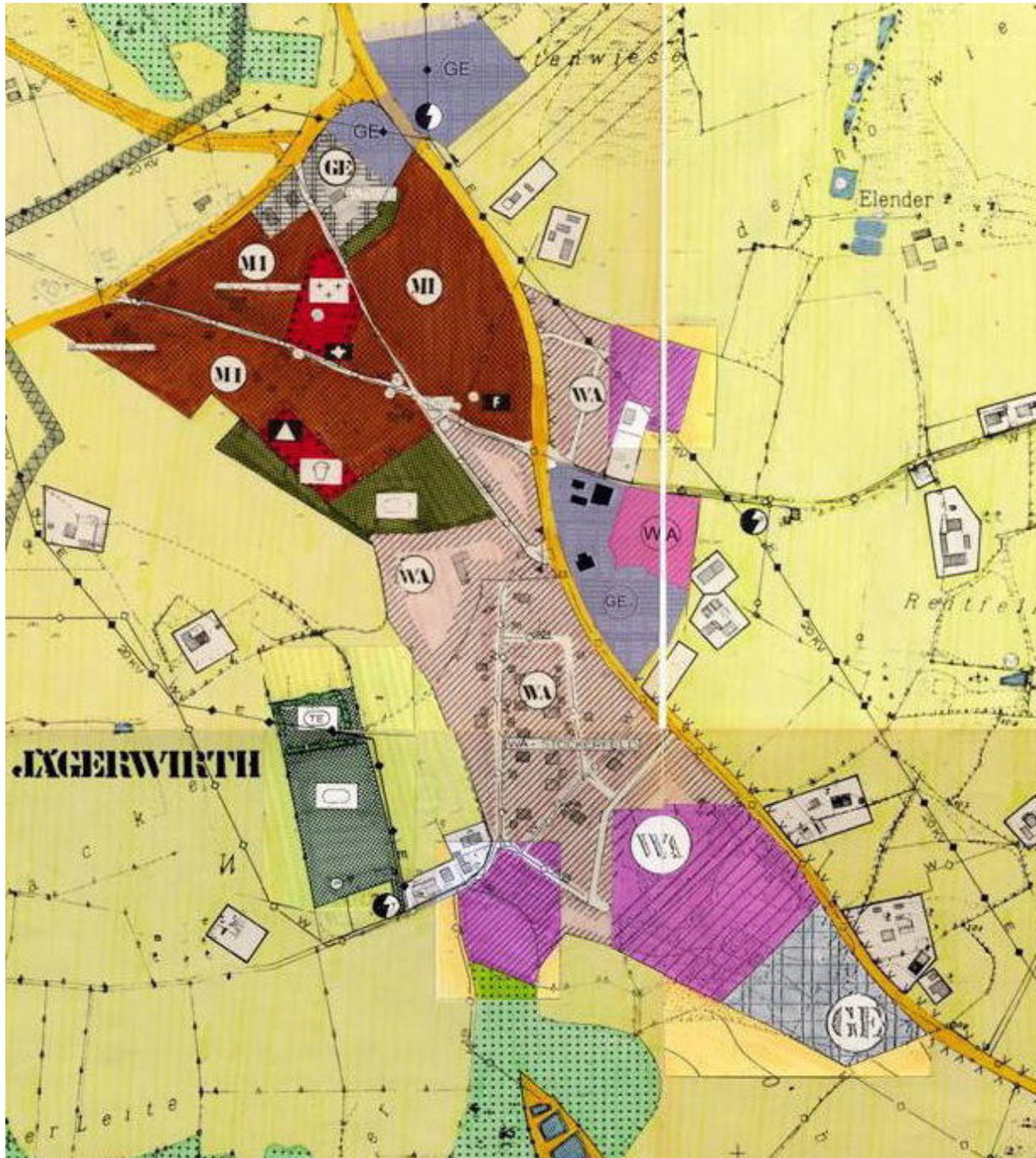
1.2 Lage des Baugebietes in Jägerwirth, M = 1 : 5000

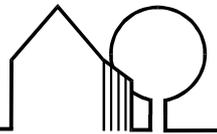




Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“ Bl. 
Markt: Fürstenczell Nr. 6
Landkreis: Passau

1.3 Ausschnitt aus dem bisherigen Flächennutzungsplan des Marktes Fürstenczell Bereich Jägerwirth, M 1 : 5.000

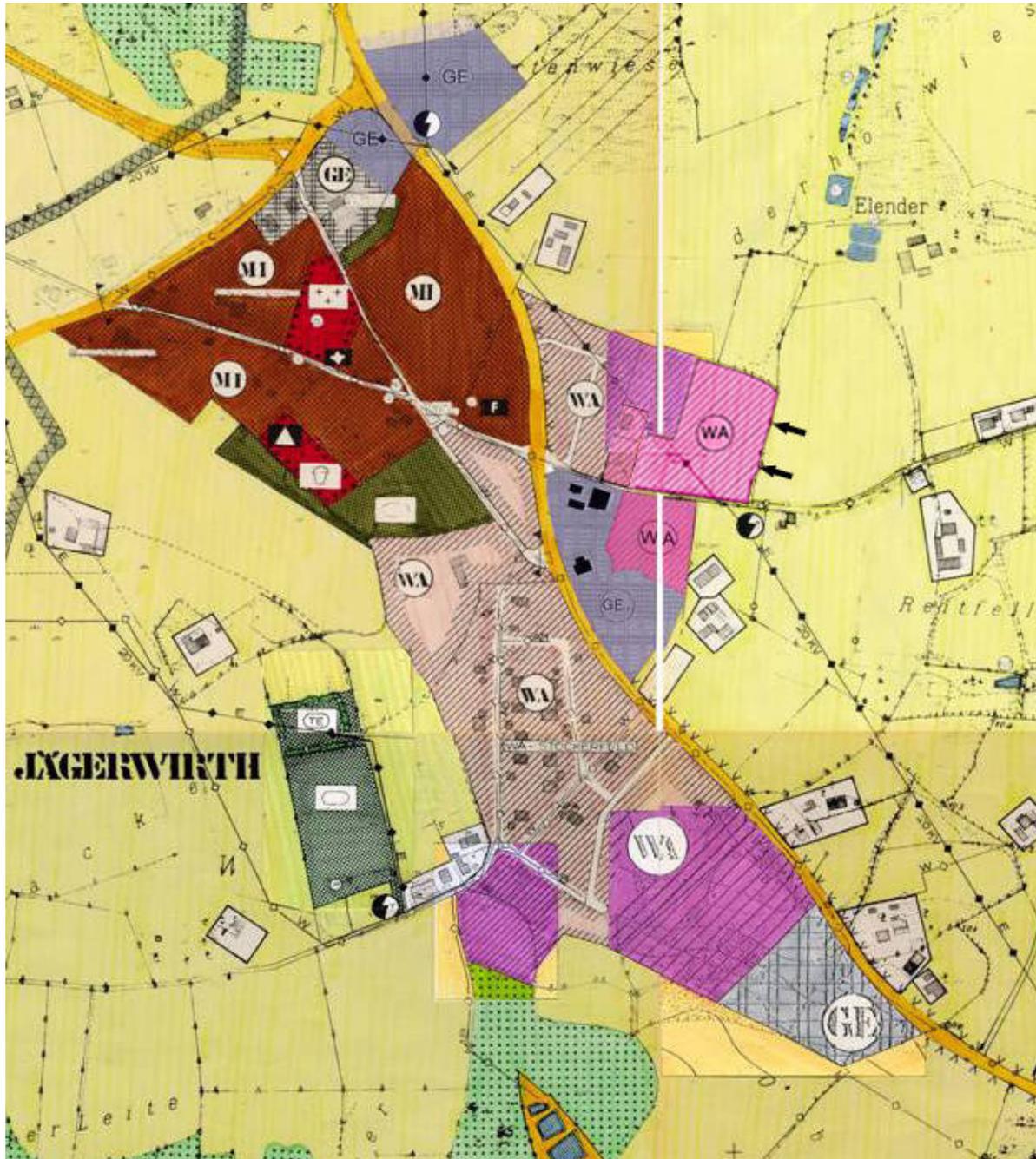




Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“ Bl. Nr. 7
Markt: Fürstenzell
Landkreis: Passau



1.4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 38 des Marktes Fürstenzell Bereich Jägerwirth, M 1 : 5.000





Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“ Bl.
Markt: Fürstenzell Nr. 8
Landkreis: Passau



2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vorentwurf vom 18.10.2012
Entwurf vom 31.01.2013
Planfassung vom 31.01.2013

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1.1 Zweck und Ziel der Planung

Der Markt Fürstenzell möchte in den früheren zentralen Orten der umliegenden Gemeindeteile, wie hier in Jägerwirth, kleine Baugebiete ausweisen, um den örtlichen Bedarf und auch den Bedarf von einzelnen Zuziehern abzudecken. Ziel ist es, mit dieser Vorgehensweise die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und den Orten noch eine gewisse Eigenständigkeit zu erhalten.

Deshalb hat der Marktrat von Fürstenzell am 07.07.2011 einen Aufstellungsbeschluss für das Baugebiet Elenderhofwiese in Jägerwirth gefasst. Dieses Gebiet grenzt unmittelbar an eine neuere Siedlungsentwicklung an. Das Areal wird zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Mit der Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan soll in dem Bereich Elenderhofwiese eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

2.1.2 Planungsgrundlagen

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Fürstenzell ist das Plangebiet noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, grenzt aber an eine WA-Fläche an, die bereits mit Einzelhäusern vollflächig bebaut ist. Das Plangebiet umfasst die Fl. Nr. 590/2, 590/6TF, 590/36, 590/38TF, 590/39TF und 590/37 der Gemarkung Altenmarkt.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 38 geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan zu schaffen.



Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“ Bl.
Markt: Fürstenzell Nr. 9
Landkreis: Passau



2.2 Planungsvorgaben

2.2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Jägerwirth östlich der Kreisstraße PA 11 im Anschluss an die bereits vorhandene Wohnbebauung nördlich der Gemeindeverbindungsstraße (Flur Nr. 568/3).

Das Baugebiet weist ein Gefälle nach Norden auf. Auf die Tiefe von ca. 120 m neigt sich das Gelände um ca. 8 m, was einer Neigung von knapp 7 % entspricht. Östlich und nördlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Gärtnerei, im Westen grenzt eine Wohnbebauung (WA) mit Einzelhäusern an. Südlich des Plangebietes, jenseits der Gemeindestraße, ist ebenfalls ein überwiegend mit Wohnhäusern bebautes WA vorhanden.

2.2.2 Vorhandene Infrastruktur im Plangebiet

Das neu zu entwickelnde WA ist über die asphaltierte Gemeindeverbindungsstraße an die Ortsmitte von Jägerwirth angebunden. Im Bereich des Baugebietes sind eine öffentliche Wasserleitung sowie ein öffentliches Kanalnetz vorhanden.

2.2.3 Landschaftsstrukturen

Das Plangebiet ist zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keinerlei Gehölzstrukturen oder Landschaftsstrukturen auf. Auch die im Norden und Osten angrenzenden freien Flächen sind intensiv landwirtschaftliche Wirtschaftsflächen, auch sie weisen keinerlei naturschutzfachlich bedeutenden Landschafts- oder Gehölzstrukturen auf.

2.2.4 Grundstücke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fläche von ca. 11.900 m².



Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“ Bl.
Markt: Fürstenzell Nr. 10
Landkreis: Passau



2.3 Planungserläuterung

2.3.1 Bebauungskonzept

Das Baugebiet schließt direkt an das bereits mit Einzelhäusern bebaute Gebiet östlich an. Die äußerste Häuserzeile der bestehenden Bebauung ist zurzeit über einen östlich der Häuser angelegten provisorischen Weg erschlossen.

Anstelle dieses provisorischen Weges wird eine neue Anliegerstraße gebaut, die das neue Baugebiet U-förmig erschließt und in die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße wieder einmündet. Die vorgesehenen Einzelhäuser, die möglichst längs gerichtete Baukörper aufweisen sollen, ergänzen beim westlichen Erschließungsast die derzeit einseitige Bebauung zu einer zweiseitigen Anordnung. Beim östlichen Erschließungsarm werden die Häuser beidseitig angeordnet.

Das große Grundstück im Norden wird auf besonderen Wunsch des Bauwerbers nur mit einer Parzelle belegt. In der nordöstlichen Ecke des Baugebietes wird eine Grünfläche einen kleinen Kinderspielplatz aufnehmen. Die Anordnung der Häuser soll jeweils entlang der Anliegerstraße einen Raum ausbilden, der im Süden mit einer engen Häuserstellung und dem Zurückweichen der inneren Häuser entstehen soll.

2.3.2 Grünordnungskonzept

An den jeweiligen Straßenanschlüssen zur Gemeindeverbindungsstraße soll ein Baumtor den Beginn der Spielstraße zusammen mit einer Pflasterfläche markieren.

Pro Haus soll direkt an der Straße im Bereich der Garage ein mittelgroßer Hausbaum in der Vorgartenfläche gepflanzt werden, die alle öffentlich wirksam den Straßenraum prägen. Am östlichen Siedlungsrand ist auf Privatflächen ein ca. 5 m breiter Ortrand mit einem baumüberstellenden Gehölzsaum zu entwickeln. Genau so soll dies im Norden auf Parzelle 8 geschehen als nördlicher grünbestimmter Ortsrand. Die Grünfläche mit dem Spielplatz wird mit großkronigen Laubbäumen locker überstellt.



Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“ Bl.
Markt: Fürstenzell Nr. 11
Landkreis: Passau



In den rückwärtigen Gartenflächen wird vorgeschlagen, kleinkronige Obstbäume zu pflanzen und Magerwiesen anzulegen. „Glatte“ Rasenflächen und Bepflanzungen mit Koniferen sollte vermieden werden, da wir uns in einer dörflichen Gegend befinden.

2.3.3 Erschließung

– Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser des Plangebietes wird über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage sicher gestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird eine gesonderte Fachplanung erstellt.

– Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser der Hausanschlüsse wird über geplante Kanäle im Baugebiet zur bestehenden Kanalisation abgeleitet. Von dort wird es der Kläranlage zugeleitet.

Für Oberflächenwasser wird eine eigene Kanalisation erstellt („Trennsystem“). Für diese, wie auch für die Schmutzwasserkanalisation im Baugebiet, wird eine gesonderte Fachplanung erstellt.

– Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser wird im Trennsystem in die noch zu errichtenden Regenrückhaltebecken eingeleitet.

– Kabelsparten

Geplant ist, die Stromversorgung und die Telefonanschlüsse soweit möglich über Erdkabel herzustellen. Diese Planungen sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen von den einzelnen Versorgungsunternehmen (E.ON, Telekom) durchzuführen.

Die Straßenbeleuchtung soll durch Mastleuchten mit ca. 3,50 m Leuchtpunkthöhe erfolgen (z. B. Modell Castor, Selux, Föhr). Bei der Errichtung von Bauten sind Kabeleinführungen für die Hausanschlüsse vorzusehen. Auskunft über die erforderliche Anordnung und die Größe der Einführungen erteilen die einzelnen Versorgungsunternehmen (E.ON Kundencenter).



Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“ Bl.
Markt: Fürstenzell Nr. 12
Landkreis: Passau



2.4 Hinweise

2.4.1 Leitungsrechte für Gemeinde

Die im Bebauungsplan dargestellten Vorgartenflächen entlang der Erschließungsstraßen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger bzw. des Marktes mit Dienstbarkeiten zu belasten. Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind ebenfalls durch Dienstbarkeiten zu Gunsten des Marktes Fürstenzell abzusichern.

2.4.2 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen im üblichen Maß sind zu dulden. Dies sind insbesondere Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen durch Maschinen, Bodenbearbeitung und Ausbringung von Mist, Gülle und Pflanzenschutzmittel.

2.4.3 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen

Die Bepflanzung der festgesetzten Bäume im Straßenraum und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen sind zu dulden. Die Pflege dieser Streifen hat der Grundstückseigentümer zu übernehmen.

2.4.4 Schutzbestimmungen für Erd- und Freileitungen

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt werden.



Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“ Bl.
Markt: Fürstenzell Nr. 13
Landkreis: Passau



2.4.5 Hinweise zur sparsamen Verwendung von Grundwasser

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen), sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

2.4.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink-, und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² sollen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

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

- Naturhahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

2.4.7 Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grund-



Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“ Bl.
Markt: Fürstenzell Nr. 14
Landkreis: Passau



stücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für die Durchführung einer solchen Ausgrabung – und für eventuelle Bodeneingriffe aller Art – ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

2.4.8 Empfehlung geeigneter und nicht zulässiger Arten und Sorten über Pflanzlisten

Die fachgerechte Pflege der Gehölzpflanzungen (Düngung, Wässerung, Stammschutz, Pflegeschritte, ...) und sonstiger Grünflächen (Mahd, Düngung, Unkrautbeseitigung) ist dauerhaft sicherzustellen. Ausgefallene Gehölze sind dauerhaft art- und größengemäß zu ersetzen.

2.4.8.1 Pflanzliste

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplat./platanoides	- Berg-/Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Betula pendula	- Sand-Birke
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitter-Pappel
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Salix Alba 'Tristis'	- Trauerweide (für Spielplatz)
Tilia cordata/platyphyllos	- Winter-/Sommer-Linde



Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“ Bl.
Markt: Fürstenzell Nr. 15
Landkreis: Passau



Pflanzqualitäten:

- als Einzelbäume Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm
- im Heckenverbund Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 200-250 cm

2.4.8.2 Pflanzliste

Bäume II. und III. Ordnung

Acer campestre/rubrum	- Feld-/Feuer-Ahorn
Amelancier lamarckii	- hochst. Felsenbirne
Alnus glutinosa	- Erle
Carpinus betulus	- Hain-Buche
Corylus colurna	- Baumhasel
Crataegus spec.	- Weiss-Dorn
Malus spec.	- Wild- und Zier-Apfel
Prunus spec.	- Vogel-/Zier-Kirsche
Pyrus spec.	- Wild-/Stadt-Birne
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Sorbus aucuparia/intermedia	- Eberesche, Mehlbeere
Salix spec.	- Weide

Pflanzqualitäten: wie 2.4.8.1

2.4.8.3 Pflanzliste

Obstbäume

Lokalklimatisch geeignete Sorten, einschließlich Wildobstarten, nach Wahl und Empfehlungsliste des Kreisfachberaters für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Passau.

Pflanzqualität für Obstbäume:

- in öffentlichen Flächen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen (m.B.), Stammumfang (StU) mind. 12-14 cm
- im Vorgartenbereich: Hochstamm, 2 x verpflanzt, m.B., StU mind. 10-12 cm



Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“ Bl.
Markt: Fürstenzell Nr. 16
Landkreis: Passau



- Im sonst. Gartenbereich: wie vor, auch Halbstamm, 2 x v., Stammhöhe ca. 120 cm, StU ab 7 cm

2.4.8.4 Pflanzliste

Heimische Sträucher

- | | |
|---------------------|----------------------------|
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Crataegus monogyna | - Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | - Zweigriffeliger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | - Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rosa spec. | - heimische Strauchrosen |
| Salix spec. | - Strauch-Weiden |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | - Traubenholunder |
| Viburnum opulus | - Gewöhnlicher Schneeball |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |

Wildrosen:

- | | |
|-----------------|--------------|
| Rosa canina | - Hunds-Rose |
| Rosa glauca | - Hecht-Rose |
| Rosa rubiginosa | - Wein-Rose |

Pflanzqualität:

Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe ab 60 cm

2.4.8.5 Pflanzliste

Sträucher für Vorgärten

Ziersträucher (Auswahl):

- | | |
|--------------------|------------------|
| Berberis in Sorten | - Berberitze |
| Buddleja i.S. | - Sommerflieder |
| Cornus i.S. | - Hartriegel |
| Deutzia i.S. | - Deutzie |
| Hydrangea i.S. | - Hortensie |
| Kolkwitzia i.S. | - Kolkwitzie |
| Philadelphus i.S. | - Pfeifenstrauch |



Bebauungsplan:
Markt:
Landkreis:

WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“
Fürstenzell
Passau

Bl.
Nr. 17



Rosa i.S.	- Strauch-Rosen
Ribes alpinum	- Zier-Johannisbeere
Spiraea i.S.	- Spierstrauch
Syringa i.S.	- Flieder
Viburnum opulus	- Bauern-Schneeball
Weigelia i.S.	- Weigelia

Stauden für Bauergärten (Auswahl):

Akelei	- Pfingstrose
Astern	- Rittersporn
Dahlie	- Salbei
Fingerhut	- Schwertlilien
Flammenblume	- Sonnenblume
Hortensie	- Sonnenhut
Königskerze	- Stockrose
Lavendel	- Studentenblume
Löwenmäulchen	- Taglilie
Mädchenauge	- Tränendes Herz

2.4.8.6 Nicht zulässige Gehölze:

Geschnittene Hecken sind nicht zulässig als Abgrenzung zur freien Landschaft hin.

Nicht zulässig sind ferner alle nicht heimischen Koniferen-Arten und Sorten (z.B. Zypressen, Thujen, Blaufichten,...), sowie alle Trauer-, Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.



Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“ Bl.
Markt: Fürstenzell Nr. 18
Landkreis: Passau



3 Umweltbericht

3.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Markt Fürstenzell will mit der Aufstellung des Bebauungsplans WA Jägerwirth-Elenderhofwiese II am östlichen Ortsrand von Jägerwirth Baurecht schaffen und dafür das bestehende allgemeine Wohngebiet WA nach Osten hin erweitern. Dieses kleine Baugebiet mit 11 Wohngebäudeparzellen ist sinnvoll, um den örtlichen Bedarf und auch den Bedarf von einzelnen Zuziehern abzudecken. Gemeindliches Planungsziel ist es, mit dieser Vorgehensweise die vorhandene Infrastruktur (z. B. neu sanierter Kindergarten) in den Außenorten zu nutzen und den Orten noch eine gewisse Eigenständigkeit zu erhalten.

Die Darstellung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung prinzipiell nicht entgegen.

3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Prognose bei Projektdurchführung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Jägerwirth und umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 590/2, 590/6TF, 590/36, 590/38TF, 590/39TF und 590/37 der Gemarkung Altenmarkt mit etwa 1,19 ha Fläche und rechteckigem Grundriss. Der Geltungsbereich stellt sich als eine nach Norden hin mit etwa 7 % abfallende Flurlage dar. Die Erschließung ist über die südlich unmittelbar vorbeiführende Gemeindeverbindungsstraße Jägerwirth - Obereichet sichergestellt.

Das Flurstück wird derzeit als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt, ebenso die nördlich und östlich angrenzenden Fluren. Nach Westen und Süden hin ist eine Wohnbausiedlung bestehend, nach Nordwesten grenzt eine Gärtnerei an. Es finden sich keinerlei naturschutzfachlich schützenswerte Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt.



Bebauungsplan:
Markt:
Landkreis:

WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“
Fürstzell
Passau

Bl.
Nr. 19



In der nachfolgenden Matrix wird die Erheblichkeit des Eingriffs für sämtliche Schutzgüter abgefragt und abgeschätzt.

SCHUTZGUT	Beschreibung der Erheblichkeit des Eingriffs	bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Klima, Luft-hygiene	kein Kaltluftentstehungsgebiet, für Frischluftzufuhr und lufthygienische Emissionen nicht bedeutend	gering
Boden	kein Bodengutachten vorhanden, aber Baugrundeignung grundsätzlich gegeben; keine Altlasten zu erwarten; intensiv bewirtschaftete Ackerlandflächen werden abschnittsweise für Gebäude und Erschließung überbaut und versiegelt; Geländeänderungen durch Anböschungen und Terrassierung zu erwarten	mittel - hoch
Grund- und Oberflächenwasser	kein Bodengutachten vorhanden, ausreichender Flurabstand zum Grundwasser wahrscheinlich; Oberflächenwasserableitung in nördlich angrenzenden Bachaufläufen denkbar	gering
Fauna und Flora	landwirtschaftliche Intensivkulturen werden durch gärtnerische Nutzung ersetzt mit i. d. R. vielfältigeren potenziellen Lebensräumen für Kulturfolgerarten	gering
Landschaftsbild	Plangebiet liegt in Ortsrandlage, aber kaum einsehbar	gering
Mensch - Lärm und Erholung	kein Naherholungsgebiet; keine Lärmimmissionen von der Kreisstraße PA 11 her	gering
Kultur- und Sachgüter	sind nicht betroffen	entfällt

Zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung ist anzumerken, dass wie oben bereits in Kurzform beschrieben, durch den Bau und



Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“ Bl.
 Markt: Fürstenzell Nr. 20
 Landkreis: Passau



den Betrieb geringe Eingriffe bzw. Auswirkungen entstehen. Mit dem Dämmstandard der heutigen Einfamilienhäuser gemäß ENEC wird dem Klimaschutz Vorschub geleistet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erheblichkeit des Eingriffs bezüglich der Schutzgüter im Wesentlichen gering ist. Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen sind gering, in einem Einzelfall (Boden) mittel bis hoch, je nach Bezugsmaßstab (Geltungsbereich oder Einzelparzelle).

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Projekts ist davon auszugehen, dass die bestehende Nutzung als Ackerland bleibt, mit den entsprechenden Umweltbelastungen infolge Düngung, Pflanzenschutz, Bodenverdichtung, Bodenverlust etc.. Die Möglichkeit zur Ausbildung eines grünbestimmten Ortsrandes entfällt.

3.4 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei der Checkliste zum so genannten Vereinfachten Verfahren können alle Punkte der Checkliste mit „Ja“ beantwortet werden. Somit erübrigt sich eine spezifische Aufstellung von Eingriffsflächen und Kompensationsmaßnahmen.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise:

<p>0. Planungsvoraussetzungen</p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan: Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>1. Vorhabenstyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung: Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p> <p>1.2 Art der baulichen Nutzung: Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Flächen wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Art des Vorhabens: WA</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 2 c, • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, 	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>



Bebauungsplan:
Markt:
Landkreis:

WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“
Fürstenzell
Passau

Bl.
Nr. 21



	• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.		
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
		Art der Maßnahmen: Gehölzstreifen 5 m breit	
3.	Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
		Art der Maßnahmen: Offenporige Zufahrten	
4.	Schutzgut Wasser		
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine mögliche flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen und Versickerungsmulden wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
		Art der Maßnahmen: offenporige Garagenzufahrt	
5.	Schutzgut Luft/Klima Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.	Schutzgut Landschaftsbild		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes o. ä., vgl. z.B. Liste 4).	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Ortschaft Jägerwirth als Außendorf zum Gemeindegemeindebesitz in Fürstenzell hat für heimische Bauwerber kein eigentliches Baugebiet für Einfamilienhäuser vorzuweisen. Die wenigen noch vorhandenen „Lücken“ entlang bestehenden Ortstraßen oder in vorhandenen Siedlungsgebieten werden von den Grundstückseigentümern als „Reserve“ für spätere Generationen gesehen und scheiden zur Ansiedlung von sonstigen Bauwilligen, die sich explizit in Jägerwirth niederlassen wollen, aus.



Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“ Bl.
Markt: Fürstenzell Nr. 22
Landkreis: Passau



Mit der Arrondierung im vorliegenden Fall wird es einheimischen und in einem gewissen Maß auch Zuzüglern ermöglicht, an einer landschaftsästhetisch vergleichsweise unproblematischen Stelle sich anzusiedeln. Gerade was das Landschaftsbild betrifft, gibt es in Jägerwirth viele Standorte, die viel sensibler einzuschätzen sind und potenziell zur Bebauung ebenfalls in Betracht kommen.

Zudem wurden mit der umfassenden Sanierung des Kindergartens in Jägerwirth größere Investitionen vorgenommen, die nachhaltig eine gewisse Auslastung erfordern, was mit der Ausweisung von Wohnbauflächen geschieht. Mit der Neugestaltung der zentralen Dorfstraßen in Zuge des momentan laufenden Dorferneuerungsverfahrens wird die Lebensraumqualität der Ortschaft in besonderem Maße gestärkt und dieses Außendorf als attraktiver Wohnort gesichert.

An Alternativen gibt es die Möglichkeit, das Baurecht in Siedlungsgebieten des Hauptortes Fürstenzell wahrzunehmen. Dies bedeutet aber im Umkehrschluss, dass dies möglicherweise zu ungünstigen demographischen Entwicklungen (z. B. Überalterung) in den Außendörfern führen kann, was sich nicht als sinnvoll erweist.

Alternative Planungen beinhalten auch die Möglichkeit einer höheren Verdichtung der Bebauung, die allerdings aus ortsräumlicher Sicht nicht wünschenswert ist, weil sich zum dauerhaften Ortsrand hin die Bebauung eher weniger intensiv darstellen soll. Zudem sind Doppel- oder Reihenhäuser nicht marktfähig.

3.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt tabellarisch bzw. verbal argumentativ. Die Einschätzung der Schutzgüter wurde erleichtert durch die vergleichsweise homogenen Vorgaben.

Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt. Hierzu wurden Annahmen getroffen, die sich aus Erfahrungswerten aus benachbarten Bauvorhaben ergaben.



Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“ Bl.
Markt: Fürstenzell Nr. 23
Landkreis: Passau



Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwandt.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

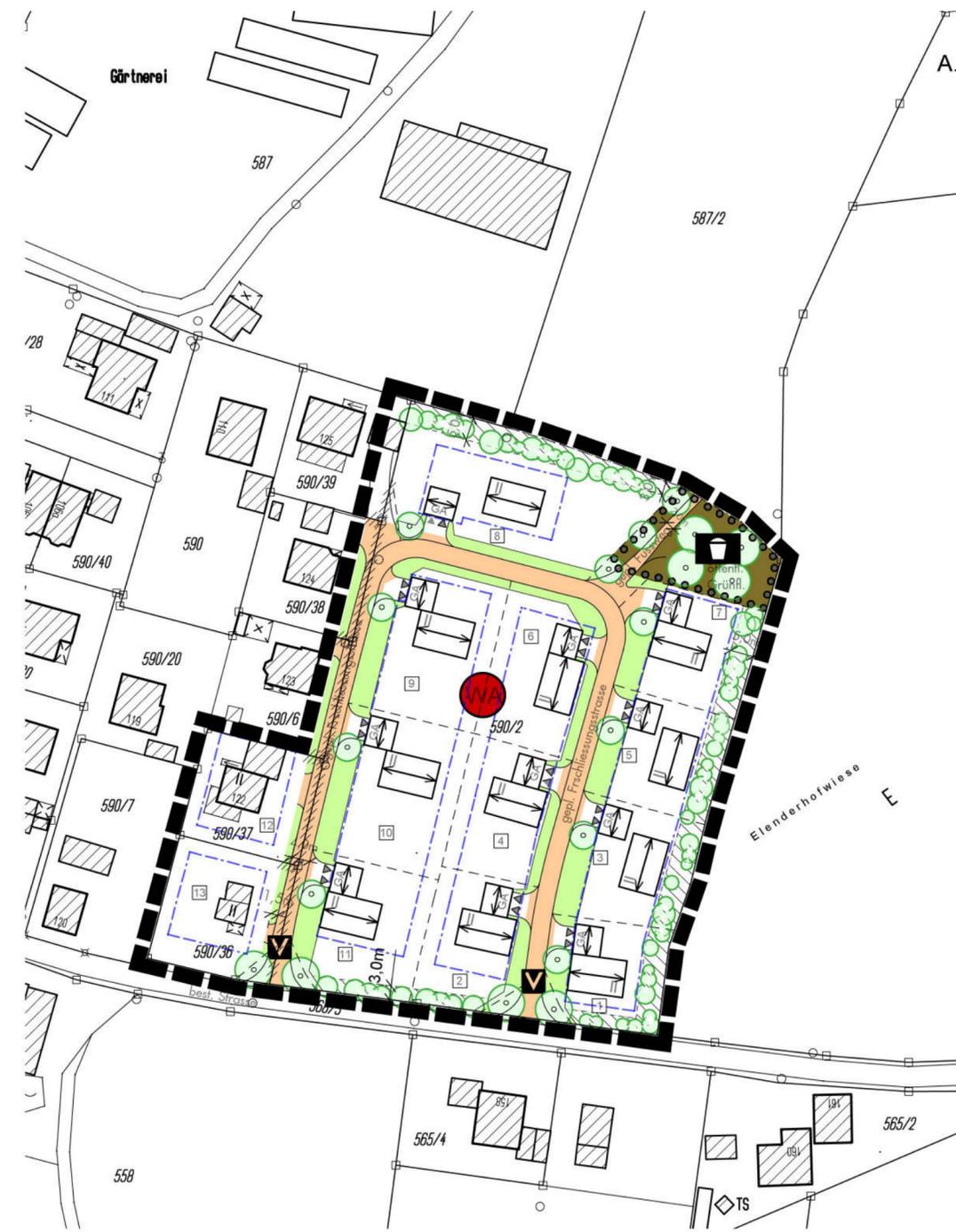
Im Planungsumgriff selbst sind keine unerwarteten und erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da die Eingriffsstärke gering ist.

Die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen wird sich auf die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen und der Gehölzvitalität beschränken, was im Rahmen der behördlichen Bauaufsicht geschieht und eigentlich nicht Gegenstand des Monitoring ist.

3.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets WA Jägerwirth-Elenderhofwiese II wird vom Markt Fürstenzell Baurecht für die Neuausweisung von 11 Bauparzellen am östlichen Ortsrand von der Ortschaft Jägerwirth geschaffen. Das vorhandene Allgemeine Wohngebiet wird nach Osten hin um ca. 11.900 m² erweitert.

Mit dem Umweltberichts wird der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild untersucht und bewertet. Die Auswirkungen des Eingriffs in naturschutzfachlicher Hinsicht sind aufgrund der nicht wertvollen Bestandsstrukturen als gering einzustufen.



A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZE
- 2 VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE
- FIRSTRICHTUNG VORGESCHLAGEN
- VERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- FUSSWEGE
- VORGESCHLAGENE GARAGENSTANDORTE MIT ANGABE DER ZUFAHRTEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- SPIELPLATZ
- VORGARTENFLÄCHEN, DIE NICHT EINGEFRIEDET WERDEN DÜRFEN
- ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME
- ZU PFLANZENDE FREIWACHSENDE STRÄUCHER AUS PFLANZLISTE 2.4.8.4

B. BAULICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 BAUNVO.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - GRUNDFLÄCHENZAHL: GRZ 0,3
 - GESCHOßFLÄCHENZAHL: GFZ 0,6
 - MAX. WANDHÖHE: 2 VOLLGESCHOSSE
 - TRAUFSSEITIGE WANDHÖHE: VON WOHNGEBÄUDEN: MAX. 6,50 M, GEMESSEN AN DER TALSEITIGEN TRAUFWAND, AB DER URSPRÜNGLICHEN GELÄNDEOBERKANTE BIS ZUM SCHNITTPUNKT AUSSENWAND / DACHHAUT. VON GARAGEN UND NEBENGEBÄUDEN: MAX. 3,0 M ÜBER STRASSENNEIVEAU TRAUFSSEITIG ZUR STRASSE HIN.
3. BAUWEISE OFFEN
4. GESTALTUNG DER HÄUSER
 - BAUKÖRPER: DIESER SOLL MÖGLICHSST LÄNGSGERICHTET SEIN
 - DACHFORM: ALLE GENEIGTEN DACHFORMEN, 25°+ 5° BEI PULTDACH IST EINE DACHNEIGUNG AB 15° ZULÄSSIG DIE FIRSTRICHTUNG SOLL LÄNGS ZUM BAUKÖRPER VERLAUFEN
5. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE, EINFRIEDUNGEN UND ZUFAHRTEN
 - DACHFORM: BEI GARAGEN SIND AUCH FLACHDÄCHER ZULÄSSIG
 - GARAGEN-ZUFAHRTEN-STELLPLÄTZE: GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE DÜRFEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN. BEFESTIGUNG NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZULÄSSIG. PRO WOHNHEINHEIT SIND MIND. 2 STELLPLÄTZE ZU ERRICHTEN
 - EINFRIEDUNG: ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND NUR SENKRECHTE HOLZLATTENZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX. 1 M, OHNE ZAUNSOCKEL ZULÄSSIG. ZAUNVERBOT UND MINDESTABSTAND DES ZAUNES ZUM FAHRBAHNRAND LAUT FESTSETZUNGSPLAN. IN DEN RÜCKWÄRTIGEN BEREICHEN UND ZWISCHEN DEN EINZELNEN GRUNDSTÜCKEN SIND AUCH HINTERPFLANZTE MASCHENDRAHTZÄUNE (H = MAX. 1 M) OHNE ZAUNSOCKEL ZULÄSSIG.
6. GELÄNDE
 - DER BEREICH ZWISCHEN STRASSE UND GEBÄUDE DARF BIS AUF DAS STRASSENNEIVEAU AUFGEFÜLLT WERDEN. AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN SIND BIS MAX. 0,5 M ZULÄSSIG, DABEI SIND SCHARFE BÖSCHUNGSKANTEN ZU VERMEIDEN.
7. STÜTZMAUERN ALS TROCKENMAUERN ZULÄSSIG, HÖHE MAX. 0,5 M AB NATÜRLICHEM GELÄNDE

C. GRÜNORDN. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

DIE BEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN IST IM RAHMEN DER ERSCHLIEßUNGSMASSNAHMEN ÖFFENTLICH AUSZUFÜHREN: DIE PFLEGE DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SOWIE AUSGLEICHSFLÄCHE IST VON DER GEMEINDE DURCHFÜHREN. BEI AUSGLEICHSFLÄCHE 2 X MAHD UND FÜR DIE ÖFFENTLICHE FLÄCHEN NACH BEDARF.

PFLANZGEBOTE ENTSPRECHEND DEN PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN:

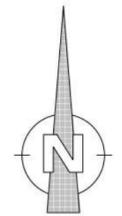
- IN DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND LAUBBÄUME UND HEIMISCHE STRÄUCHER AUS DEN LISTEN 2.4.8.1, 2.4.8.2 UND 2.4.8.4 ZU PFLANZEN, LISTEN IM GEHEFT UNTER KAPITEL 2
- IN DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND LAUBBÄUME GEMÄSS DEN LISTEN 2.4.8.2 UND 2.4.8.3 ZU PFLANZEN
- BEI JEDER BAUPARZELLE IST STRASSESEITIG EIN KLEIN- BIS MITTELKRONIGER LAUBBAUM ALS HAUSBAUM AUS LISTE 2.4.8.2 UND 2.4.8.3 ZU PFLANZEN
- IN DEN GRUNDSTÜCKSRANDBEREICHEN DER EINZELNEN PARZELLEN SIND STRÄUCHER GEMÄSS DEN LISTEN 2.4.8.4 UND 2.4.8.5 ZU VERWENDEN
- ALS ABGRENZUNG ZUR FREIEN FELDFLUR SIND HEIMISCHE STRÄUCHER NACH LISTE 2.4.8.4 ZU PFLANZEN
- IN DEN PRIVATEN GARTENBEREICHEN DER EINZELNEN BAUPARZELLEN IST PRO 250 M² FLÄCHE MINDESTENS EIN OBSTBAUM AUS LISTE 2.4.8.3 ZU PFLANZEN

FESTGESETZT WIRD DIE AUSBILDUNG VON FREIWACHSENDEN, SOMMERGRÜNEN STRÄUCHERHECKEN ALS ÜBERGANG ZUR FREIEN LANDSCHAFT (ENTSPRICHT ENTLANG DEN GELTUNGSBEREICH-AUSSENGRENZEN). DIESER DAUERHAFTE ORTSRAND SOLL NICHT VON GESCHNITTENEN UND/ ODER IMMERGRÜNEN HECKEN BESTIMMT SEIN. DIE PFLANZLISTEN SIND ALS EMPFEHLUNGEN DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT.

BEI ANLIEGENDEN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN IST FÜR GEHÖLZE, DIE EINE HÖHE VON 2M UND MEHR ERREICHEN, EIN PFLANZABSTAND VON 4M EINZUHALTEN.

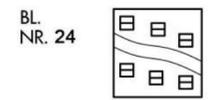
D. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- AUFZULÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GEBÄUDE



BEBAUUNGSPLAN:
MARKTGEMEINDE:
LANDKREIS:

WA"JÄGERWIRTH-ELENDERHOFWIESE II"
FÜRSTENZELL
PASSAU



4. BEBAUUNGSPLAN
4.1 FESTSETZUNG
LAGEPLAN
M1/1000



Bebauungsplan: WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“
Gemeinde: Fürstenzell
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 25



4.2 Flächen- und Dichtedaten

Brutto- und Nettowohnbauland

Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11.898,00 m²

Bruttobaugebiet 11.898,00 m²

Öffentliche Verkehrswege 1.838,50 m²

(Wohnstrasse mit Zufahrten – 1.204,40m²
mit begleitenden Grünflächen – 553,90m²
Fußweg - 80,20m²)

Öffentliche Grünflächen 509,00 m²
(mit Kinderspielplatz)

Nettowohnbauland 9.550,50 m²

Bebauung mit Wohneinheiten

Anzahl der geplanten Gebäude 11 WE

Anzahl der bestehenden Gebäude 2 WE

Gebäude/ha Bruttowohnbauland 10,92 WE/ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße 750m²

Einwohnerdichte

Einwohnerzahl 13x 4 52 WE

Bruttowohndichte 43 EW/ha

Nettowohndichte 62 EW/ha



Bebauungsplan WA „Jägerwirth-Elenderhofwiese II“
 Gemeinde: Markt Fürstenzell
 Landkreis: Passau

Bl. Nr. 26 §

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 31.01.2013 hat mit Begründung vom 21.05.2013 bis 21.06.2013 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 13.05.2013 bekannt gemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom 31.07.2014 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 26.11.2014

MARKT FÜRSTENZELL

Hammer
~~Lehner~~

1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 26.11.2014 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom 26.11.2014 bis 10.12.2014 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 26.11.2014 bekannt gegeben.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

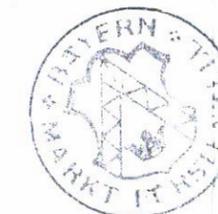
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Schadensansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Schadensansprüchen wird hingewiesen.

Fürstenzell, 11.12.2014

MARKT FÜRSTENZELL

Hammer
~~Lehner~~

1. Bürgermeister



5. VERFAHRENSVERMERKE

Planungsablauf: Vorentwurfsfassung: Kirchdorf, 18.10.2012
 Entwurfsfassung: Kirchdorf, 31.01.2013
 Planfassung: Kirchdorf, 31.01.2013

Planung: ARCHITEKTURSCHMIEDE
 Marienbergstraße 6
 94261 Kirchdorf i. Wald
 Telefon: 09928/9400-0

G. Oswald
 G. Oswald Dipl. Ing. Univ.