

Deckblatt Nr. 23 zum Bebauungsplan "Jägerwirth - Stockerfeld"

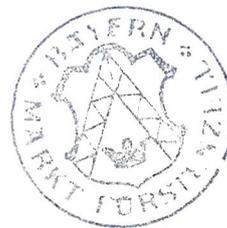
Markt Fürstenzell
Landkreis Passau



2023-03-14

Verfasser Bebauungsplan:

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



Fürstenzell, 25.10.2023

MARKT FÜRSTENZELL

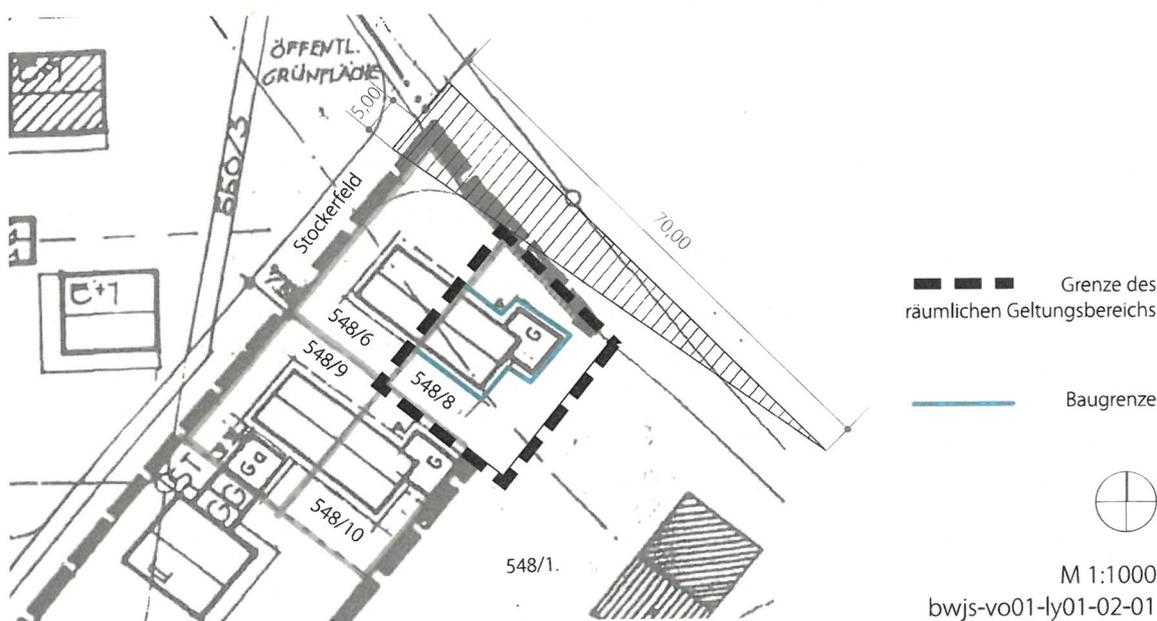
Hammer
1. Bürgermeister

Bearbeitung Grünordnung:



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

I Plandarstellung



II Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen der Nummer 1.64 des Bebauungsplans werden mit Deckblatt Nr. 23 ergänzt und beziehen sich daher ausschließlich auf das Flurstück Nr. 548/8:

1.64 Einfriedungen

- c) Lärm- und Sichtschutzeinrichtung in Richtung Kreisstraße als blickdichter Holzzaun mit Stahlrohrrahmen, Zaunhöhe max. 2,0 m

Alle weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans behalten unverändert ihre Gültigkeit.

III Begründung

Planungsanlass

Anlass der Änderung des Bebauungsplans "Jägerwirth - Stockerfeld" durch Deckblatt Nr. 23 ist die in Richtung Südosten zuerworbene Fläche des Anwesens Stockerfeld 34 (Fl.-Nr. 548/8, Gemarkung Altenmarkt). Mit der Änderung soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans um diese Fläche erweitert werden. Im Bereich der Einmündung der Ortsstraße Stockerfeld in die Kreisstraße PA 11 wird nachrichtlich das Sichtdreieck auf die aktuellen Anforderungen 5 m / 70 m angepasst.

Als weitere Einfriedungsart wird im Zuge der Bebauungsplanänderung für das Flurstück Nr. 548/8 eine Lärm- und Sichtschutzeinrichtung in Richtung der Kreisstraße PA 11 mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zugelassen.

Da die Erweiterungsfläche als marginal einzustufen und überwiegend als nicht versiegelte Gartenfläche genutzt wird, liegt keine wesentliche Beeinträchtigung des bisherigen Landschaftshaushaltes vor. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Verfahren

Der Bebauungsplan "Jägerwirth-Stockerfeld" wird mit Deckblatt Nr. 23 im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert. Das Deckblatt entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

IV Umweltbericht

1. Einleitung

1. 1. Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Das Anwesen Stockerfeld 34 (Flur.-Nr. 548/8, Gmkg. Altenmarkt) wurde nach Südosten um 136 m² erweitert. Gleichzeitig soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jägerwirth-Stockerfeld“ erweitert werden. Weiterhin wird die Festsetzung zur zulässigen Einfriedung bezogen auf dieses Grundstück geändert. Es wird als weitere Einfriedungsart eine Lärm- und Sichtschutzeinrichtung in Richtung der Kreisstraße PA 11 mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zugelassen. Für beide Änderungen wird seitens der Marktgemeinde Fürstenzell der Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 23 geändert.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Flächenumfang und der Bedarf an Grund und Boden betragen 136 m². Es wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wiese) in Anspruch genommen.

Sonstige Festsetzungen werden nicht geändert.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Weiterhin sind die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes zu behandeln und ggfs. auch notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

1. 2. Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z. B. dem Bundesnaturschutzgesetz, den Gesetzen zum Immissionsschutz und zum Abfall- und Wasserrecht, wurden die Ziele folgender Fachgesetze und -pläne und relevanter politischer Zielaussagen ergänzend berücksichtigt:

Bodenschutzgesetz (BodSchG)/§ 1a (2) BauGB

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist mit dem Schutzgut Boden sparsam und schonend umzugehen. Da die Baugrenzen nicht erweitert werden, stellt die zusätzliche Inanspruchnahme von 136 m² Wiese bzw. eine mögliche Versiegelung für Nebenanlagen im Rahmen der bestehenden GRZ für eine Gartenfläche nur eine geringfügige Beanspruchung von Boden dar.

Immissionsschutzrechtliche, naturschutzfachliche oder artenschutzrechtliche Gesetzesvorgaben sind bzgl. der geplanten Änderung nicht relevant.

2. Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

2. 1. Schutzgut Mensch/Menschliche Gesundheit

Bestand

Das Grundstück Stockerfeld 34 ist Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes Jägerwirth-Stockerfeld, das am östlichen Ortseingang von Jägerwirth liegt und an die Kreisstraße PA 11 heranreicht. Das Grundstück selbst grenzt nur durch einen Gehweg getrennt unmittelbar an die Kreisstraße an, von der eine verkehrsbedingte Lärmbelastung für das Gebiet und das Grundstück ausgeht.

Östlich schließt sich ein Wiesenstreifen an, der als kleine Zäsur zur nächsten östlichgelegenen Wohnbebauung fungiert. Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen.

Der östlich an das Grundstück Stockerfeld 34 anschließende Wiesenstreifen bzw. das Gebiet rundum weist keine Funktionen für die fußläufige Naherholung auf.

Auswirkungen

Vom Vorhaben, das Grundstück Stockerfeld 34 um 136 m² für eine Gartenfläche zu erweitern, gehen keine relevanten bau-, anlage- oder betriebsbedingten Immissionen aus, die auf Nachbarnutzungen einwirken könnten.

Erholungsfunktionen sind an der Straße nicht relevant, so dass die optischen Wirkungen der geplanten 2,0 m hohen Lärm- und Sichtschutzeinrichtung entlang des Gehweges auf vorbeigehende Personen diesbzgl. keine Beeinträchtigungen verursacht.

Für die Bewohner des Hauses Stockerfeld 34 wird die Lärm- und Sichtschutzeinrichtung zu einer Verbesserung der Lärmsituation führen.

2. 2. Schutzgut Pflanzen

Bestand

Der Änderungsbereich umfasst ein intensiv genutztes Grünland mit einer geringen Artenvielfalt. In vegetationskundlicher und floristischer Hinsicht weist der Änderungsbereich keine besondere Bedeutung auf.

Auswirkungen

Es werden durch die Beanspruchung von 136 m² Wiesenfläche keine erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt verursacht.

2. 3. Schutzgut Tiere

Bestand

In der bayerischen Artenschutzkartierung sind im Änderungsbereich keine Nachweise von heimischen Tierarten verzeichnet. Die intensiv genutzte Wiese bietet aufgrund der anzunehmenden häufigen Mahdfrequenz nur kurzzeitig für verschiedene blütenbesuchende Offenlandinsektenarten einen Blühaspekt und damit Nahrungsquellen. Das Grünland weist daher eine eingeschränkte Bedeutung für blütenbesuchende Insekten auf, dient jedoch allgemein häufigen Heuschreckenarten als Lebensraum.

Auswirkungen

Es werden durch die Beanspruchung von 136 m² Wiesenfläche keine erheblichen Auswirkungen auf die Tierwelt verursacht. Der Hauptteil der Wiesenfläche bleibt erhalten. Auch die Lärm- und Sichtschutzeinrichtung verursacht, beispielsweise durch Zerschneidung, keinerlei relevante Wirkungen auf die Tierwelt. Für das Schutzgut Tiere treten keine erheblichen Beeinträchtigungen auf.

2. 4. Schutzgebiete und –objekte

Schutzgebiete, Objekte und Flächen, die nach § 30 BNatSchG und/oder Art. 23 BayNatSchG geschützt sind, liegen nicht im Änderungsbereich.

2. 5. Schutzgut Wasser

Bestand

Im Änderungsbereich oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Quellen und Fließgewässer. Der Änderungsbereich gehört dem Wassereinzugsgebiet des weit südlich fließenden Holzbaches an.

Angaben zum Grundwasser sind nicht vorhanden. Generell bestehen in Bezug auf den Grundwasserhaushalt Empfindlichkeiten gegenüber einer Versiegelung, da abgeleitetes Oberflächenwasser dem örtlichen Wasserhaushalt und der Grundwasserneubildung entzogen wird.

Auswirkungen

Da die Fläche nicht bebaut, sondern es geplant ist, sie in den Gartenbereich einzubeziehen, treten keine relevanten Versiegelungen, auf, die sich auf die Grundwasserneubildung auswirken könnten. Fließgewässer sind nicht betroffen. Dies gilt ebenso für die notwendigen Fundamente für die Lärm- und Sichtschutzeinrichtung. Für das Schutzgut Wasser treten keine erheblichen Beeinträchtigungen auf.

2.6. Schutzgut Boden

Bestand

Es sind im Erweiterungsbereich ausschließlich mineralische Böden zu finden. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Braunerde aus flachem Lehm bis Schluff (Lösslehm) oder Kryolehm bis -schluff (Lösslehm, Molasse) über Molasseablagerungen mit weitem Bodenartenspektrum (Quelle: Internetangebot Umweltatlas Bayern, Boden).

Der landwirtschaftlich genutzte Boden ist durch Düngung und Befahren überprägt und aufgrund des Stoffeintrags als naturfern einzustufen. Es besteht eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Überbauung und Verschmutzung.

Auswirkungen

Durch die geplante Einbeziehung von 136 m² Wiesenfläche in die Gartenfläche des Grundstücks wird bisher landwirtschaftlich genutzter Boden in sehr geringem Umfang beansprucht. Eine mögliche Versiegelung kann im Rahmen der bisher festgesetzten und weiterhin geltenden GRZ für Nebenanlagen auf dem erweiterten Gartengrundstück stattfinden. Die Versiegelung fällt jedoch sehr gering aus, so dass keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Boden damit verbunden sind.

2.7. Schutzgut Klima/Mikroklima

Bestand

Die lokale Klimasituation des Änderungsbereiches wird durch die Lage auf dem breiten Höhenrücken von Jägerwirth geprägt und dürfte etwas windexponiert sein. Der Bereich weist keine besondere Wärmegunst auf. Die Wiesenfläche fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet in klaren Nächten.

Entlang der Kreisstraße tritt zumindest bei stärkerem Berufsverkehr ein Immissionsband mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen auf.

Auswirkungen

Durch die Einbeziehung der kleinen Fläche in das Gartengrundstück treten keine relevanten Wirkungen auf das Mikroklima des Ortsteils auf. Ebenso wird die nur 2 m hohe Lärm- und Sichtschutzeinrichtung keine Auswirkungen auf das Mikroklima, z. B. Zerschneidung von Kaltluftströmen, bewirken.

Für das Schutzgut Klima treten keine erheblichen Beeinträchtigungen auf.

2.8. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Der Änderungsbereich liegt auf dem breiten Höhenrücken von Jägerwirth und wird optisch von einem Übergangsbereich Siedlung-Landschaft geprägt. Einfamilienhäuser mit teilweise schöner Eingrünung sowie landwirtschaftlich intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen prägen das Umfeld.

Auswirkungen

Visuelle Veränderungen auf dem einbezogenen Wiesengrundstück ergeben sich durch eine eventuelle Gartengestaltung und sind vernachlässigbar.

Die geplante Lärm- und Sichtschutzeinrichtung entlang des Gehweges auf Höhe des Anwesens Stockerfeld 34 zerschneidet in vernachlässigbarem Umfang die Blickbeziehungen in den Garten des Grundstücks vom Gehsteig aus bzw. umgekehrt in die Landschaft. Die Auswirkungen sind vernachlässigbar.

2.9. Schutzgut Fläche

Beim Schutzgut Fläche stehen zu schützende, unbesiedelte Freiräume und deren oft multifunktionale Qualitätskriterien, z. B. Erholungs- oder Biotopfunktion, im Mittelpunkt (Scholles et al, 2019). Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen typischen Ausschnitt einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Feldflur am Ortseingang. Die Auswirkungen hinsichtlich dem Schutzgut Fläche sind sehr gering.

2. 10. Schutzgut Kulturgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

2. 11. Wechselwirkungen

Im Planungsbereich auftretende Wechselwirkungen, die bei Umsetzung hervorgerufen werden, wurden soweit wie möglich bereits bei den Schutzgütern beschrieben.

2. 12. Umweltprognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens/der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe eine landwirtschaftliche Nutzung Fläche im Änderungsbereich aller Wahrscheinlichkeit nach weiterhin beibehalten.

3. Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

3. 1. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen

Nach § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher von Eingriffen verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Hinsichtlich der geplanten Änderung der Festsetzungen sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen notwendig.

3. 2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eine Flächenbeanspruchung für einen Bebauungsplan im Regelverfahren löst in der Regel die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB aus.

Im vorliegenden Fall wird eine bisher landwirtschaftlich intensiv als Wiese genutzte Fläche von 136 m² als Gartenfläche in ein bestehendes Wohngrundstück einbezogen. Die Wiese weist eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Eine GRZ-Erhöhung ist nicht vorgesehen, jedoch ist auf Grundlage der bestehenden GRZ eine zusätzliche Versiegelung für Nebenanlagen in geringem Umfang im Erweiterungsbereich zulässig. Da die Erweiterungsfläche mit 136 m² marginal ist und überwiegend als nicht versiegelte Gartenfläche genutzt werden wird, sind keine wesentlichen oder erheblichen Beeinträchtigungen des bisherigen Landschaftshaushaltes zu erwarten. Daher kann ein naturschutzrechtlicher Ausgleich vernachlässigt werden. Es werden keine Kompensationsmaßnahmen notwendig.

4. Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Keine

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Keine

6. Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Landschaftsrahmenplan Donau-Wald (Region 12), Arten- und Biotopschutzprogramm Lkrs. Passau, die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet. Außerdem wurde der internetbasierte „Umweltatlas“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eingesehen und ausgewertet. Die Bewertungen des Landschaftshaushaltes wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen oder auf mit Unsicherheit behaftete Prognosen abzielen. Keine Maßnahmen erforderlich.

8. Zusammenfassung

Das Anwesen Stockerfeld 34 (Flur.-Nr. 548/8, Gmkg. Altenmarkt) wurde nach Südosten um 136 m² erweitert. Gleichzeitig soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jägerwirth-Stockerfeld“ erweitert werden. Weiterhin wird die Festsetzung zur zulässigen Einfriedung bezogen auf dieses Grundstück geändert. Es wird als weitere Einfriedungsart eine Lärm- und Sichtschutzeinrichtung in Richtung der Kreisstraße PA 11 mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zugelassen. Für beide Änderungen wird seitens der Marktgemeinde Fürstenzell der Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 23 geändert.

In Bezug auf den Menschen treten keine negativen Auswirkungen auf. Belange der Naherholung sind nicht betroffen.

Für die Pflanzen- und Tierwelt entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen, da ein bisher intensiv genutztes Grünland mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in eine Gartennutzung einbezogen wird. Da die Erweiterungsfläche mit 136 m² marginal ist und überwiegend als nicht versiegelte Gartenfläche genutzt werden wird, sind keine wesentlichen oder erheblichen Beeinträchtigungen des bisherigen Landschaftshaushaltes zu erwarten. Daher kann ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 1a BauGB vernachlässigt werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Lokal/Mikroklima werden keine negativen Auswirkungen auftreten: Durch die geplante Einbeziehung von 136 m² Wiesenfläche in die Gartenfläche des Grundstücks wird bisher landwirtschaftlich genutzter Boden in sehr geringem Umfang beansprucht. Eine mögliche Versiegelung kann im Rahmen der bisher festgesetzten und weiterhin geltenden GRZ für Nebenanlagen auf dem erweiterten Gartengrundstück stattfinden. Die Versiegelung fällt jedoch sehr gering aus, so dass keine erheblichen Auswirkungen für Boden, Wasser und Lokal/Mikroklima damit verbunden sind.

Negative visuelle Veränderungen auf das Landschafts- und Ortsbild werden nicht entstehen.

Kulturgüter werden nicht berührt.

Insgesamt sind mit dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Belange des Menschen verbunden.

V Verfahrensvermerke

1. Der Haupt- und Bauausschuss des Marktes Fürstenzell hat in der Sitzung vom 08.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Jägerwirth-Stockerfeld“ durch Deckblatt Nr. 23 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 23 i. d. F. vom 30.08.2022 hat in der Zeit vom 14.12.2022 bis 16.01.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf Deckblattes Nr. 23 i. d. F. vom 30.08.2022 hat in der Zeit vom 14.12.2022 bis 16.01.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 23 i. d. F. vom 14.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2023 bis 07.08.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 23 i. d. F. vom 14.03.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2023 bis 07.08.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Fürstenzell hat mit Beschluss des Haupt- und Bauausschusses vom 19.09.2023 das Deckblatt Nr. 23 zum Bebauungsplan „Jägerwirth-Stockerfeld“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 14.03.2023 als Satzung beschlossen.



Fürstenzell, 25.10.2023.....
MARKT FÜRSTENZELL

[Handwritten Signature]
Hammer
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt



Fürstenzell, 25.10.2023.....
MARKT FÜRSTENZELL

[Handwritten Signature]
Hammer
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Jägerwirth-Stockerfeld“ durch Deckblatt Nr. 23 wurde am 26.10.2023 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 23 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Fürstenzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 23 zum Bebauungsplan „Jägerwirth- Stockerfeld“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Fürstenzell, 26.10.2023.....
MARKT FÜRSTENZELL

[Handwritten Signature]
Hammer
1. Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB

Das Deckblatt Nr. 23 zum Bebauungsplan
„Jägerwirth-Stockerfeld“
ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 26.10.2023 in Kraft getreten.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes „Jägerwirth-Stockerfeld“ mit Deckblatt Nr. 23 wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, § 3 und 4 BauGB). Der in Kraft getretenen Bebauungsplanänderung ist eine zusammenfassende Erklärung mit Angabe zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen beizufügen (§ 10 a Abs. 1 BauGB).

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
nicht berührt	entfällt

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
keine	entfällt

3. Behördenbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<u>Landratsamt Passau, Sg. 62 - Bauwesen rechtlich:</u> In der Begründung sollte die Wahl des Verfahrens erwähnt werden, da bei Anwendung des Regelverfahrens den Unterlagen ein Umweltbericht beizufügen ist und andere Anforderungen an die Auslegungsbekanntmachung bestehen.	Die Wahl des Verfahrens wurde in die Begründung aufgenommen, die Unterlagen zum Deckblatt um einen Umweltbericht ergänzt.
<u>Landratsamt Passau, Sg. 52 - Technischer Umweltschutz:</u> Durch das Deckblatt soll auf dem Grundstück Fl.-Nr. 548/8, Gemarkung Altenmarkt, ein weiteres Wohngebäude zugelassen werden. Im Nordosten des Geltungsbereichs der Planung besteht die Kreisstraße PA 11, die mit ihren Lärmimmissionen auf den geplanten Immissionsort in der beantragten Änderung des Allgemeinen Wohngebiets einwirkt. Nach einer überschlägigen Schallprognoseberechnung auf der Grundlage des Berechnungsverfahrens der RLS 19 und den Daten der Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2021 betragen an der beantragten Wohnnutzung in einer Entfernung von ca. 15 m zur Straßenlängsachse die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag 62 dB(A) und in der Nacht 55 dB(A). Der geplante Im-	Mit der Änderung wird kein zusätzliches Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 548/8, Gemarkung Altenmarkt, zugelassen. Gegenstand der Änderung ist ausschließlich, für das vorstehend bezeichnete Grundstück den Geltungsbereich im Südosten zu erweitern und eine Lärm- und Sichtschutzeinrichtung als zusätzliche Einfriedungsart aufzunehmen. In diesem Zuge wird das im Bereich der Einmündung der Ortsstraße Stockerfeld in die Kreisstraße PA 11 festgesetzte Sichtdreieck auf die zwischenzeitlich geltenden reduzierten Anforderungen angepasst und nachrichtlich in das Deckblatt aufgenommen. Von der geforderten Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in die textlichen

missionsort besitzt die Schutzwürdigkeit eines Immissionsortes in einem Allgemeinen Wohngebiet. Damit sind nach der DIN-Norm 18005 Teil 1 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ an den Immissionsorten am Tag jeweils ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) und in der Nacht von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr jeweils ein Immissionsrichtwert von 45 dB(A) höchstens zulässig. Die Überschreitungen der höchstzulässigen Immissionsrichtwerte von sieben bzw. zehn dB(A) sind erheblich. Ein um drei dB(A) erhöhter Pegel entspricht physikalisch jedoch dem Doppelten des ursprünglichen Werts, ein um sechs dB(A) erhöhter Wert dem Vierfachen des ursprünglichen Werts. Ein um zehn dB(A) erhöhter Beurteilungspegel wird vom menschlichen Ohr als doppelt so laut wie der Ursprungslärm empfunden. Damit ist im vorliegenden Fall am Tag der höchstzulässige Immissionsrichtwert erheblich um mehr als das Doppelte, in der Nacht um mehr als das Vierfache überschritten.

Nach den Vorgaben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sind die Überschreitungen der nach der DIN-Norm 18005 Teil 1 Beiblatt 1 höchstzulässigen Immissionsrichtwerte an Immissionsorten im Rahmen der Bauleitplanung ausschließlich mit planerischen und aktiven Schallschutzmaßnahmen zu kompensieren. Südwestlich der Kreisstraße, vor der geplanten Wohnbebauung, ist demnach eine aktive Schallschutzeinrichtung in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles notwendig.

Der Geltungsbereich der Planung grenzt an die Kreisstraße im Bereich des betreffenden Grundstücks nur über eine Länge von ca. 20 m an. Um eine wirksame aktive Schallschutzeinrichtung im vorliegenden Fall zu errichten, müsste die Einrichtung nach dem Ende des Geltungsbereichs des Bebauungsplans noch auf beiden Seiten um mindestens 100 m weitergeführt werden, den sogenannten Überstandslängen bei aktiven Schallschutzeinrichtungen, um die seitliche Einwirkung des Straßenverkehrslärms auf die Immissionsorte wirkungsvoll abzuschirmen. Die gesamte Schallschutzeinrichtung, mit einer überschlägig bestimmten Höhe von mindestens 2 m über der Oberkante der Kreisstraße, müsste eine Gesamtlänge von ca. 250 m aufweisen, um schalltechnisch optimal die beabsichtigte Abschirmwirkung zu erreichen. Dies kann im vorliegenden Fall al-

Festsetzungen zum Deckblatt wurde daher Abstand genommen.

ler Wahrscheinlichkeit nach nicht umgesetzt werden.

Für den geplanten Immissionsort im Deckblatt sollten im vorliegenden Sonderfall, relativ geringer Einwirkbereich entlang des Verkehrswegs, Lage des Verkehrswegs im Nordosten, Unrealisierbarkeit der Länge der Schallschutzeinrichtung mit den Überstandslängen über eine Mindestlänge von 250 m, ausnahmsweise passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. In den textlichen Festsetzungen zum Deckblatt sind für den betreffenden Immissionsort folgende passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen:

- Die Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sind nach Möglichkeit auf die der Kreisstraße PA 11 abgewandten Seite hin zu orientieren, d. h. auf der südwestlichen Seite der betreffenden Wohnhäuser zu errichten.
- In die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume der betreffenden Wohngebäude an der Kreisstraße PA 11 sind Fenster mit einer ausreichend dimensionierten Mindestschallschutzklasse einzubauen (vgl. hierzu die VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen").

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das ausreichend dimensionierte Schalldämmmaß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf der dem Emittenten abgewandten Gebäudeseite des Wohnhauses können Fenster mit einem um 5 dB geringer bewerteten Schalldämmmaß verwendet werden.

- Durch den Einbau von Schallschutzfenstern ist zu gewährleisten, dass die von der Kreisstraße PA 11 ausgehenden Lärmemissionen so weit vermindert werden, dass innerhalb der geplanten Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume die Immissionsrichtwerte von

tags 35 dB(A) und
nachts 25 dB(A)

nicht überschritten werden.

Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB(A) überschreitet.

Die Richtwerte für den Beurteilungspegel sind auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden während des Tages und die un-

<p>günstigste Stunde während der Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) bezogen. Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der vorgenannten Immissionsrichtwerte sind ausreichende Schalldämmmaße an sämtlichen Außenhautelementen vorzusehen. Die Festlegung der Schallschutzklassen der Lärmschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, hat in enger Zusammenarbeit mit einem schalltechnischen Beratungsbüro zu erfolgen.</p> <p>Bei der Errichtung von Wohnungen ist ein ausreichender Schallschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Man muss sich aber darüber im Klaren sein, dass die Anforderungen der DIN 4109 Mindestanforderungen darstellen und dem Grundsatz der Lärmvorsorge bei Neubauten nicht voll entsprechen. Als Stand der Lärminderungstechnik können hier die unter Ziffer 6.2 der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte bei Schallübertragung innerhalb von Gebäuden angesehen werden. Die Forderung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte von tags/nachts 35/25 dB(A) wird deshalb zwingend vorgeschrieben.</p> <p>- Falls durch eine entsprechende Gebäudeanordnung und Wohnungsgrundrissgestaltung die Anforderungen zum Schallschutz nicht erfüllt werden können, ist durch passive Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz sicherzustellen. Falls deshalb bei Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster Anwendung finden, ist auch bei dauernd geschlossenen Fenstern eine ausreichende Lüftung sicherzustellen. Dies kann z. B. durch integrierte Lüftungseinrichtungen erfolgen.</p>	
<p><u>Landratsamt Passau, Sg. 53 - Wasserrecht (Altlasten/Bodenschutz):</u> Im betroffenen Bereich sind lt. ABuDIS keine Altlasten bekannt. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wäre § 12 BBodSchG zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen. Keine Lage im Überschwemmungsgebiet.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen und festgestellt, dass durch die Änderung keinerlei Bodenveränderungen veranlasst sind.</p>
<p><u>Landratsamt Passau, Sg. 72 - Städtebau:</u> Aus dem Deckblatt geht nicht genau hervor, ob die zusätzliche Festsetzung unter Pkt.</p>	<p>Die zusätzliche Festsetzung unter Pkt. 1.64 (Einfriedungen) bezieht sich ausschließlich</p>

<p>1.64 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder lediglich für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 23 gelten soll. Dies ist noch klarzustellen.</p>	<p>auf den mit entsprechendem Planzeichen (Balkenlinie) gekennzeichneten Geltungsbereich des Deckblattes. Sowohl die Plandarstellung als auch die textliche Festsetzung wurde diesbezüglich zur unmissverständlichen Klarstellung durch Aufnahme der betreffenden Fl.-Nr. für das Grundstück Stockerfeld 34 ergänzt.</p>
<p><u>Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal:</u> Zwischen Kreisstraße PA 11 und den Häusern Stockerfeld 33 und 34 befindet sich eine Trinkwasserhauptleitung DN 200. Diese Wasserleitung stellt die Hauptachse der Zone Jägerwirth dar. Eine Behinderung der Zugänglichkeit dieser Leitung kann im Schadensfall eine lange Versorgungsunterbrechung nach sich ziehen.</p>	<p>Es wurde festgestellt, dass durch die Erweiterung des Geltungsbereiches und Zulassung einer weiteren Einfriedungsart für das Anwesen Stockerfeld 34 in Bezug auf die angesprochene Zugänglichkeit zur Trinkwasserhauptleitung eine zusätzliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.</p>
<p><u>Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Vils- hofen an der Donau:</u> Keine grundsätzlichen Bedenken, wenn durch die Planung der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt werden. Im überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu diesen Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen, z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde 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 Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es wird gebeten, die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 zu beachten. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind der Bayernwerk Netz GmbH</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Diese ist in Bezug auf die darin vorgebrachten Hinweise, Auflagen und Beschränkungen an den Antragsteller zur Beachtung weiterzugeben. Beeinträchtigungen der Versorgungseinrichtungen/Kabel der Bayernwerk Netz GmbH sind durch die Änderung nicht erkennbar.</p>

<p>rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer sowie Aufforstungen.</p> <p>Die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über deren Planauskunftsportal eingeholt werden.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

4. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsalternativen	Bemerkungen
keine, nicht erforderlich	entfällt

Aus den Bemerkungen ergeben sich die Gründe, warum diese Planungsvarianten nicht weiterverfolgt wurden.

Fürstenzell, 26.10.2023



MARKT FÜRSTENZELL

Hammer
H a m m e r
1. Bürgermeister