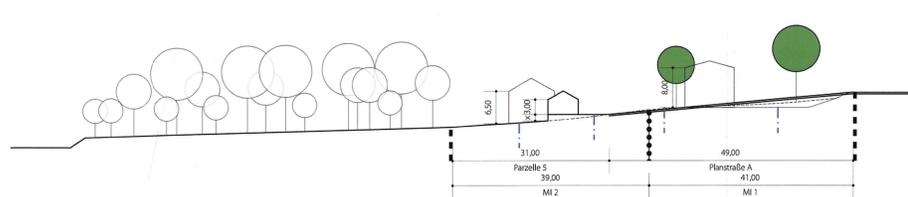
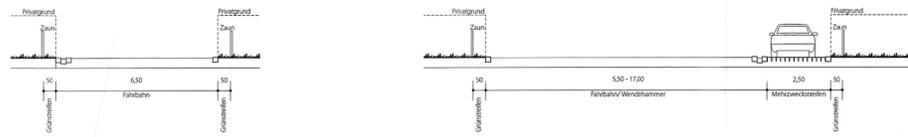


I Plandarstellung

Geländeschritt M 1:500



Straßenquerschnitte M 1:100



II Bebauungs- und Grünordnungsplanung

A Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der vorliegenden Bebauungsplanung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplanung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.

2. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanung.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen
Bauplanungsrecht - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11 - 15 BauNVO)

1.1 MI 1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Vorhaben nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 7 und 8 BauNVO und Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Ausnahmsweise sind zulässig Wohnungen für Aufsicht- und Berechtigten sowie für Betreiber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 MI 2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Vorhaben nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 - 8 BauNVO und Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 II zulässige Anzahl der Vollgeschosse: max. zwei Vollgeschosse.

2.2 GRZ zulässige Grundflächenzahl MI 1: max. 0,6
zulässige Grundflächenzahl MI 2: max. 0,35

2.3 GFZ zulässige Geschossflächenzahl MI 1: max. 1,2
zulässige Geschossflächenzahl MI 2: max. 0,7

2.4 WH max. zulässige Wandhöhe MI 1: max. 8,00 m
max. zulässige Wandhöhe MI 2: max. 6,50 m

Die Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 o Art der Bauweise, hier: offen

3.2 Einzelhäuser zulässig.

3.3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Max. 2 Wohneinheiten/ Gebäude (WE) zulässig.

3.4 Baugrenze
überbaubare Flächen gemäß Planzeichnungen

3.5 Außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken sind nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten zulässig.

3.6 Die Abstände gemäß BayBO Art. 6 sind einzuhalten.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Grenzgaragen sind zulässig. Soweit Grenzgaragen aneinander gebaut werden, sind diese in Querschnittsbildung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

4.3 Für Grenzgaragen und grenznahen Garagen auf den Parzellen 4 und 5 ist die maximal zulässige Wandhöhe von 10 m, i. d. R. Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BauNVO auf das festgesetzte Plangebiet nach Punkt 1.6 zu beziehen. Stützmauern und Böschungen zum Ausgleich der Höhendifferenz zum Ugelände sind in erforderlicher Höhe zulässig. Für alle übrigen Grenzgaragen und grenznahen Garagen gilt Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

4.4 Stellplätze
Schlüssel bei Einzel- und Doppelhäuser: 2 Stellplätze/Wohneinheit (WE).
1 Stellplatz/Einliegerwohnung bis 45 qm.

Bei gewerblichen Anlagen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GarStellV) mit Nr. 9 der Anlage.

Stellplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht abgegrenzt werden.

4.5 Zufahrten
1 Zufahrt/Parzelle, Breite der Zufahrten max. 6,0 m.

4.6 Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonsteinfläste mit Raseneinlage).

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Einzeichnungen im Plan gegliedert in Fahrbahnen und Mehrzweckstreifen im Sinne von § 12 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 öffentliche Verkehrsfläche

5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mehrzweckstreifen/ öffentliche Parkplätze, mit Naturstein- bzw. Betonsteinfläste und Raseneinlage

5.5 zulässiger Bereich für Ein-/Ausfahrten

5.6 Anbaubeschränkungen:

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten freie Strecke ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, als Anbaubeschränkung bis zu einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nach § 9 Abs. 1 FStVG bzw. nach § 23 Abs. 1 BayStVG, zu beachten. Die Mindestabstände für die Ein- und Ausfahrten sind darüber hinaus zum Schutz für ankommende Fahrzeuge erforderlich.

Für die Errichtung in einem Mindestabstand von 15 m wird gem. § 9 FStVG bzw. Art. 23 Abs. 2 BayStVG eine Ausnahme von den Anbaubeschränkungen zugelassen. Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

mind. 15 m bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.

mind. 10 m bis zu einer stabilen Einplanung

mind. 5 m bis zu einer einfachen Einplanung (z. B. Maschinenzulassung mit einem Pfostenradschmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2 mm).

mind. 7,5 m bis zu Lagerflächen, Verkehrsflächen, Bauteileinrichtungen, Stellflächen, Bäumen und Strüchern

Aus Gründen der Anprallschutzes und der Absturzschutzes sind in Abtömmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzmaßnahmen gemäß der Richtlinie für passive Schutzrichtungen zu errichten.

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 bestehende Schutzwasserleitung, unterirdisch

7. Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

7.2 Flächen, die gärtnerisch anzulegen sind

7.3 Laubbäume 1. Wuchsordnung - gemäß Planliste Nr. 1.2.1 zu pflanzen

7.4 Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung - gemäß Planlisten Nrn. 1.2.1 und 1.2.2 zu pflanzen

7.5 Laubbäume 1. bis 3. Wuchsordnung oder Obstbaum-Hochstamm - gemäß Planlisten Nrn. 1.2.1 bis 1.3.3 zu pflanzen

7.6 Laubhecke, 2-reihig, gemäß Planlisten Nrn. 1.2.3 und 1.2.4 zu pflanzen

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

(§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

8.1 Schutzzaun während der Bauphase

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken

9.2 Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz: Überschwemmungsgebiet, Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100)

9.3 Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HQ100) der Wohnbebauung im MI 2 werden die Rohdeckenebenen der Erdgeschosse einschl. der Oberkanten der Kellerlichtschächte wie folgt festgesetzt:

Parzelle 3 320,11 m ü. NN

Parzelle 4 319,90 m ü. NN

Parzelle 5 319,85 m ü. NN

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Den Wandhöhen sind vom Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorschriften muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planer festgelegt dargestellt werden.

Bebauungsplan M 1:500



D Grünordnung

1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1.1 Private Grünflächen

1.1.1 Die Grünflächen außerhalb der gemäß GRZ zulässigen Bebauung und Befestigungen sind zu Errichtung einer hohen Qualität des Ökosystems als gärtnerische Grünflächen unter Verwendung bodentiefer Laubbäume und Sträucher sowie Wiesen- und Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen, wasserundurchlässige Folien unter Beeten und reine Rindenmulchflächen sind nicht zulässig.

1.1.2 Entsprechend der Planzeichnung sind im MI 2 Laubbäume 1., 2. oder 3. Ordnung der Planlisten Nrn. 1.2.1 bis 1.2.2 oder ein Obstbaum-Hochstamm der Planliste Nr. 1.2.3 zu pflanzen. Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellten Baumstandorte können verschoben werden.

1.1.3 Entsprechend der Planzeichnung sind zur Einbindung in die Landschaft zweireihige, freiwachsende Laubhecken der Planlisten Nr. 1.2.2 und 1.2.4 zu pflanzen. Der Anteil an Ziersträuchern darf 30 % betragen. Trübe- und Kiehlortbecken sind nicht zulässig. Für Schnitthecken an den Innengrenzen können heimische Laubgehölze wie z. B. Harlekuine, Gemeiner Liguster, Feldahorn oder Koralleiche verwendet werden.

1.1.4 Im MI 1 ist pro 250 qm Grundstücksfläche sowie pro 5 Parkplätze ein heimischer, standortgerechter Laubb Baum 1 - 2. Ordnung der Planlisten Nrn. 1.2.1 bis 1.2.3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume können auf die rotverlegte Zahl angepasst werden. Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellten Baumstandorte können verschoben werden.

1.1.5 Im MI 1 ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenbegutachtungsurteil unter Angabe der Höhen, Stützmauern, der Oberflächenbefestigungen und der Begrünung einzureichen.

1.2 Pflanzlisten

1.2.1 Laubbäume 1. Ordnung, Hochstämme (Bxv, m. B.), Stammumfang > 14 - 16 cm

1.2.2 Laubbäume 2. Ordnung, Hochstämme (Bxv, m. B.), Stammumfang > 14 - 16 cm, Pfanzgröße Hecken, Zw. Heister o. B. 150-175

1.2.3 Obstbäume, Hochstämme (Bxv, m. B.), Stammumfang > 12 - 14 cm

1.2.4 Laubsträucher, Str. 4 Triebe (Zxv, o. B.), Höhe 60 - 100 cm

Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Cornus mas, Cornus sanguinea

Hainbuche, Haselnuss, Corylus avellana, Castanea monogyna, Ligustrum vulgare

Gemeiner Liguster, Hundstrolche, Rosa canina, Sambucus nigra, Viburnum lantana

Silberweide, Schwarzer Holunder, Diverse Laub-Ziersträucher (max. Anteil 30 %)

Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände gemäß Art 47 ABGB einzuhalten.

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

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

1.1 Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „MI Geiselberger Wiese“ wird ein Ausgleichsmaßnahme von 3.455 qm festgesetzt. Der Ausgleich wird durch die Abschaffung aus folgenden gemeindlichen Ökotoptflächen erreicht:

1. Teilfläche der südlich angrenzenden gemeindlichen Ökotoptfläche Flur Nrn. 58 und 58/1, GmG, Engersham, mit 1.736 qm.

2. Teilfläche der gemeindlichen Ökotoptfläche des Landreises auf dem Grundstück des ehemaligen Munitionslager Altmarkt, mit 1.709 qm.

2. Schutzmaßnahmen und Erhalt Laubgehölze im Süden, Verkehrssicherungspflicht

Das Laubgehölze im Süden ist zu erhalten, ein Rückschnitt entlang der Parzellengrenze darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht 1.3. - 30.9.) durchgeführt werden.

Während der Baumaßnahmen ist entlang der Südgrenze der Hausgrenzen der Schutzzaun mit 3 - 6 m weikamer Schutzzaun z. B. auf dem Boden dicht aufgereihter Holzbohlen mit 0,5 m Höhe aufzustellen, damit Abschirmungen, Bodenablagerungen und ein Befahren des Bestandes und seines Saums verhindert werden.

Fällungen von Bäumen im Rahmen von Verkehrssicherungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht 1.3. - 30.9.) erfolgen.

3. Verwendung einer für nachtaktive Tiere verträglichen Außenbeleuchtung

Es sind aufgrund der Nähe mit hohem Insistenzniveau im Außenraum Leuchtmittel mit einem für nachtaktive Tiere verträglichem Lichtspektrum zu verwenden. Dies sind in der Regel warmweiße LED (3000 K) und etwas dunkler. Eine Abschattung der Leuchtmittel in Richtung südlichem Talraum ist nicht erlaubt.

4. Oberboden

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschleppen, in Mieten (max. Höhe 20 cm nach DIN 18915) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidengras oder Leguminosen anzulagern.

5. Ableitung Oberflächenwasser

Bei der Ableitung des Oberflächenwassers ist der vorhandene Gehölzbestand in der Ökotoptfläche und im Ufergehölzsaum zu schonen

Verfahrensvermerke

- 1. Marktgemeinde hat in der Sitzung vom 14.05.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „MI Geiselberger Wiese“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2021 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 15.10.2020 hat in der Zeit vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 15.10.2020 hat in der Zeit vom 10.03.2021 bis 12.04.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 08.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2021 bis 22.11.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 08.07.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2021 bis 22.11.2021 öffentlich ausgestellt.
6. Der Marktgemeinde hat mit Beschluss vom 15.12.2021 den Bebauungsplan „MI Geiselberger Wiese“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 15.12.2021 als Sitzung beschlossen.

Fürstentzell, Markt Fürstentzell, 31.01.2022, Nummer 1, Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "MI Geiselberger Wiese"

Markt Fürstentzell, Landkreis Passau

## Inhaltsverzeichnis

### I Plandarstellung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Bebauungsplan       | M 1:500 |
| Geländeschnitt      | M 1:500 |
| Straßenquerschnitte | M 1:100 |

### II Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

#### A Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile
2. Geltungsbereich

#### B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
5. Verkehrsflächen
6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
7. Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen
8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
10. Sonstige Planzeichen
11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der baulichen Anlagen MI 1
2. Gestaltung der baulichen Anlagen MI 2
3. Außenwände und Oberflächen
4. Farb- und Fassadengestaltung
5. Stützmauern und Böschungen
6. Einfriedungen

#### D Grünordnung

1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §1a BauGB
2. Schutzmaßnahmen und Erhalt Laubgehölz im Süden, Verkehrssicherungspflicht
3. Verwendung einer für nachtaktive Tiere verträglichen Außenbeleuchtung
4. Oberboden
5. Ableitung Oberflächenwasser

**III Hinweise**

**IV Begründung**

**V Umweltbericht**

### III Hinweise

#### 1. Hinweise zum Umweltschutz

Der Markt Fürstenzell bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollen natürliche Baustoffe verwendet, energiesparendes Bauen, ein sinnvoller Umgang mit Wasser praktiziert und eine umweltfreundliche Energieversorgung angestrebt werden.

##### 1.1 Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

##### 1.2 Solarnutzung

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

##### 1.3 Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle (Küchenabfälle etc.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

##### 1.4 Baustoffe

Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- kurze Energierücklaufzeit
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Aufwand
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

##### 1.5 Wasserhaushalt

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

Folgende Maßnahmen sind für Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:

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

## 1.6 Niederschlagswasser

Stark verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. aus Lagerflächen mit wassergefährdenden Stoffen) ist in geringem Umfang ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

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

- naturnahe 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

## 1.7 Grünflächen

Außer der festgesetzten Randeingrünung und Baumpflanzung gem. Plan bzw. Grünordnung können die heimische Tierwelt, insbesondere Hummeln, Wildbienen und Tagfalter und Kleinsäuger durch folgende Maßnahmen gefördert werden:

- auf einer kleinen Gartenfläche eine artenreiche Blumenwiese mit heimischem Wiesensaatgut anlegen und diese nur 2-3 mal zu mähen
- blühfreudige Staudenbeete, Blumenzwiebeln und Blütensträucher zu pflanzen
- kein Gift verwenden
- für Igel Laub- und Asthaufen anlegen
- Wildbienennistgelegenheiten anlegen

## 2. Sonstige Hinweise

### 2.1 Oberflächenwasser/ Grundwasser

Oberflächenwasser aller Art von Bauflächen einschließlich privater Zufahrten und Stellplatzflächen dürfen nicht auf den Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Gegen Hang-/ Oberflächenwasser ist von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach Stand der Technik zu tragen. Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser sind geeignete Maßnahmen zu treffen (z. B. Lage der OK FFB EG einschließlich Kellerlichtschächte mind. 0,50 m über hangseitigem Gelände, Abdichtungsmaßnahmen). Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung. Anträge hierzu sind bei der Gemeinde einzureichen. Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet.

### 2.2 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Untergeordnete Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden.

### 2.3 Fernmeldewesen/ Elektrische Versorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem zuständigen Fernmeldeamt so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfungsnachweise sind vorzulegen.

- 2.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen  
Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.
- 2.5 Müllentsorgung  
Es sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald zu beachten. Insbesondere wird auf die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) hingewiesen.
- 2.6 Photovoltaik  
Durch Photovoltaikanlagen im MI 1 kann die Schallemission des Verkehrs auf der Staatsstraße an den Photovoltaikerelementen reflektiert werden und damit die Schallimmission im Bereich der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite erhöhen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Die Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.

## IV Begründung

### 1. Planungsanlass

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplans „MI Geiselberger Wiese“ soll nach Beschluss des Marktes Fürstenzell vom 14.5.2020 eine verbindliche Bauleitplanung für ein Mischgebiet an der Staatsstraße 2119 (Neuhauser Straße) in unmittelbarem Anschluss an den vorhandenen östlichen Ortsrand von Engertsham erstellt werden. Im gültigen Flächennutzungsplan Fürstenzell ist die Fläche bereits als Mischgebietsfläche (MI) ausgewiesen.

Im Markt Fürstenzell ist in den letzten Jahren eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung festzustellen. So ist die Bevölkerung zwischen 2010 und 2014 um ca. 2,2 % gewachsen. Auch in Zukunft wird vom Landesamt für Statistik eine steigende Bevölkerung vorausgesagt. Trotz der Ausweisung einer größeren Wohnbaufläche („Wimberger Höhe“) im Jahr 2012 mit 74 Parzellen, die mit Bauzwang belegt und zwischenzeitlich vollständig veräußert und nahezu vollständig bebaut sind, sowie der Ausweisung eines weiteren Baugebietes („GE/ WA Fürstenzeller Feld II“) im Dezember 2017 mit 48 Wohnbauparzellen und 8 Gewerbearzellen, die ebenfalls bereits vollständig veräußert sind, erreichen die Marktgemeinde täglich weitere Anfragen. Derzeit bestehen 214 allgemeine Vormerkungen für Wohnbaugrundstücke und 5 Reservierungen für Gewerbeflächen.

Der Markt Fürstenzell ist darüber hinaus bestrebt, auch die Ortsteilzentren zu entwickeln, um die vorhandene Bildungs- und Infrastruktur zukünftig zu sichern und eine gewisse Eigenständigkeit der Außenorte zu erhalten. Da auch im Ortsteil Engertsham eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, soll mit der Ausweisung eines Mischgebiets reagiert werden. Auf diese Weise soll insbesondere der Abwanderung junger Familien entgegengewirkt und deren Ansiedelung zur Stärkung und Verjüngung des Ortsteils gefördert werden.

### 2. Planung

#### 2.1 Plangebiet

Engertsham ist ein Ortsteil des Marktes Fürstenzell im niederbayerischen Landkreis Passau und liegt am Sulzbach im Unterbayerischen Hügelland etwa sechs Kilometer südöstlich von Fürstenzell. Die Staatsstraße 2119 führt durch den Ort, östlich davon verläuft die Bundesautobahn A 3.

Das geplante Mischgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Engertsham zwischen der Staatsstraße und dem Sulzbach. Dort befindet sich eine Ökokontofläche, an die das Plangebiet unmittelbar angrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10.826 qm auf den Flurnummern Teilfl. v. 265/15 (Staatsstraße), Teilfl. v. 58 und Teilfl. v. 58/1, Gemarkung Engertsham. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten, parallel zur Staatsstraße um ca. 6 m ab. Der höchste Punkt des Plangebiets liegt im Norden an der Staatsstraße bei ca. 325 m ü. NN. Der tiefste Punkt an der Grenze zur Ökokontofläche beträgt 319 m ü. NN. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

#### 2.2 Bebauungs-/ Erschließungskonzept

Das zukünftige Mischgebiet wird direkt von der Staatsstraße 2119 erschlossen. Die Ausbildung der Einmündung ist in der bestehenden Kreuzungsvereinbarung vom 05.11./ 13.11.2009 geregelt.

Innerhalb des Mischgebiets ist eine Zonierung hinsichtlich der Art der Nutzung geplant. Entlang der Staatsstraße ist eine Teilfläche mit 4.334 qm für zwei Parzellen für gewerbliche Nutzungen (MI 1)

vorgesehen, südlich davon eine Teilfläche mit 3.783 qm für drei Parzellen für Wohnnutzung (MI 2). Am westlichen Rand des Baugebiets wird ein 4,5 m breiter Streifen als Durchfahrt zur angrenzenden Ökokontofläche von einer Bebauung freigehalten (459 qm). Im Süden des Gebietes ist eine Regenrückhaltemulde mit ca. 613 qm geplant. Die Einmündung und das erforderliche Sichtdreieck umfassen eine Fläche von ca. 1.637 qm.

Die Planstraße im Bereich MI 1 ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m vorgesehen. Im Bereich MI 2 verengt sich diese und mündet in eine Wendeanlage. Ein Mehrzweckstreifen bietet dort Platz für vier öffentliche Stellplätze.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen.

### 2.3 Grünordnungskonzept

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes dienen dazu, das Gebiet soweit wie möglich in das Landschafts- und Ortsbild einzubinden und mit der umgebenden Landschaft zu verzahnen und visuelle Veränderungen des Ortsbildes durch Gebäude und Geländeumgestaltung zu mindern. Weiterhin soll eine möglichst hohe Wohn- bzw. Aufenthaltsqualität erzielt werden.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes werden dazu nur Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken getroffen. Hier ist zur Raumbildung die Pflanzung von einem „Hausbaum“ pro Wohnbauparzelle sowie von 4 Laubbäumen 1. bis 2. Ordnung pro Gewerbebauparzelle vorgesehen. Zulässig sind auf den Wohngrundstücken neben Laubbäumen 1. Ordnung auch kleinere heimische Laubbäume, Obstbaum-Hochstämme und Ziersorten von kleinen Laubbäumen, da auch kleinere Grundstücke vorgesehen sind, bei denen großgewachsene Bäume ggfs. zu erdrückend wirken könnten.

Mit der geplanten Baumpflanzung soll die Wohnqualität und ein gutes Mikroklima durch Beschattung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit gefördert werden. Diesen Zielen dient auch das Verbot von Schotter- und Kiesflächen sowie reinen Rindenmulchflächen ohne Grün in den Freiflächen, die zudem für die heimische Fauna lebensfeindliche Elemente darstellen. Entlang dem zur Landschaft hin exponierten Ostrand des Gebietes sind einbindende Laubecken festgesetzt. Thuja- und Kirschlorbeerhecken (Giftpflanzen) sind hier nicht zulässig, da diese standortfremd sind, stark abweisend wirken und damit der Gestaltungsabsicht eines durchlässigen und großzügigen Wohngebietes entgegenstehen.

Weitere ökologische und artenschutzrechtliche Belange werden im entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes behandelt.

## V Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Der Markt Fürstenzell plant im Ortsteil Engertsham für eine Wohn- und Gewerbebebietsentwicklung die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „MI Geiselberger Wiese“. Inhalt der Planung ist die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO direkt im Anschluss an den östlichen Ortsrand von Engertsham. Im gültigen Flächennutzungsplan Fürstenzell ist der Planungsbereich bereits als Mischgebietsfläche (MI) ausgewiesen.

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände wird derzeit landwirtschaftlich (Wiese) genutzt. Es liegt direkt an der Staatsstraße St 2119 im Sulzbachtal.

Ziel der Planung ist es zum einen, mit der Ausweisung des Mischgebietes der regen Nachfrage von Wohnbauflächen im Ortsteil Engertsham nachzukommen und den Ortsteil zu stärken. Auf der anderen Seite soll ortsansässigen Kleinunternehmen bzw. Handwerksbetrieben ein Angebot an Gewerbeflächen entwickelt werden.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist eine Zonierung der Nutzungen:

- Festsetzung eines MI 1 entlang der Staatsstraße mit 2 Gewerbeparzellen, einer maximalen GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,2 und max. 2 Vollgeschossen. Ausgeschlossen sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung (Wohngebäude, Tankstellen und Vergnügungsstätten). Wohnungen für Betriebsleiter etc. sind untergeordnet ausnahmsweise zugelassen.
- Festsetzung eines MI 2 ausschließlich für Wohnnutzung mit 3 Bauparzellen südlich davon mit einer maximalen GRZ von 0,35, einer GFZ von max. 0,7 und ebenfalls max. 2 Vollgeschossen.

In beiden Gebieten dürfen Stützmauern bis 1,0 m Höhe errichtet werden, wobei im gewerblichen Teil MI1 ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen und im qm ein Mindestabstand von ebenfalls 3,0 m zur südlich angrenzenden empfindlichen Ökokontofläche (Feuchtstandort, Feldgehölz) eingehalten werden muss.

Weitere Festsetzungen beinhalten die Erschließung, Anbaubeschränkungen entlang der Staatsstraße und Detailgestaltungen der Gebäude. Die grünordnerischen Festsetzungen umfassen die Ausbildung der Gärten bzw. Freiflächen wie z. B. die Pflanzung von Laubbäumen und von einbindenden Laubhecken zur Durchgrünung des Gebietes sowie ein Verbot von Schotter- und Kiesflächen.

Außerdem wird der naturschutzrechtliche Ausgleich festgesetzt, der zum Teil in der südlich angrenzenden gemeindlichen Ökokontofläche, überwiegend in der gemeindlichen Ökokontofläche des Landkreises auf dem Grundstück des ehemaligen Munitionsdepots in Altenmarkt erbracht wird.

Der Flächenumfang des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt ca. 10.826 qm, davon ca. 4.044 qm gewerblicher Teil MI 1 und ca. 3.283 qm Wohnnutzungen MI 2. Die Fläche der Erschließungsstraße umfasst ca. 790 qm, die Fläche mit der Regenrückhalte mulde ca. 613 qm. Am Westrand bleibt ein als Zufahrt zur Ökokontofläche genutzter Wiesenstreifen mit ca. 459 qm erhalten. Es ist ein Teil des Staatsstraßengrundstück mit in den Geltungsbereich einbezogen, der überwiegend bereits versiegelt ist. Hier werden ca. 330 qm zusätzliche Fläche für die Verbreiterung der Staatsstraße für eine Abbiegespur

benötigt, so dass der Bedarf an Grund und Boden für das Baugebiet etwas geringer als der Geltungsbereich ist.

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 die notwendigen naturschutzrechtlichen 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 ergänzend berücksichtigt:

### 1.2.1 § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)/§ 1a (2) BauGB

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist mit dem Schutzgut Boden sparsam und schonend umzugehen.

Die Reduzierung der Versiegelung von Boden und „Flächensparen“ ist Ziel der bayerischen Staatsregierung. Sie strebt an, bis 2030 den derzeitigen täglichen Flächenverbrauch von ca. 10,8 ha pro Tag (Stand 2019, <https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/daten.htm>) auf 5 ha/Tag zu reduzieren. Dabei soll die tatsächliche Versiegelung zu Grunde gelegt werden, Grünflächen z. B. nicht. Die aktuelle Initiative muss noch gesetzlich beschlossen werden. Die Bundesregierung strebt bis 2050 im Rahmen ihres Klimaschutzplans sogar ein Flächenverbrauchsziel von Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft) an. Ziel ist der Schutz des unbesiedelten, unversiegelten und unzerschnittenen Freiraums.

Den Vorgaben zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird insofern entsprochen, dass eine bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche entwickelt wird. Zusätzliche Fläche wird für das Gebiet „Ml Geiselberger Wiese“ nicht benötigt. Zur konkreten Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung (z. B. wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen) und zum schonenden und sachgerechten Umgang mit dem Oberboden getroffen.

### 1.2.2 Klimaschutz § 1a (5) BauGB

Zur Erreichung der Pariser Klimaziele 2015, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 °C zu beschränken, hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen in Deutschland bis 2050 um 80 bis 95 Prozent bezogen auf das Basisjahr 1990 zu reduzieren bzw. weitgehend treibhausgasneutral zu werden. Dass dies eine Herausforderung darstellt, zeigt ein Bericht in Korrespondenz Wasserwirtschaft (Bröker, S., H 13 Nr. 5 2020): Demnach wird es in Deutschland im Jahr 2020 wahrscheinlich im Mittel um 1,0 bis 1,5 °C wärmer als im Referenzzeitraum 1981-2010 sein. Die Höchsttemperaturen erreichten im Juli 2020 Rekordtemperaturen mit über 40 °C. Erstmals hat der Dt. Wetterdienst für 2018 in einem zu trockenen und gleichzeitig zu warmem Sommer überdurchschnittlich viele Starkregenereignisse festgestellt. Eine Trendfortsetzung wird erwartet.

Nach § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen,

Rechnung zu tragen. Diese Grundsätze des BauGB zum Klimaschutz sind in der Abwägung zu berücksichtigen, die Bauleitplanung kommt damit einer Vorsorgeaufgabe nach.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

Zu den Beiträgen der Bauleitplanung, die dem Klimawandel entgegenwirken, gehören eine emissionsarme Siedlungsentwicklung, insbesondere die Vermeidung von klimaschädlichem CO<sub>2</sub> aus der Verbrennung aus Heizung und Verkehr. Es werden im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan Empfehlungen zur Nutzung von Solar- und Photovoltaiktechnik und zu energiesparendem Bauen gegeben. Dies würde bei Umsetzung zu einer lokalen Senkung des Energieverbrauchs und damit auch von klimaschädlichem CO<sub>2</sub>-Ausstoß führen.

Klimawandelanpassung:

Mit der enthaltenen Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Parkplätzen wird der Versiegelungsgrad reduziert und damit ein, wenn auch vergleichsweise relativ geringer, Beitrag zur Versickerung und zum Rückhalt von Oberflächenwasser geleistet werden. Hinweise werden außerdem zur Anlage von Zisternen als Regenwasserspeicher gegeben.

Die auf den privaten Parzellen festgesetzte Durchgrünung des Gebietes mit Laubbäumen wird nach deren Heranwachsen genauso wie das Verbot von Schotter- und Kiesflächen der Überhitzung des Gebietes durch versiegelte Flächen v. a. an Hitzetagen, also Tagen mit einer Temperatur über 30 °C, mikroklimatisch entgegenwirken. Eine Verdoppelung der Hitzetage wird bis zum Jahr 2050 prognostiziert (Bröker, S., H 13 Nr. 5 2020). Insbesondere sensitive Bevölkerungsteile wie ältere Menschen und kleine Kinder profitieren gesundheitlich von der Reduzierung der Hitzebelastung.

### 1.2.3 Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Artenschutzrechtliche Belange können bei Umsetzung des Baugebietes berührt werden, wenn größere überhängende Äste der in den angrenzenden Grundstücken wachsenden Sträucher und Bäume in der Vogelbrutzeit zurückgeschnitten werden und dadurch ggfs. brütende Vögel erheblich gestört oder gar verletzt oder getötet werden. Dazu zählt auch eine Zerstörung von Gelegen, z. B. Rückschnitt der weit über die verbleibende Zufahrt im Westen ragenden Äste der Eichen des Nachbargrundstücks. Daher wird festgesetzt, dass Rückschnitte nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht vom 1.3. bis 30.9) erfolgen dürfen.

Bei Beachtung der Vorgabe sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

### 1.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Passau

Gemäß dem ABSP, der Naturschutzfachplanung des Landkreises Passau, ist der Südteil des Baugebietes einschließlich der angrenzenden Ökokontofläche Bestandteil des naturschutzfachlichen Schwerpunktgebietes „Seitenbäche der Rott“.

Der Sulzbach wird zusammen mit den zulaufenden Bächen als regionaler Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse in seiner Bedeutung für den Naturschutz hervorgehoben. Die westlichen Bachabschnitte besitzen eine regionale naturschutzfachliche Bedeutung. Folgendes Ziel gilt für das Bachsystem:

- Vorrangige Optimierung als ökologische Schwerpunktklinien mit hohem Biotopentwicklungspotenzial.

- Einrichtung von Pufferstreifen und ausreichend breiten Retentions- und Entwicklungsräumen, in denen die Bäche ihre natürliche Dynamik zur Entfaltung bringen können.
- Erstellung von Gewässerentwicklungsplänen

Ein Gewässerentwicklungskonzept wurde vom Gewässerzweckverband erstellt. Die Ökokontofläche erfüllt die Funktion einer guten Pufferfläche für den Bach.

Das Baugebiet steht den Zielen des ABSPs nicht entgegen.

## 2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung der Umwelt

Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

Das geplante Mischgebiet grenzt unmittelbar östlich an das dicht bebaute Dorfgebiet von Engertsham an und wird den neuen Ortsrand im Osten bilden. Am Hang gegenüber ist im Flächennutzungsplan ein größeres Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, von dem die Nordhälfte am Oberhang verwirklicht und bebaut wurde. Der südlich davon liegende Unterhang wird als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) bewirtschaftet. Großflächige, bereits überwiegend bebaute Wohngebiete finden sich dann auf den im Westen anschließenden Hängen.

Direkt nördlich des geplanten Mischgebietes verläuft die Staatsstraße St 21 19, von der aus das geplante Baugebiet mit einer Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden wird. Von der Staatsstraße geht eine verkehrsbedingte Lärmbelastung für das Gebiet aus. Auch von der einen knappen Kilometer entfernt im Osten verlaufenden Autobahn wirken Lärmimmissionen bis ins Gebiet. Dies mag je nach Windrichtung auch unterschiedlich laut zu hören sein.

Südlich der Planung liegt die gemeindliche Ökokontofläche, die bis zum Sulzbach reicht und die über die im Westen verlaufende Fahrt für Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen zugänglich ist.

Die künftige Baufläche weist keine Funktionen für die fußläufige Naherholung auf, da aus dem Ort heraus kein Fußweg zum Gebiet führt und die Fahrt, mit der ein kurzer Zugang zum Sulzbach besteht, nicht weiterführt. Möglich ist immer ein Aufsuchen des Sulzbaches, z. B. für Angler. Zum Spazierengehen dürften eher andere Möglichkeiten genutzt werden, z. B. Aussichtswege auf der gegenüberliegenden Hangseite.

Schutzgut Pflanzen

Die Vegetation des Planbereiches und des Umfeldes wurde im September 2020 flächendeckend kartiert. Folgende Bestände sind vorhanden:

Im Geltungsbereich:

Bei der künftigen Baufläche handelt es sich um ein artenarmes Intensivgrünland. Es weist überwiegend schnitt- und nährstoffverträgliche Wiesenarten wie Weidelgras, Gemeiner Löwenzahn, Stumpfblättriger Ampfer, Weiß- und Rotklee, Knäuelgras, Kriechendes Fingerkraut, Wiesen-Schafgarbe, Wiesen-Bärenklau, Kriechender und Scharfer Hahnenfuß und etwas Gänseblümchen auf. Es sind nur wenige Arten des mäßig intensiv genutzten Grünlandes zu finden, z. B. Vogelwicke vereinzelt oder noch sehr häufig Spitzwegerich. Kriechender Günsel und Gemeiner Beinwell treten als Frischezeiger auf. Selbst im tiefer gelegenen Wiesengelände sind keine eigentlichen Nässezeiger wie Binsen oder Echtes Mädesüß zu finden. Das Grünland dürfte gut drainiert sein.

- An naturnäherer Vegetation sind im Geltungsbereich folgende Bestände vorhanden:
- Eine ca. 5 m breite ruderalisierte Gras-/Krautflur mit Gänse-Fingerkraut, Weichem Hohlzahn, Gemeiner Brennnessel, Wiesen-Labkraut, Ackerkratzdistel, Großer Sternmiere, Ackerwinde, Gemeinem Glatthafer und Riesenschwingel. Sie erstreckt sich entlang des im Westen angrenzenden Wohngrundstücks und wird durch Äste der dort am Zaun stockenden Eichen und Birken überschirmt.
  - Ein stickstoffbeeinflusster Brennnessel-Rohrglanzgrassaum, teils bis zu 3 - 4 m breit, der nordseitig des Laubholzstreifens bereits einen deutlich vernässten Standort anzeigt. Auch dieser Saum wird teilweise von Ästen überschirmt. Aufgrund des hohen Anteils an Brennnessel wird der Bestand nicht als ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop eingestuft.

Ökokontofläche südlich des Geltungsbereichs:

Die südlich an den Geltungsbereich angrenzende gemeindliche Ökokontofläche besteht aus 2 älteren gepflanzten Laubholzstreifen, die hauptsächlich von mehrstämmigen Schwarzerlen aufgebaut werden. Weitere Arten sind Schlehe, Haselnuss, Öhrchen- und Salweide, Ziersträucher wie Pfeifenstrauch, aber auch Baumarten der Hartholzaue wie Bergahorn und Eschen. Letztere weisen mit dünnen Kronenenden deutliche Zeichen des Eschentriebsterbens auf. Der älteste und größte Baum im Bestand ist eine Stiel-Eiche im Osten des Laubgehölzes. Die Krautschicht ist sehr nährstoffreich, so dass auch hier der Stickstoffzeiger Brennnessel dominiert. Richtung Osten geht der Gehölzstreifen nahtlos in den Ufergehölzsaum am Sulzbachufer über. Die beiden Laubgehölzstreifen werden durch ein schmales Offenland getrennt, das sich fast ausschließlich aus Gemeiner Brennnessel, Gemeinem Gundermann, Gemeinem Glatthafer und etwas Rohrglanzgras als Nässerzeiger zusammensetzt. Der Bestand war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im September gemulcht, daher mag die Artenerfassung unvollständig sein.

Ebenfalls zur Ökokontofläche gehört das Ufergehölz am Sulzbach auf Höhe des Bebauungsplangebietes, das hier unterschiedlich breit ist. Hier hat sich ein größerer Bestand des konkurrenzkräftigen Staudenknöterichs festgesetzt, der in einer Ökokontofläche eine Fehlentwicklung darstellt. Er könnte durch 7-malige Mahd im Jahr über 5 Jahre hinweg ausgemerzt werden.

Hinweis:

Die Nordgrenze der Ökokontofläche ist im Layer des Ökoflächenkatasters der Bay. Landesamtes für Umwelt nicht lagerichtig eingetragen. Maßgeblich ist die damalige Vermessung der Fläche. Über die Ökokontofläche hinaus, hat sich die damalige Gehölzpflanzung etwas ausgebreitet und es hat sich der Röhrichtsaum entwickelt.

Die Straßenböschungen und der nördliche Graben entlang der Staatsstraße weisen nährstoffarme Altgrassäume mit einem geringen Anteil an Wiesenkräutern auf, z. B. Wiesenlabkraut.

In vegetationskundlicher und floristischer Hinsicht weisen die künftigen Bauflächen keine besondere Bedeutung auf. Einzig der mit Brennnesseln stark durchsetzte Rohrglanzgrassaum im Süden weist auch aufgrund der standörtlich nassen Bedingungen eine etwas höhere naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Gefährdete Pflanzenarten der Roten Listen Bayerns und Deutschlands wurden nicht festgestellt.

Schutzgut Tiere

In der bayerischen Artenschutzkartierung sind keine Nachweise von naturschutzbedeutsamen Tierarten im Geltungsbereich oder angrenzend vorkommend verzeichnet.

Die intensiv genutzte Wiese bietet aufgrund der anzunehmenden hohen Mahdfrequenz nur kurzzeitig Offenlandinsektenarten einen Blühaspekt für verschiedene blütenbesuchende und damit eine

Nahrungsquelle. Das Grünland weist daher nur eine eingeschränkte Bedeutung für diese Artengruppe auf. Sie dient genauso wie die nährstoffreichen Säume jedoch allgemein häufigen Heuschreckenarten im Gebiet als Lebensraum.

Diese umliegenden Gehölze dienen v. a. Kleinvögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für diese Vögel stellt die Wiese trotz der Artenarmut einen nutzbaren Nahrungs- und Aufenthaltsraum dar.

Die Gehölze der Ökokontofläche unterstützen die Funktion des Ufergehölzes am Sulzbach als Verbundstruktur im Talverlauf. Der Sulzbach und seine begleitenden linearen Ufergehölzsäume stellen für feuchtigkeitsgebundene Tierarten wie Amphibien- und Libellenarten einen bedeutsamen Lebensraum und eine regionale Vernetzungssachse dar. Dies gilt auch für diverse Vogel- und strukturgebundene Fledermausarten.

#### Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt wird definiert als die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen (BNatSchG § 7 Abs. 1). Nach Gassner et al. (2010) umfasst die biologische Vielfalt in verschiedenen Ebenen die Vielfalt an Arten, die genetische Vielfalt innerhalb der Arten sowie die Vielfalt an Ökosystemen bzw. Lebensgemeinschaften, Lebensräumen und Landschaften.

Auf den kleinen Landschaftsausschnitt des Plangebietes bezogen zeigt sich die biologische Vielfalt wie folgt:

Aufgrund der Artenarmut in der Wiese und in den schmalen Saumstrukturen sowie der Ausstattung des Geltungsbereiches mit nur wenigen Vegetationstypen wird die biologische Vielfalt im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans als gering bis mäßig eingestuft.

Unter Einbeziehung des Sulzbaches fällt die biologische Vielfalt aufgrund der Ausstattung mit Ufergehölzen und Hochstaudenfluren deutlich höher aus, wozu auch in gewissem Maße die Ökokontofläche beiträgt, auch wenn diese v. a. durch stickstoffliebende Arten gekennzeichnet ist. Problematisch ist hier der eingewanderte, noch relativ kleinflächige Bestand an Staudenknöterich.

#### Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete und Flächen, die nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG geschützt sind, liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

Der südlich gelegene Sulzbachabschnitt ist mit seinen Ufergehölzen in der amtlichen bayerischen Biotopkartierung unter der Nummer 7546-0039-008 erfasst. Der durch Schwarzerlen geprägte Ufergehölzsaum am Bach ist nach § 30 BNatSchG geschützt.

#### Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Quellen und Fließgewässer, südlich davon fließt der Sulzbach, ein Gewässer III. Ordnung. Das Gebiet gehört über den Sulzbach dem Einzugsgebiet der Rott an.

Der Abschnitt des einigermaßen noch naturnah mäandrierenden Bachs unterhalb des geplanten Baugebietes ist über 2 m stark eingetieft, die Sohle stark mit Boden verschlammte, die Ufer überwiegend steil und mit Anbrüchen. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im September 2020 hatte der Sulzbach

eine geringe Wasserführung. In der Gewässerstrukturkartierung von 2015 wird der Abschnitt von mäßig bis deutlich verändert eingestuft (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>).

Ca. 2/3 der künftigen Baugebietsfläche liegen tiefer und gehören zur weiteren Aue des Sulzbaches. Dieser Bereich wird gemäß dem Internetdienst Umweltatlas (Bay. Landesamt für Umwelt, Stand 12/2020) als sogenanntes wassersensibles Gebiet (<http://www.umweltatlas.bayern.de>) eingestuft, in dem zeitweise höhere Grundwasserstände auftreten könnten, auch wenn das Grünland gut drainiert sein dürfte. Die Wiesenvegetation beinhaltet zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (9/2020) keine eigentlichen Nässezeiger, die eine dauerhafte Vernässung anzeigen würden. Der südlich anschließende Röhrichsaum entlang des Heckenstreifens zeigt dagegen schon deutlich Bodennässe an. Ein Überschwemmungsgebiet ist nicht ausgewiesen. Gemäß der 2D-Berechnung des Ing-Büros Wagmann, Fürstencell, vom April 2021 reicht das HQ 100 des Sulzbaches in den tiefliegenden Teil des Baugebietes.

In Bezug auf das Grundwasser bestehen allgemein Empfindlichkeiten gegenüber einer Versiegelung des Hanges, da abgeleitetes Oberflächenwasser dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen wird. Die Zonen möglicher höherer Grundwasserstände sind empfindlich gegenüber Stoffeintrag ins Grundwasser.

#### Schutzgut Boden

Ca. 2/3 der Fläche werden von einem Bodenkomplex aus Gley und anderen grundwasserbeeinflussten Böden ausgebildet (<http://www.umweltatlas.bayern.de>), der sich aus den Talsedimenten des Sulzbaches, bestehend aus Schluff, Lehm, ggf. auch Ton, aufgrund des Grundwassereinflusses gebildet hat. Von den Nordhängen reicht über die Staatsstraße in den höher gelegenen Teil des Gebietes eine breite Zone des Bodentyps Braunerde, die aus den Bodenarten Sandlehm bis Schluffton der tertiären Molasseablagerungen bzw. aus Lösslehm entstanden ist. Gemäß der Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Niederbayern (Bayerisches Geologisches Landesamt, 1963) weist der Änderungsbereich Lehm mit einer guten bis mittleren Zustandsstufe (I - II) und einer guten Wasserversorgung auf.

Der landwirtschaftlich genutzte Boden ist allgemein durch Düngung und Befahren überprägt und aufgrund von Stoffeintrag (Gülle, sonstiger Dünger) als naturfern einzustufen. Naturnähere Bodenverhältnisse sind unter den Röhrich- und Gehölzbeständen am Sulzbach vorhanden.

Der Boden weist allgemein eine Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Verschmutzung auf.

#### Schutzgut Klima/Luftqualität/Klimawandel

Das Klima im Raum Fürstencell wird geprägt vom Einfluss gemäßigt kontinentalen Klimas und ist mit einer Jahresmitteltemperatur von 7 – 8 °C relativ mild. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 850 - 950 mm. Die Einflüsse des Klimawandels sind bei diesen älteren Daten noch nicht berücksichtigt. Gemäß dem IPCC-Sonderbericht zur Klimaerwärmung vom November 2018 (UBA 2019), beträgt der weltweite Anstieg der globalen Erwärmung gegenüber dem vorindustriellen Niveau bereits 1 °C.

Die lokale Klimasituation wird durch die leicht nach Süden abfallende Hanglage, den Auenstandort und dem Grünlandbewuchs bestimmt. Auf dem Grünland bildet sich in Strahlungsnächten Kaltluft, die der Geländeneigung folgend (zäh wie Honig) hangab nach Süden in Richtung Sulzbach fließt, dessen Tal als Kaltluftammelbahn auch für die Kaltluft aus den höher gelegenen Hanglagen fungiert. Der dichte Gehölzbewuchs im Süden am Bach wirkt als Kaltfluthindernis, so dass es hier zum Stau der Kaltluft kommt und mit einer etwas höheren Frostgefahr im Talgrund gerechnet werden kann. Die gestaute Luft sickert dann durch oder über die die Gehölze und fließt mit der Talrichtung nach Westen ab.

Das Sulzbachtal hat als Frischluftbahn allgemein eine klimatische Ausgleichsfunktionen für die gewässerabwärts gelegene Ortschaft Sulzbach inne. Der Beitrag des geplanten Baugebietes zur Kaltluft- bzw. Frischluftbildung wird aufgrund der relativ geringen Größe als nur gering eingestuft.

Entlang der Staatsstraße St 2119 ist ein Immissionsband mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen vorhanden. Eine besondere lufthygienisch belastete Situation liegt jedoch nicht vor, da keine emittierenden Betriebe im Umfeld vorhanden sind.

#### Schutzgut Ortsbild/Landschaft

Das landschaftliche Erscheinungsbild der Gemeinde Fürstenzell wird durch die typische Hügellandschaft des Unterbayerischen Tertiären Hügellandes bestimmt. Flachwellige Rücken und Riedel, die auf den Kuppen oft bewaldet sind, werden durch breite Talauen gegliedert.

Der Landschaftsausschnitt um die Planungsfläche umfasst die nördlichen, teils steileren Randhöhen des Sulzbachtales und die breite Sulzbachau am östlichen Ortsrand der Ortschaft Engertsham. Während sich westlich ein stark durch Gehölzgrün durchsetztes, aufgelockertes Siedlungsgebiet erstreckt, werden die Hanglagen und nutzbaren Auelagen im Erscheinungsbild überwiegend durch monotone Ackernutzung geprägt. Wiesengrün tritt stark zurück. Prägend für den Siedlungsrand sind v. a. 1 - 2 stöckige Wohnhäuser sowie gleich am Ortseingang ein optisch sehr zurückhaltendes, niedriges Werkstattgebäude mit den baulichen Resten einer früheren Tankstelle.

Wesentliche, die Landschaft gliedernde naturnähere Grünelemente finden sich im Umfeld am Hang mit einer größeren Baumhecke und einem Feldrain sowie mit einem lockeren Streuobstbestand um das nordöstlich gelegene landwirtschaftliche Anwesen Geiselberger Hof, der diesen landschaftstypisch und harmonisch einbindet.

Das visuell prägende Landschaftselement stellt jedoch der breite Ufergehölzsaum des Sulzbachs dar, mit dem die herangewachsene Anpflanzung der Ökokontofläche verschmolzen ist. Nach Osten bildet der Gehölzsaum durch eine quer zum Talverlauf gewunden verlaufende Sulzbachschlinge eine erste optische Raumkante und kammert das Tal. Zusammen mit dem dahinter gestaffelten Gehölzriegel entlang der Autobahn wird der Fernblick abgeriegelt und der Raum gefasst.

Das Baugebiet selbst liegt am Rand der breiten Talau und umfasst einen flach auslaufenden Unterhang im Übergang zu einem fast eben verlaufenden Gelände in der Aue. Prägend ist die einheitliche Wiesennutzung, die randlich durch mehr oder weniger artenreiche Säume und einen mittelalten Laubbaum am Straßenrand als visuell eigenständige Kleinelemente bereichert wird.

#### Schutzgut Fläche

Beim Schutzgut Fläche stehen zu schützende, unbesiedelte Freiräume und deren oft multifunktionalen 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 mit einer Wiese im Osten von Engertsham. Randlich gehört die Planungsfläche dem als Freiraum sehr bedeutend einzustufenden Talzug des Sulzbaches an.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es liegt ein Kanal in der Fläche.

## Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern untereinander wurden bereits bei den jeweiligen Schutzgütern soweit wie möglich beschrieben.

### 2.2 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer Fortführung der landwirtschaftlichen intensiven Nutzung der Wiese mit Ausbringung von Dünger zu rechnen.

### 2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab. Nachfolgend werden zusammengefasst mögliche Wirkfaktoren des Vorhabens aufgezählt.

#### Wirkfaktoren des Vorhabens

Durch das Vorhaben kann es durch temporäre oder dauerhafte Flächeninanspruchnahme, bauzeitliche und betriebsbedingte Wirkungen zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und ggfs. von Belangen der Erholung und der menschlichen Gesundheit kommen. Folgende Wirkfaktoren können bei Umsetzung des Vorhabens Beeinträchtigungen bewirken:

Veränderung/Verlust von Flächenstruktur und Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme und Nutzung

- Baubedingt durch Baufeld, anlagebedingt durch Bebauung mit Gebäuden, Erschließung und Außenanlagen
- Ggf. Zerschneidungseffekte

Veränderung abiotischer Standort-/Habitatfaktoren

- Veränderung von Vegetation und Standort und in Folge der Lebensraumqualität für Tiere

Nichtstoffliche Einwirkung

- Schallemissionen durch Baubetrieb mit Maschinen und Baustellenverkehr sowie aus gewerblicher Nutzung
- Bewegung, optische Reizauslöser: durch Baubetrieb mit Maschinen und Baustellenverkehr und ggfs. Licht
- Erschütterungen, Vibrationen (baubedingt)
- Mechanische Einwirkungen (baubedingt)

Stoffliche Einwirkungen in geringem Umfang

- Baubedingte Abgasemissionen aus Baufahrzeugen und Baumaschinen in üblichem Maße
- Betriebsbedingte Abgasemissionen aus Wohngebäudeheizung durch Bewohner falls kein Einsatz solarer Energie sowie von Fahrzeugnutzung
- Betriebsbedingte gewerbliche Immissionen sowie von betrieblicher Fahrzeugnutzung
- Nutzungsbedingte Abfallerzeugung wie Müll bzw. Schmutzwässer aus der Wohn- und Gewerbenutzung

Nachfolgend werden die Auswirkungen dieser Wirkfaktoren auf die Schutzgüter dargestellt:

## Schutzgut Mensch

### Immissionen und menschliche Gesundheit

Bei Umsetzung treten während der Baumaßnahmen vorübergehende Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen für die nächsten Anrainer des Gebietes auf. Dies betrifft im Wesentlichen die Bewohner des unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücks im Osten. Zudem kann der übergeordnete Baustellenverkehr mit LKW je nach Transportweg auch Anwohner an der Neuhauser Straße vorübergehend belasten. Insgesamt ist aufgrund der relativ geringen Größe des Baugebietes und einer wahrscheinlich zeitversetzten Bebauung mit einer mäßigen Belastung zu rechnen.

Als betriebsbedingte Abgasemissionen sind die üblichen Abgase aus der Gebäudeheizung zu erwarten. Aussagen über ggfs. auftretende gewerbliche Emissionen können noch nicht getroffen werden. Errichtet werden können im Mischgebiet Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, auch sind die Immissionsschutzverordnungen zu beachten, so dass von geringen bis allenfalls mäßigen Belastungen ausgegangen werden kann. Tankstellen sind durch Festsetzung explizit ausgeschlossen.

Bzgl. Reduzierung von stofflichen Immissionen sind Hinweise zur Verwendung von Solar- und Photovoltaiktechnik aufgenommen. Bei Einsatz erneuerbarer Energien wie z. B. Solarenergie für Warmwasser ist mit einer deutlich geringeren Abgasbelastung gegenüber Siedlungen älterer Bauweise zu rechnen. Es sollen energiesparende Bauweisen sowie Solar- und Photovoltaiktechnik vorrangig beim Hausbau eingesetzt werden. Allerdings kann dies nicht festgesetzt werden, sondern es wird in den textlichen Hinweisen der Begründung auf diese wünschenswerte und aus Klimaschutzgründen auch notwendige Entwicklung des Baugebietes hingewiesen (s. auch Schutzgut Klima).

Die künftigen Bewohner im Gebiet unterliegen im Nahbereich der Staatsstraße einer Belastung durch Verkehrslärm. Die entlang der Straße entstehenden Gewerbegebäude werden die Wohnnutzungen teilweise von Schallbelastungen abschirmen können. Auch die künftige gewerbliche Nutzung kann Schallimmissionen verursachen. In der Bauleitplanung ist sicher zu stellen, dass die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden können. Auf eine mögliche Erhöhung der Schallimmissionen für die Wohnbebauung am gegenüberliegenden Hang durch Schallreflexion der ggfs. verwendeten Photovoltaikanlagen auf den Dächern des MI1 wird hingewiesen.

Bezüglich der künftigen klimawandelbedingten steigenden Hitzebelastung der künftigen Bewohner in Tropennächten (nächtliche tiefste Temperatur nicht unter 20 °C sinkend) und Hitzetagen (über 30 °C) liegt das Baugebiet günstig, da es sich am Rande bzw. im Bereich der Kaltluftbahn des Sulzbachtals befindet. Die geplante Pflanzung von Laubbäumen mindert zudem aufgrund deren Wohlfahrtswirkungen wie Beschattung und Luftfeuchte sommerliche Klimaextreme für die Bewohner. Eine unterstützende Maßnahme diesbezüglich stellt das Verbot von Schottergärten dar, die aufgrund der guten Strahlungsabsorption Hitzeeffekte in einem Baugebiet mikroklimatisch verstärken würden.

### Erholungsfunktion

Belange der örtlichen oder überörtlichen Naherholung sind nicht betroffen.

## Schutzgut Pflanzen, Tiere

Baubedingt kann es während des Aushubs der Baugruben der Wohnbauparzellen im Süden dazu kommen, dass Boden unsachgemäß auf dem Röhrichtsaum und in der gehölzbestandenen Ökokontofläche abgelagert wird und damit Pflanzen und Tiere geschädigt bzw. beeinträchtigt werden. Daher wird als Vermeidungsmaßnahme die Aufstellung eines Schutzzauns (am besten Absperrung mit Baugittern oder Aufstellen eines höheren Holzbohlenzaunes) festgesetzt.

Durch einen Rückschnitt überhängender Äste aus den angrenzend an das Gebiet wachsenden Gehölzen können brütende Vögel und ihre Eier und Nestlinge geschädigt werden. Damit hier keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, wird festgesetzt, dass der Rückschnitt nur außerhalb der Brutzeit (nicht von 1.3. bis 30.9.) erfolgen darf.

Anlagebedingt geht bei Umsetzung und Bebauung fast ausschließlich artenarmes Grünland mit einer relativ geringen Bedeutung für Naturschutz verloren, in geringem Maße ist auch ein Teil des mit Brennesseln durchsetzten Röhrichsaumes (außerhalb Ökokontofläche) betroffen sein, da er zum Teil zu den Bauparzellen gehört. Zum Schutz der Ökokontofläche dient die Festsetzung, bei der Anlage von Stützmauern einen mind. 3 m breiten Abstand zur Grenze der Ökokontofläche einzuhalten. Dazu sollte der Grenzverlauf eindeutig markiert werden.

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### Schutzgut Tiere

Während der Baumaßnahmen treten Lärmbelastungen auf, die zu Störungen von in benachbarten Gehölzen brütenden Vögeln führen können. Da jedoch am ehesten häufige Kleinvogelarten erwartet werden, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für deren Populationen auftreten, da im Umfeld mit dem Ufergehölzsaum am Sulzbach ein großes Habitatangebot besteht.

Anlagebedingt geht durch die Bebauung artenarmes Grünland mit Nahrungs- und Aufenthaltsfunktionen für häufigere wiesennutzende Insekten- und Vogelarten sowie auch ein Teil des Röhrichsaums mit Bedeutung für Insekten entlang des Gehölzes verloren. Anlagebedingt werden in den Gärten durch die festgesetzte Pflanzung einer 2-reihigen Hecke am Ortsrand und von Laubbäumen neue, als Lebensraum nutzbare Gehölze entstehen. Überdies können Gärten, sofern sie nicht zu intensiv genutzt werden, auch ein Lebensraumangebot für die heimische Tierwelt bieten, zumal die Anlage lebensfeindlicher Schotter- und Kiesflächen nicht zulässig sind.

Als „betriebsbedingte“ Wirkungen kommen in direkter Nachbarschaft zum Sulzbach v. a. Anlockwirkungen der Beleuchtung auf Fließgewässerinsekten wie die nachtaktive adulten Eintags-, Stein- oder Köcherfliegen und sonstige nachtaktive Insekten in Frage. Diese verenden aus Erschöpfung beim Umkreisen der Leuchtkörper. Zusätzlich können Irritationen und damit Beeinträchtigungen von entlang des Ufergehölzsaums fliegenden Fledermausarten, die hier durchaus zu erwarten sind, ausgelöst werden. Hier wird zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen eine entsprechende Festsetzung zu einer insektenfreundlichen Leuchtkörperwahl getroffen.

Daher werden die Auswirkungen auf die Tierwelt insgesamt als gering eingestuft.

#### Biologische Vielfalt

Es wird erwartet, dass sich die Biologische Vielfalt an heimischen Arten und Lebensräumen im Gebiet zumindest gleich bleibt oder sogar leicht erhöht: Durch die vorgesehenen Pflanzungen und ggf. bei entsprechend extensiver Nutzung können sich in den Gärten auch heimische Pflanzen- und Tierarten ansiedeln.

#### Schutzgut Wasser

Während der Bauphase kann es bei Starkregenereignissen potenziell zu Abschwemmungen von Boden oder Baumaterial kommen. Eintragungen in den Sulzbach sind aufgrund der als Pufferflächen fungierenden Ökokontofläche und Ufergehölzsaum jedoch nicht zu erwarten. In der oberen Hanglage könnte bei Abgrabungen außerdem Schichtwasser freigelegt werden.

Durch Versiegelung kommt es anlagebedingt im Bereich der befestigten Flächen und der Gebäude zu höheren Abflüssen des Niederschlagswassers, das im Vorhabensbereich nicht mehr in das Grundwasser einsickern kann und dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen wird. Zur Minimierung der Auswirkungen und zur Vermeidung von Oberflächenversiegelung ist festgesetzt, dass Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden sind, außerdem ist für die Wohnnutzung eine relativ geringe Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

Es wird in den Hinweisen des Bebauungs- und Grünordnungsplan außerdem darauf hingewiesen, dass Regenwasserrückhalt im Gebiet gefördert werden soll, indem das Regenwasser soweit möglich auf dem Grundstück selbst versickert wird. Allerdings ist der Boden, wie der durchgeführte Schurf zeigt, kaum versickerungsfähig. Auch dezentrale Rückhaltungen wie z. B. Zisternen werden empfohlen.

Es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das betriebsbedingt anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation der Kläranlage zugeführt. Für die Oberflächenwasserentsorgung ist eine Regenrückhaltmulde im Südwesten des Gebietes eingeplant, die so ausgebildet wird, dass die Abflussverhältnisse des Sulzbaches nicht beeinträchtigt werden. Das Wasserrechtsverfahren ist bereits beantragt. Für gewerbliche Flächen wird in der städtebaulichen Begründung darauf hingewiesen, dass verschmutztes Niederschlagswasser nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden soll, jedoch nur in geringem Umfang. Zur Vermeidung von Metallbelastungen des Oberflächenwassers sollen Metaldächer weitgehend vermieden werden. Festgesetzt ist bei Metaldächern ab 50 qm Fläche eine Vorreinigung des Oberflächenwassers.

In die Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind auch Wechselwirkungen auf den Menschen die durch das Vorhaben erst ausgelöst werden, miteinzubeziehen. Ggf. könnte es durch die klimawandelbedingten häufigeren Starkregen zu Sturzfluten kommen. Gegen Oberflächen- und Hangwasser ist von den künftigen Bauherren eigenverantwortlich mit objektbezogenen Maßnahmen nach dem Stand der Technik entsprechende Vorsorge zu treffen.

#### Schutzgut Boden

Baubedingt ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen, wenn die Bodenarbeiten (Abschub Oberboden) bei trockenem Wetter durchgeführt werden.

Es können anlagebedingt auf den Bauparzellen durch Gebäude und Nebenanlagen bei MI 2 (Wohnnutzung, GRZ 0,35) bis zu 53 % und damit ca. 2.330 qm und bei MI 1 (gewerbliche Nutzung, GRZ 0,6) bis zu 80 % also ca. 3.460 qm Fläche versiegelt werden (jeweils inkl. zulässiger 50 %igen Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen). Insgesamt ist der Versiegelungsgrad bei der gewerblichen Nutzung zwangsläufig höher. Hinzu kommt die Versiegelung des Bodens durch die Erschließungsstraße sowie die Verbreiterung der Staatsstraße für die Abbiegespur.

Da hier in den Baubereichen der offene belebte Oberboden abgeschoben wird und Eingriffe in das Bodengefüge durch Abgrabungen und Aufschüttungen erfolgen, gehen auf der Fläche die vielfältigen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Umwandlungs- und Wasserrückhaltefunktionen) im Landschaftshaushalt der Fläche verloren oder werden stark beeinträchtigt.

Die Festsetzung, Parkplätze wasserdurchlässig zu gestalten, vermindert die Beeinträchtigung der Wasserrückhaltefunktion des Bodens in gewissem Umfang. Die Festsetzung zur sachgerechten Behandlung des Oberbodens (vor Baubeginn Abtrag, Zwischenlagerung und Wiederaufbringung) erhält zumindest den wertvollen Mutterboden an sich.

Die Auswirkungen werden aufgrund der geringen Gebietsgröße als mäßig bis mittel eingestuft.

Betriebsbedingt ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

#### Schutzgut Klima/Luftqualität/Klimawandel

Die baubedingten Emissionen, die die Luftqualität belasten, umfassen Abgase der Baumaschinen und Baufahrzeuge beim Bau der Erschließung und der Gebäude im üblichen Umfang. Aufgrund des relativ kleinen Baugebietes mit 5 Parzellen ist nicht mit erheblichen Wirkungen auf die Luftqualität zu rechnen. Durch die Ortsrandlage des geplanten Baugebietes und der vorherrschenden Westwinde kann man davon ausgehen, dass das einzige westlich angrenzende Wohngrundstück von erheblichen Abgasbelastungen verschont bleibt.

Durch die anlagebedingte Versiegelung des Geländes (Gebäude, Erschließung) ändert sich das Mikroklima. Versiegelte Flächen führen zu einem Temperaturanstieg mit Auswirkungen auf das Mikroklima des direkten Umfeldes, da Asphalt und Stein sich am Tage stärker erwärmen als eine Vegetationsdecke. So wird durch die Bebauung der Wiese ein kleines Kaltluftentstehungsgebiet zu trocken-warmen Standortverhältnissen umgewandelt. Die Auswirkungen im Mikroklimabereich werden sich auf die Fläche selbst sowie auf das unmittelbar angrenzende Umfeld beschränken. Erhebliche Wirkungen auf angrenzende Vegetation sind nicht zu erwarten. Die Kalt- und Frischluftsammlbahn des Sulzbachtales wird durch die geplante Bebauung nicht nennenswert beeinflusst, so dass auch keine negativen Auswirkungen auf die talwärts gelegene Ortschaft Sulzbach zu erwarten ist.

Zur Minderung der Auswirkungen wie höhere Temperaturen und geringere Luftfeuchtigkeit im Gebiet werden Laubbaumpflanzungen vorgesehen. In Hinblick auf den Klimawandel mit verstärkten und häufigeren sommerlichen Hitzeperioden, tragen Laubbäume zur Gesundheitsvorsorge bei den künftigen Bewohnern infolge der Schattenwirkung und der durch eine höhere Verdunstung geförderten Luftfeuchte bei. Auch das Verbot von Schotter- und Kiesflächen fördert ein verträgliches Mikroklima im Gebiet.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Luftqualität können ggf. durch die gewerblichen Nutzungen hervorgerufen werden. Da entsprechende Immissionsschutzgesetze eingehalten werden müssen, wird nicht von erheblichen Belastungen für die Luftqualität und die menschliche Gesundheit ausgegangen.

Ganz allgemein kann eine Reduzierung von klimaschädlichem CO<sub>2</sub> durch Heizung durch den Einsatz von Solarenergie und Ausnutzung der Gebäudedämmeffekte entsprechender Bauweisen und durch Dachbegrünung gefördert werden. Darauf wird in den Hinweisen der städtebaulichen Begründung hingewiesen.

#### Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Visuelle Veränderungen auf dem Wiesengrundstück werden sich durch die Gebäude selbst, notwendige Geländeänderungen für die Bebauung wie Terrassierung im geeigneten Gelände, die Erschließung sowie durch die Vegetationsentwicklung ergeben.

Es ist aufgrund der hängigen Topographie zumindest im oberen Hangbereich entlang der Staatsstraße mit größeren Abgrabungen und Aufschüttungen zu rechnen. Die maximale Höhe der Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen darf max. 1,0 m betragen. Diese wird daher als verträglich für das Ortsbild angesehen. Insbesondere durch die Festsetzung eines Abstandes der Stützmauern von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen in der Gewerbenutzung werden die Mauern optisch zurücktreten.

Die Wandhöhe der gewerblichen Bebauung darf bis zu 8,00 m, die der Wohnbebauung bis zu 6,5 m betragen. Während die Wohngebäude damit den üblichen und im weiteren Umfeld bereits vorhandenen Wohngebieten entsprechen, werden die deutlich höheren Gewerbegebäude den neuen östlichen Ortseingang dominant prägen. Zur visuellen Einbindung sind daher mehrere Laubbäume 1. Wuchsordnung entlang der Straße sowie am neuen östlichen Ostrand eine 2-reihige Laubhecke zu pflanzen, die nach dem Heranwachsen zur Auflockerung und Strukturierung des Gebietes beitragen.

Es wird daher von mäßigen Auswirkungen des Gebietes auf das Landschafts- und Ortsbild ausgegangen.

#### Schutzgut Fläche

Durch das geplante Baugebiet werden insgesamt ca. 9.060 qm Fläche (inkl. Grünflächen) mit folgenden Nutzungen bzw. folgender Vegetation beansprucht:

| Bestand   | Fläche<br>qm |
|---|--------------|
| Artenarmes Intensivgrünland                         | 8.510        |
| Brennnessel-Rohrglanzgrassaum                       | 220          |
| Straßenbegleitgrün (artenarme Gras- und Krautsäume) | 330          |
| Gesamt  | 9.060        |

Es wird durch das geplante Baugebiet am östlichen Ortseingang von Engertsham ein typischer Ausschnitt der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Feldflur auf einer Fläche von ungefähr 9.060 qm in eine Gewerbe-/Wohnmischnutzung umgewandelt. Hinzu kommt ohne wesentliche Raumwirksamkeit die Verbreiterung der Staatsstraße mit ca. 330 qm.

Es werden keine raumstrukturell bedeutend wirkenden Landschaftselemente überplant. Das wesentliche raumprägende Element, der Ufergehölzsaum am Sulzbach bleibt erhalten, sein optisch kaum in Erscheinung tretender nördlicher Auerand wird jedoch überprägt. Durch die geplante gewerblich/wohnbauliche Mischnutzung wird die vorhandene Raumstruktur auf ca. 0,91 ha verändert. Aufgrund der Kleinflächigkeit und Kleinteiligkeit des Gebietes direkt im Anschluss an das und im Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet insgesamt wird dies nicht als erheblich eingestuft.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf gegenständlichen Planungsfläche sind keine Bodendenkmale ([www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), 2020) bekannt. Sollten jedoch bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. der Bauherr die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde umgehend zu informieren sowie die Tiefbauarbeiten einzustellen. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Als Sachgut ist ein vorhandener Kanal zu beachten.

#### Wechselwirkungen

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

### 3. Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

#### 3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher von Eingriffen verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden oder zumindest die Folgen der Bebauung des Geländes für Natur und Landschaft zu mindern, werden nachfolgende Maßnahmen festgesetzt oder sind in dessen Hinweisen enthalten:

Überwiegend für die Schutzgüter Mensch und das Landschafts- und Ortsbild:

- Auf den privaten Baugrundstücken wird eine Durchgrünung durch Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen bzw. Laubbäumen 1. - 3. Ordnung sowie eine Einbindung am Ostrand in Kontakt zur offenen Landschaft durch Pflanzung von 2-reihigen Hecken mit überwiegend einheimischen Gehölzarten festgesetzt.
- Auf den Gewerbegrundstücken ist pro 250 qm Fläche sowie pro 5 Parkplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen
- Außerdem werden „grüne“ Garten- und Gewerbefreiflächen ohne Schotter- und Kiesschüttungen und ohne reine Rindenmulchflächen mit unterlegter Folie festgesetzt, da sie den Wärmeinseleffekt von Siedlungen im Sommer verstärken.
- Landschaftsfremde Thujahecken (giftig) sind an den Außengrenzen nicht zulässig. Kirschlorbeerhecken (ebenfalls giftig) sind wegen ihres invasiven Potentials für die heimische Vegetation ebenfalls ausgeschlossen. Stattdessen werden alternative Laubgehölzarten wie Hainbuche, Kornelkirsche oder Liguster als Schnitthecke empfohlen.

Überwiegend zum Schutz der menschlichen Gesundheit und Sachgüter:

- Gegen Hang-/Oberflächenwasser (Sturzfluten) ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen.

Überwiegend für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG:

- Zaunsockel sind zur Erhaltung der Durchlässigkeit des Gebietes für bodengebundene Kleintiere (z. B. Igel) nicht erlaubt. Außerdem muss bei Verwendung von Zäunen der Abstand zwischen Boden und Zaununterkante mind. 10 cm betragen.
- Festsetzungen zur Verwendung von tierfreundlicher Beleuchtung (warmweiße LED, ca. 3000 K und etwas weniger), damit Nachtinsekten nicht angezogen oder andere nachtaktive Tiere wie Fledermäuse nicht irritiert werden. Keine Abstrahlung Richtung Ufergehölze und Talraum.
- Schutzmaßnahmen für die Ökokontofläche wie Aufstellen von Baugittern oder Brettern während der Baumaßnahmen der südlich RRB und Bauparzelle Nr. 5. Die Grenze muss deutlich markiert werden.
- Beachtung des Artenschutzes: Zulässiger Zeitraum für den Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1.3 und 30. 9).

Multifunktionale Festsetzungen für alle Schutzgüter, insbesondere Schutzgüter Boden, Wasser, Klima

- Beschränkung der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Parkplätzen. Allerdings ist der Boden, wie der durchgeführte Schurf zeigt, kaum versickerungsfähig.

- Schutz des Oberbodens zur Erhaltung seiner Funktionen im Landschaftshaushalt durch sachgerechte Behandlung nach DIN 18915 (Schutzgut Boden und Wasser, Mikroklima).
  - 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 Bleifläche über 50 qm dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind
  - Hinweise zum sparsamen Wasserverbrauch und wassersparenden Technologien (Schutzgut Wasser)
  - Hinweise zu energiesparendem Bauen und zum Einsatz von Photovoltaik- und Solarenergie
- 3.2 Zeitlich vorzuziehende funktionale Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

Sind nicht notwendig.

### 3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### 3.3.1 Bilanzierung des Eingriffs

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

Das Baugebiet wird entsprechend dem Leitfaden aufgrund der festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) in folgende Kategorien eingestuft:

- MI 1 (Gewerbliche Nutzung), GRZ max. 0,6 Kategorie A - hoher Versiegelungsgrad
- MI 2 (Wohnnutzung), GRZ max. 0,35 Kategorie B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad

Durch das Vorhaben wird Vegetation mit folgender Bewertung gemäß Leitfaden beansprucht:

- eine naturschutzfachlich gering bedeutsame Wiese mit der Kategorie I (oberer Wert)
- eine artenarme Gras-/Krautflur/ Straßenbegleitgrün Kategorie I (oberer Wert)
- ein Brennnessel-Rohrglanzgrassaum Kategorie II (unterer Wert).

Aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf den (auf den Bauparzellen: Pflanzung von Laubbäumen und Laubhecken, Verbot von Kies- und Schotterflächen sowie Gebot einer für Kleintiere durchlässigen Einfriedung, in der öffentlichen Erschließungsstraße insektenfreundliche Leuchtmittel) wird aus der Spanne der im Leitfaden empfohlenen Faktoren die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Kompensationsfaktoren gewählt:

| Geplante Nutzung                                      | Betroffene Nutzung/<br>betroffene Vegetation         | Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | Größe<br>qm | Versiegelungsgrad                   | Eingriffsfaktor | Ausgleich Bedarf<br>qm |
|---|--|---|-------------|-------------------------------------|-----------------|------------------------|
| 1. GE GRZ 0,6   |  |   |             |                                     |                 |                        |
| Gewerbeparzellen                                      | Intensivgrünland                                     | Gering, oberer Wert                             | 4.044       | hoch                                | 0,5             | 2.022                  |
| Erschließungsstraßenanteil                            | Intensivgrünland                                     | Gering, oberer Wert                             | 290         | hoch                                | 0,5             | 145                    |
|   |  |   |             |                                     |                 |                        |
| 2. Wohnen   |  |   |             |                                     |                 |                        |
| GRZ 0,35  | Intensivgrünland                                     | Gering, oberer Wert                             | 3.063       | niedrig                             | 0,3             | 918,9                  |
|   | Brennnessel-Rohrglanzgras saum                       | Mittel, unterer Wert                            | 220         | niedrig                             | 0,5             | 110                    |
| Erschließungsstraßenanteil                            | Intensivgrünland                                     | Gering, oberer Wert                             | 500         | niedrig                             | 0,3             | 150                    |
|   |  |   |             |                                     |                 |                        |
| 3. Regenrückhalte-<br>mulde Erdbecken                 | Intensivgrünland                                     | Gering, oberer Wert                             | 613         | Keine Versiegelung                  | 0               | 0                      |
|   |  |   |             |                                     |                 |                        |
| 4. Grünstreifen für<br>Fahrt mit<br>Leitungsverlegung | Säume und Intensivgrünland                           | Gering, oberer Wert                             | 459         | Keine Versiegelung<br>,nur temporär | 0               | 0                      |
| Summe Baugebiet                                       |  |   | 9.189       |                                     |                 |                        |
|   |  |   |             |                                     |                 |                        |
| 5. Versiegelung<br>Verbreiterung<br>Staatsstraße      | Artenarmer<br>Gras/Krautsaum<br>(Straßenbegleitgrün) | Gering, oberer Wert                             | 330         | hoch                                | 0,3             | 99                     |
| Gesamt  |  |   | 9.519       |                                     |                 | 3.445                  |

Die verbleibende Zufahrt wird erhalten und daher nicht bilanziert. Ebenso wird das Erdbecken für die Regenrückhaltung auf Intensivgrünland nicht bilanziert. Der Eingriffsumfang beträgt daher 8.447 qm, der Ausgleichsbedarf 3.445 qm.

### 3.3.2 Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleich mit einem Umfang von 3.445 qm kann nicht im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans erbracht werden. Es wird stattdessen auf 2 gemeindliche Ökokontoflächen zurückgegriffen:

- Teilfläche (Restfläche) der südlich angrenzenden gemeindlichen Ökokontofläche Flur Nrn. 58 und 58/1, Gmkg. Engertsham, mit 1.736 qm.
- Teilfläche der gemeindlichen Ökokontofläche des Landkreises auf dem Grundstück des ehemaligen Munitionsdepot Altenmarkt mit 1.709 qm.

### 4. Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Unfallrisiko wird durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, z. B. zum Brandschutz gering eingeschätzt.

Für die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe gelten bzgl. Abwasser und sonstige Immissionen die Bestimmungen der BImSchV.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser (Sturzfluten) ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen.

Ein Überschwemmungsgebiet ist am Sulzbach nicht ausgewiesen.

Da gemäß der 2D-Berechnung des Ing-Büros Wagmann, Fürstzell, ein 100 jährliches Hochwasser des Sulzbaches in in das Baugebiet reicht, wurden die Baugrenzen der Bauparzellen 3-5 außerhalb dieser Hochwasserlinie verschoben, so dass Wohn- und Nebengebäude nur noch außerhalb des Gefahrenbereiches errichtet werden können. Die tiefer liegenden Gartenbereiche liegen innerhalb der HQ-100 - Linie.

Nach Angaben des AELF Passau-Rottalmünster geht von 2 Bäumen am Sulzbach eine konkrete Baumwurfgefahr für die beiden südöstlichen Grundstücke im Süden aus. Es handelt sich um eine Pappel auf Flur Nr. 59 und eine Esche auf Flur Nr. 58. Diese Bäume werden im Rahmen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht durch die Gemeinde vor Beginn der Baumaßnahmen entfernt. Die Fällung muss dabei außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

### 5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Entwurf wurde an die errechnete Hochwasserlinie angepasst und das Wohngebiet von 5 auf 3 Bauparzellen verringert. Weiterhin wurde die Fläche der Regenrückhaltemulde vergrößert.

### 6. Merkmale/Methodik der Umweltprüfung, 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 und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. 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.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, ergänzte Fassung 2003) bearbeitet.

#### 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.

Derzeit wird kein Bedarf für Überwachungsmaßnahmen gesehen.

#### 8. Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „MI Geiselberger Wiese“ ist die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO direkt im Anschluss an den östlichen Ortsrand von Engertsham an Neuhauser Straße (Staatsstraße St 2119). Ziel der Planung ist es der regen Nachfrage von Wohnbauflächen im Ortsteil Engertsham nachzukommen und für ortsansässige Kleinunternehmen bzw. Handwerksbetriebe Gewerbeflächen anzubieten.

Der Flächenumfang des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt ca. 10.826 qm.

In Bezug auf den Menschen treten während der Baumaßnahmen vorübergehende Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen für die direkten Anwohner an der Westgrenze auf. Es ist aufgrund der relativ geringen Größe des Baugebietes und einer wahrscheinlich zeitversetzten Bebauung mit einer nur mäßigen Belastung zu rechnen. Die neuentstehende Wohnbebauung bzw. -nutzung unterliegt den Schallimmissionen des Verkehrs auf der angrenzenden Staatsstraße, die von den Gewerbegebäuden teilweise abgeschirmt werden können. Als betriebsbedingte Abgasemissionen sind die üblichen Abgase aus der Gebäudeheizung zu erwarten. Aussagen über ggf. auftretende gewerbliche Emissionen können nicht getroffen werden. Zulässig sind im Mischgebiet Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Auch sind die Immissionsschutzverordnungen zu beachten, so dass von keinen erheblichen Belastungen ausgegangen werden kann. Tankstellen sind durch Festsetzung explizit ausgeschlossen. Naherholungsmöglichkeiten sind nicht betroffen.

Bezüglich der Pflanzen- und Tierwelt ist v. a. der Gehölzlebensraum der südlich angrenzenden Ökokontofläche der Gemeinde zu beachten, die während der Baumaßnahmen auf den südlichen Baugrundstücken vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Weitere Auflagen betreffen den zulässigen Zeitraum für ggf. notwendigen Rückschnitt von Ästen (außerhalb der Vogelbrutzeit). Anlagebedingt wird eine artenarme, intensiv genutzte Wiese mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sowie eine kleine Fläche eines Brennessel-Rohrgranzgrassaums beansprucht. Der dafür notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich mit einem Umfang von 3.445 qm wird auf restlichen Fläche der südlich liegenden Ökokontofläche und auf einer Teilfläche der gemeindlichen Ökokontofläche des Landkreises auf dem Grundstück des ehemaligen Munitionsdepots in Altenmarkt umgesetzt. Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen des Gebietes auf nachtaktive Insekten werden für die öffentliche Erschließung insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt. Es wird erwartet, dass die Biologische Vielfalt an heimischen Arten und Lebensräumen im Gebiet zumindest gleich bleibt oder sich sogar leicht erhöht. Durch die vorgesehenen Pflanzungen und bei entsprechend extensiver Nutzung können sich in den Gärten auch heimische Pflanzen- und Tierarten ansiedeln.

Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich durch Bodenversiegelung für die Schutzgüter Boden, Wasser und Lokal-/Mikroklima mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und Erwärmung

der Fläche ergeben. Zur Minderung der Auswirkungen werden Maßnahmen zur Beschränkung der Versiegelung und Bepflanzungen festgesetzt. Bodenfunktionen gehen auf der Fläche von ca. 0,97 ha verloren. Hinsichtlich Lokalklima (Kalt- und Frischluftsammler des Sulzbachtales) treten durch das geplante Baugebiet keine erheblichen Auswirkungen auf. Für die Oberflächenwasserentsorgung wird derzeit die Planung erstellt. Es wird nicht von erheblichen Belastungen für die Luftqualität und die menschliche Gesundheit ausgegangen. Hinsichtlich Maßnahmen gegen den Klimawandel sind Hinweise zu emissionsreduzierenden Maßnahmen wie Einsatz von Solar- oder Photovoltaikenergie enthalten. Bzgl. Anfälligkeit für Katastrophen wird auf die notwendige private Vorsorge gegen Hang-/Oberflächenwasser (Sturzfluten) hingewiesen. Da gemäß der 2D-Berechnung des Ing-Büros Wagemann, Fürstentzelle, ein 100 jährliches Hochwasser des Sulzbaches in das Baugebiet reicht, wurden die Baugrenzen der Bauparzellen 3-5 außerhalb dieser Hochwasserlinie verschoben. Die tiefer liegenden Gartenbereiche liegen innerhalb der HQ-100 –Linie. Die beiden Bäume, von denen eine Baumwurfgefahr für die südöstlichen Grundstücke ausgeht, werden im Rahmen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde vor Beginn der privaten Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit entfernt werden.

Visuelle Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes werden sich auf dem Wiesengrundstück durch die Gebäude selbst, Geländeänderungen für die Bebauung wie Terrassierung im geneigten Gelände (max. Abgrabung und Aufschüttung 1,0 m), die Erschließung sowie durch die Vegetationsentwicklung ergeben. Die deutlich höheren Gewerbegebäude am Straßenrand werden den neuen östlichen Ortseingang dominant prägen. Zur visuellen Einbindung sind daher mehrere Laubbäume 1. Wuchsordnung entlang der Straße sowie am neuen östlichen Ostrand eine 2-reihige Laubhecke zu pflanzen, die nach dem Heranwachsen zur Auflockerung und Strukturierung des Gebietes beitragen.

Schutzgut Fläche: Durch die geplante gewerblich/wohnbauliche Mischnutzung wird die vorhandene Raumstruktur auf ca. 0,91 ha verändert. Aufgrund der Kleinflächigkeit und Kleinteiligkeit des Gebietes direkt im Anschluss an das und im Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet insgesamt wird dies nicht als erheblich eingestuft.

Auf der Planungsfläche sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Insgesamt ist von geringen bis mäßigen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das geplante Mischgebiet auszugehen.



Philipp Donath, Dipl.-Ing. Architekt,  
Passau, 15.12.2021



Thomas Herrmann, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt,  
Neuburg a. Inn, 15.12.2021

## 9. Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BAUGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juli 2021.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Donau-Wald (12), (Stand: August 2011).
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Hrsg.): BayernViewer-Denkmal <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmalverzeichnis/bayernviewer> (Stand: Januar 2020).
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), <http://fisnat.bayern.de/finweb> (Stand: November 2020).
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Umweltatlas Bayern - <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite> (Stand: November 2020).
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete. [https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm) (Stand: November 2020)
- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (Hrsg.) (2001): Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg.
- BayStMI (2018): Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). – Anlagen 1 bis 3; veröffentlicht im Internet.
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau.
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München.
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (Hrsg.) (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2016): <https://www.bmu.de/themen/nachhaltigkeit-internationales/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.) (2019): Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe. 1. Auflage, München.
- Bröcker, S. (2017): Mehr Hitze, mehr Starkregen, aber auch längere Trockenperioden. Monitoring bestätigt Klimawandel in Süddeutschland. In: Korrespondenz der Wasserwirtschaft 2017 (10) Nr. 1.
- Bröcker, S. (2020): Durchschnittstemperaturen werden in Deutschland weitersteigen- Wasserwirtschaft muss sich auf Starkregen und Trockenperioden einstellen. In Korrespondenz Wasserwirtschaft, 2020 (13) Nr. 5.
- Busse, J., Dirnberger, F., Pröbstl, U., Schmid, W. (2007): Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München.
- Der Rat der Europäischen Gemeinschaften (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. – Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 206/7 („FFH-Richtlinie“), Anhang II.
- Der Rat der Europäischen Gemeinschaften (1997): Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen Fortschritt. – Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 305: 42-65.
- Deutscher Städtetag (2012): Positionspapier Anpassung an den Klimawandel- Empfehlungen und Maßnahmen der Städte. Köln.
- Halbig, G (2016): Aktueller Stand der Klimawandel-Situation- Schwerpunkt Starkregen. In: Korrespondenz der Wasserwirtschaft, 2017 (9) Nr. 7.
- Meinig, H., Boye, B. & Hutterer, R. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – In: Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.).

- Ministerium für Umwelt Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz (2016), Starkregen- Was können Kommunen tun. Leitfaden.
- Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1) – Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1: Wirbeltiere – LV Druck GmbH & Co. KG, Münster: 115-153.
- Reg. v. Niederbayern (2007): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Regierungsbezirk Niederbayern. – Teil I: Europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie).
- Regionaler Planungsverband Region 12 Donau-Wald (2016): Regionalplan Donau-Wald, (Stand: 2016)
- Scholles, F. et al (2019): Zukunftsfit mit Umweltprüfung- neues Recht und Handlungsfelder. UVP Report 33 (1)1/19. S. 2-26.
- Süddeutsche Zeitung (2018): Anhaltend warm <http://www.sueddeutsche.de/wissen/klimabilanz-anhaltend-warm-1.3894276>.
- Umweltbundesamt (2017): <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flachenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flachensparen>
- IPCC (2018): IPCC-Sonderbericht über 1,5 °C globale Erwärmung. Hrsg. Version 3/2019: Umweltbundesamt, SCNAT, Deutsche IPCC-Koordinierungsstelle.
- Voith, J. (Koord.) (2003/2016): Rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns. – Schriftenreihe Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg.
- Wende, W. et al (2017): Klimawandel und Klimawandelanpassung in der Umweltprüfung von Raumordnungs- und Bauleitplänen. Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung, Lfg.5/17, XI/17. Erich Schmidt Verlag, Berlin.

# Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan  
„MI Geiselberger Wiese“  
ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 01.02.2022 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „MI Geiselberger Wiese“ wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, § 3 und 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angabe zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen (§ 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   |
|--|--|
| <p><u>Landratsamt Passau, Sq. 52 - Technischer Umweltschutz:</u><br/>Mischgebiete sollten grundsätzlich nicht geplant werden. Die Planung sollte in ein Gewerbegebiet oder eingeschränktes Gewerbegebiet im nördlichen Teil, der dem Bereich MI 1 entspricht, und in ein Allgemeines Wohngebiet im südlichen Teil abgeändert werden. Für das Gewerbegebiet sollten geeignete Festsetzungen für die Emissionskontingente erarbeitet und festgesetzt werden. Im Gewerbegebiet könnten auch ausschließlich Gewerbebetriebe zugelassen werden, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind und das Wohnen nicht wesentlich stören.<br/>Auf die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im MI 1 sollte verzichtet werden, da im MI 2 ja ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden zugelassen werden soll. Werden im MI 1 ebenso ausnahmsweise Wohnungen zugelassen ist zu befürchten, dass sich das Mischgebiet gänzlich in ein Allgemeines Wohngebiet entwickeln könnte. Dies ist unbedingt zu vermeiden.<br/>Nach einer überschlägigen Schallprognoseberechnung nach der RLS 19, auf der Grundlage der aktuellen Daten der Ver-</p> | <p>Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. An dieser Festsetzung wird daher festgehalten.</p> <p>Mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zur <u>ausnahmsweisen</u> Zulässigkeit von „Betriebsleiterwohnungen“ im MI 1 kann von einer Durchmischung des Gebietes ausgegangen werden. Es verbleibt daher bei dieser Festsetzung.</p> <p>Die erwähnte Schallprognoseberechnung bezieht sich auf die Parzellen im MI 2. Für das MI 1 werden keine Anforderungen ge-</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p>kehrszählung des Straßenbauamtes, werden bis in eine Entfernung von 35 m zur Straßenlängsachse der Staatsstraße St 2119 die für Immissionsorte in einem Mischgebiet nach der DIN-Norm 18005 Teil 1 Beiblatt 1 höchstzulässigen Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) von den Straßenverkehrslärmimmissionen überschritten. Die Baugrenze im nördlichen Bereich des Bebauungsplans ist ca. 35 m von der Straßenlängsachse entfernt. An den Immissionsorten im Mischgebiet werden demnach die nach der DIN-Norm höchstzulässigen Immissionsrichtwerte gerade nicht überschritten.</p>  | <p>stellt. Änderungen sind auch hier somit nicht veranlasst.</p>  |
| <p><u>Landratsamt Passau, Sq. 53 - Wasserrecht (Ab-/Niederschlagswasserbeseitigung):</u><br/> Es ist nicht ersichtlich, ob aus dem beplanten Gebiet eine Gewässerbenutzung (Einleitung von Abwasser oder Niederschlagswasser in ein Gewässer oder Grundwasser) nach § 9 WHG verbunden ist bzw. wie die Abwasserbeseitigung im Einzelnen für das Gebiet geregelt ist. Hierzu sind nähere Angaben notwendig.<br/> Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus dem aus dem überplanten Gebiet über ein Regenrückhaltebecken in den Sulzbach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag dazu wurde am 13.07.2021 gestellt. Eine Entscheidung darüber, ob die geplante Niederschlagswasserbeseitigung den wasserrechtlichen Vorschriften entspricht, kann erst nach Durchführung dieses Verfahrens getroffen werden. Das wasserrechtliche Verfahren konnte noch gar nicht begonnen werden, da noch Unterlagen zur naturschutzfachlichen Beurteilung bezüglich Standort des Regenrückhaltebeckens nachzureichen sind, die bereits mit Schreiben vom 30.08.2021 angefordert, jedoch bislang nicht vorgelegt wurden.</p> | <p>Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen.<br/> Im südwestlichen Geltungsbereich wird eine geeignete Fläche für ein Regenrückhaltebecken eingeplant.<br/> <br/> Die für das beantragte wasserrechtliche Verfahren erforderlichen Unterlagen liegen zwischenzeitlich vollständig vor. Das Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung, bei dem die Einwendungsfrist am 10.02.2022 endet, wird unverzüglich eingeleitet. Bei der dazu im Vorfeld bereits erfolgten Beteiligung der betroffenen Fachstellen wurden keine Einwendungen vorgebracht. Mit einem positiven Abschluss des Verfahrens darf somit gerechnet werden.</p> |
| <p><u>Landratsamt Passau, Abt. 7 Städtebau:</u><br/> Gegen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn noch folgendes berücksichtigt wird:<br/> - Alle Flächen im Bebauungsplan müssen von der Art der zulässigen Nutzung festgesetzt sein. Weiße Flächen ohne Nutzungszuordnung außerhalb der Baugrenzen sind nicht möglich. Die weißen Flächen zwischen Baugrenzen, Straßen, Geltungsbe-</p>  | <p>- Die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. 3.5 werden entsprechend angepasst und erhalten folgende Fassung: „Außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken sind nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten zulässig.“</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p>reich und Linien für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sind daher von der zulässigen Nutzung festzusetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb von Baugrenzen dürfen keine anderen Festsetzungen getroffen werden. Dadurch sind z. B. die Bäume von den Baugrenzen auszunehmen.</li> <li>- Die Baugrenzen sind sehr weit gefasst und sollen aufgrund eines geordneten Städtebaus im MI 2 deutlich reduziert werden.</li> <li>- Nach Pkt. 4.4 ist unklar, wie die Wandhöhe zu beziehen ist, da Stützmauern und Böschungen zum Ausgleich der Höhendifferenz zum Urgelände in erforderlicher Höhe zulässig sind. Die Wandhöhe mit max. 3 m ist jedoch auch hierbei einzuhalten. Dies ist nicht der Fall, wenn der Nachbar die Abstandsflächen übernimmt oder profilgleich an die Garage anbaut.<br/>Die Oberkante Plangelände nach Pkt. 10.6 ist mit einer definierten Höhe festzusetzen. Ansonsten ist unklar, auf welche Höhe sich die Wandhöhe der Garagen von 3 m im Mittel beziehen soll.</li> <li>- Die Planstraße A ist so zu gestalten, dass die Flächen von MI 1 angefahren werden können. Die Wenderadien von LKWs und ähnlichem sind zu berücksichtigen.</li> <li>- Die Stellplätze nördlich von MI 1 können nicht angefahren werden. Die Zufahrt ist darzustellen.</li> <li>- Für Parzelle 2 ist ebenso eine Nutzungsschablone anzugeben.</li> <li>- Die max. Zahl der Vollgeschoße soll ebenso in die Nutzungsschablone mit aufgenommen werden. Es empfiehlt sich 2 Vollgeschoße festzusetzen.</li> <li>- Anstelle von privaten Grünflächen sind Flächen, die gärtnerisch anzulegen sind, festzusetzen.</li> <li>- Die Baugrenzen und Begrenzung von Stellplätzen soll auch im Bereich der Bäume dargestellt werden. Es wird empfohlen die Linien in die vordere Ebene zu bringen.</li> <li>- Stützmauern sollen nur in den Baugrenzen zugelassen werden. Bei MI 2 soll ebenso ein Grenzabstand der Stützmauern zur Grundstücksgrenze festgesetzt werden.</li> <li>- Bei 9.5 ist zusätzlich anzugeben: Hier Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung.</li> <li>- Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Dies ist zu ergänzen.</li> <li>- Aus baukultureller Sicht wird aufgrund der</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Darstellung der Bäume wird entsprechend korrigiert.</li> <li>- Die Baugrenzen werden deutlich zurückgenommen.</li> <li>- Die Wandhöhe ist auf die im Plan festgesetzte zulässige Oberkante des Plangeländes festgesetzt (textliche Festsetzungen Ziff. 4.3 i. V. m. Ziff. 10.6).<br/>Die Oberkante Plangelände nach Pkt. 10.6 ist eindeutig definiert. Sie bezieht sich auf die Geländehöhe an der Schnittstelle von Fahrbahnrand und gemeinsamer Grundstücksgrenze, auf der das Planzeichen liegt. Eine absolute Höhenkote festzusetzen erscheint nicht zweckdienlich, da sich diese erst im Zuge der Erschließungsplanung ergeben wird.</li> <li>- Die Planstraße A weist eine Breite von 6,5 m auf. Eine Anfahrbarkeit der Parzellen im MI 1 ist somit sichergestellt, Änderungen sind nicht erforderlich.</li> <li>- Eine Verkehrsplanung auf den privaten Grundstücken soll nicht erfolgen. Die Darstellung der Stellplatzflächen im nördlichen MI 1 wird daher entfernt.</li> <li>- Die Nutzungsschablone für das MI 1 bezieht sich sowohl auf Parzelle 1 als auch auf Parzelle 2.</li> <li>- Die Zahl der Vollgeschoße wird mit max. 11 in die Nutzungsschablone mit aufgenommen.</li> <li>- Die Bezeichnung „private Grünfläche“ wird geändert in „Flächen, die gärtnerisch anzulegen sind“.</li> <li>- Die Darstellung der Baugrenzen im Bereich der Bäume wird wie empfohlen korrigiert.</li> <li>- Für Stützmauern im MI 2-Bereich wird auch festgesetzt, dass diese nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen.</li> <li>- Die Bezeichnung wird angepasst.</li> <li>- Eine entsprechende Festsetzung wird aufgenommen.</li> <li>- Für den MI 1-Bereich wird an den Dachfor-</li> </ul> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
| <p>Randlage und der bereits bestehenden Gebäude in der näheren Umgebung empfohlen, die Dachformen auf das Satteldach zu begrenzen. Ansonsten ist es möglich, dass jedes Gebäude eine andere Dachform aufweist und dies zu keinem stimmigen Erscheinungsbild führt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb von Baugrenzen dürfen keine anderen Festsetzungen getroffen werden. Dies trifft u. a. auch auf die Fläche zu, welche gärtnerisch anzulegen ist. In diesem Fall sind 2 unterschiedliche Nutzungen auf dieser Fläche festgesetzt worden. Dies ist nicht möglich. Innerhalb der Baugrenzen ist die Füllfläche daher auszunehmen.</li> <li>- Die Nutzung im MI 2 ist lediglich auf Wohngebäude ausgedehnt. Dies entspricht jedoch nicht der Definition eines Mischgebietes und kommt einem allgemeinen Wohngebiet gleich. Eine Zulassung von weiteren Nutzungen wird daher angeraten.</li> <li>- Nachdem es sich bei Stellplätzen um bauliche Anlagen handelt, sind diese innerhalb der Baugrenzen zu errichten.</li> <li>- Der Bau innerhalb der Baumsturzzone ist generell in Frage zu stellen. Die Kontrolle des Nachweises stellt im Genehmigungsverfahren oftmals Schwierigkeiten dar.</li> <li>- Die Grundstücke weisen eine große m<sup>2</sup>-</li> </ul> | <p>men Sattel-, Pult- und Flachdach festgehalten. Für den südlich gelegenen MI 2-Bereich werden die zulässigen Dachformen auf Sattel- und Walmdächer begrenzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Füllfläche innerhalb der Baugrenzen trifft keine Aussage über gärtnerisch anzulegende Flächen, sie ist lediglich Grundfarbe des MI's. Die Flächen, welche gem. Planzeichen gärtnerisch anzulegen sind, befinden sich außerhalb der Baugrenzen entlang der Straße. Zur Klarstellung wird die Grundfarbe für das MI (Braun mittel) in die Legende mit aufgenommen.</li> <li>- Das Konzept der Planung ist es, eine ausgewogene Mischung zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung sicherzustellen und die Nutzungsarten hinsichtlich den umgebenden Bedingungen sinnvoll anzuordnen. Das gesamte Baugebiet ist als ein zusammenhängendes Mischgebiet zu betrachten, dessen Nutzungsverteilung den äußeren Gegebenheiten entsprechend zoniert ist. Betrachtet man das Mischgebiet als Ganzes, sind sämtliche Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von Tankstellen und Vergnügungsstätten innerhalb des Baugebietes möglich. Eine Aufweitung der Nutzungsarten im MI 2 würde der Sicherstellung einer Durchmischung entgegenwirken. An der bisherigen Festsetzung wird daher festgehalten.</li> <li>- Unter Ziff. 3.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen (B) zum Bebauungsplan wird die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen auch außerhalb der auf den Grundstücken festgesetzten überbaubaren Flächen zugelassen. Diese Festsetzung stützt sich auf § 23 Abs. 5 BauNVO, wonach bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. An der bisherigen Festsetzung wird weiter festgehalten.</li> <li>- In der Festsetzung unter Ziff. 10.7 zur Baumsturzzone ist klar geregelt, dass der Nachweis der Standsicherheit bei Baumfall durch Bestätigung eines Tragwerksplaners spätestens mit der Baubeginnsanzeige vorzulegen ist. Diese Vorgabe scheint nach Ansicht des Marktgemeinderates ausreichend.</li> <li>- Die Grundstücke weisen zwar große Flä-</li> </ul> |
|--|---|

|   |   |
|---|---|
| <p>Zahl auf. Darauf wird aufgrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hingewiesen.</p>  | <p>chen auf, jedoch sind sie aufgrund der Hochwassersituation sowie der festgesetzten Baumsturzzone derart eingeschränkt, dass eine Ausweisung von mehr als 3 Parzellen nicht möglich ist. Dies ist aus dem Verlauf der vorausgehenden Planungsschritte deutlich hervorgegangen.</p>  |
| <p><u>Landratsamt Passau, Sg. 53 - Wasserrecht (Altlasten/Bodenschutz):</u><br/> Im betroffenen Bereich sind keine Altlasten lt. ABuDIS bekannt.<br/> Auf die Einhaltung des § 12 BBodSchV wird hingewiesen.<br/> Keine Lage im Überschwemmungsgebiet.</p>  | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>  |
| <p><u>Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald, Außernzell:</u><br/> Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.</p>  | <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>   |
| <p><u>Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Vilsbiburg an der Donau:</u><br/> Keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt werden.<br/> Zur elektrischen Versorgung des Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist i. d. R. nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.<br/> Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.<br/> Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:<br/> • Vor Beginn der Verlegung von Versor-</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.<br/> Hinweise zur frühzeitigen Meldung von Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen, zu den zu verwendenden Einführungssystemen bei Hausanschlüssen, sowie auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ sind in der Planung bereits enthalten.<br/> Weitere Abstimmungen erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung.</p> |

gungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Es wird gebeten, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die 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, 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, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen, die von der Bayernwerk Netz GmbH betrieben werden, sind an das Kundencenter Vilshofen an der Donau zu richten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Kundencenter Vilshofen an der Donau rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer sowie Aufforstungen.

|  |   |
|--|---|
| <p><u>Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal:</u><br/> Das Baugebiet ist bisher nicht durch eine Trinkwasserhauptleitung des Zweckverbandes erschlossen. Der nächstmögliche Anschlusspunkt liegt im gegenüberliegenden Grundstück. Zum Anschluss an diese Hauptleitung ist eine dauerhafte Sicherung notwendig. Sofern dies nicht realisierbar ist, muss der Anschluss zur Versorgung des Baugebiets in der Neuhauser Straße im Ort Engertsham hergestellt werden. Im Falle einer privaten Erschließung des Baugebiets beabsichtigt der Zweckverband dies im Zuge eines Erschließungsvertrages durchzuführen.</p> <p>Der Zweckverband stellt, soweit im Rahmen der Trinkwasserversorgung möglich, Wasser aus dem Leitungsnetz für Löschzwecke zur Verfügung. Eine Auskunft über die verfügbaren Ressourcen kann nur als punktueller Ansatz im Rahmen einer Lastfallberechnung als auch im flächigen Ansatz durch die im März 2015 angebotene Gesamtschau der Berechnung aller Hydranten angegeben werden. Sofern diese Leistungen erbracht werden sollen ist eine Beauftragung des Zweckverbandes erforderlich. Eine Prüfung nach DVGW Regelwerk W 331 und W 405 wurde aus diesem Grund nicht vorgenommen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gesicherte Löschwasserversorgung kann zusammen mit dem Sulzbach unterstellt werden.</p> |
| <p><u>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz:</u><br/> Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe zum Plangebiet gewerbliche Nutzungen bzw. zumindest deren Betriebssitze befinden können.</p> <p>Der branchentypischen Eigenart der Betriebe nach können von solchen Betrieben grundsätzlich auch betriebsbedingte Emissionen (z. B. Schallemissionen) ausgehen. Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe in einem notwendigen Umfang ausreichend berücksichtigt bleiben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes darf keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzungen bei Gewerbebetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten, zum Beispiel im Zuge sich verschärfender immissionsschutzrechtlicher Vorgaben, zur Folge haben.</p> <p>Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch</p>  | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einschränkungen sind nicht erkennbar.</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p>voraus, dass diesem keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen entgegenstehen.</p>   |   |
| <p><u>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Trinkwasserversorgung wurden im Bebauungsplan keine Angaben gemacht. Es wird davon ausgegangen, dass die künftige Versorgung über das Leitungsnetz des Zweckverbands Wasserversorgung Unteres Inntal vorgesehen ist.</li> <li>- Die geplante Entwässerung im Trennsystem entspricht § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.<br/>Das wasserrechtliche Verfahren bzgl. Einleiten von Niederschlagswasser in den Sulzbach ist noch nicht abgeschlossen. Die Inhalts- und Nebenbestimmungen des noch ergehenden Bescheides sind zu beachten.</li> <li>- Die vorliegenden hydraulischen Berechnungen ergeben eine hochwasserfreie Errichtung der Wohnbebauung auf den Parzellen 3 bis 5 bei einem 100 jährlichen Hochwasserereignis des Sulzbaches. Laut Berechnung liegen die Wasserspiegellagen im Bereich<br/>Parzelle 3 bei 319,61 m ü. NN (Geländekoten ca. 320,05 m ü. NN),<br/>Parzelle 4 bei 319,40 m ü. NN (Geländekoten ca. 319,55 m ü. NN),<br/>Parzelle 5 bei 319,35 m ü. NN (Geländekoten ca. 319,25 m ü. NN).<br/>Somit können die Bauvorhaben (Wohnbebauung) ca. 0,15 m - 0,90 m über der errechneten Hochwasserkote errichtet werden. Der hydraulische Nachweis zeigt aber auch auf, dass die ausgewiesenen Parzellen (Grünflächen) teilweise - bei Parzelle 4 reicht die geplante Bebauung bis 1,5 m an das Ü-Gebiet heran - im errechneten Überschwemmungsgebiet liegen.<br/>Eine Prüfung der hydraulischen Berechnungen ist nicht Gegenstand der Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. Unter Berücksichtigung der vorliegenden topographischen Gegebenheiten am Sulzbach, Gewässer III. Ordnung, sind die Ergebnisse aus wasserwirtschaftlicher Sicht als plausibel zu werten.<br/>Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HQ100) der geplanten Wohnbebauung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</li> <li>- Die Rohdeckenoberkanten Erdgeschoss incl. Kellerlichtschächte, Anforderungen an Keller (wasserdichte Wanne) sowie Freihaltung des ermittelten Überschwemmungsgebietes werden durch entsprechende Festsetzungen in die Planung aufgenommen.</li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
| <p>sind die Rohdeckenoberkanten im Erdgeschoss einschl. Kellerlichtschächte bei Parzelle 3 auf 320,11 m ü. NN (WSP Kote + 0,50 m),<br/> Parzelle 4 auf 319,90 m ü. NN (WSP Kote + 0,50 m),<br/> Parzelle 5 auf 319,85 m ü. NN (WSP Kote + 0,50 m),<br/> zu legen.<br/> Den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende baulichen Maßnahmen (z. B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen.<br/> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit dem Bebauungsplan Einverständnis, wenn das errechnete Überschwemmungsgebiet von jeglicher Bebauung bzw. Auffüllung, Einzäunung, Böschungen (Regenrückhaltebecken) und Mauern freigehalten wird.<br/> Trotz der weitgehenden Hochwasservorsorge bleibt immer das Restrisiko, dass besonders schwere Hochwasserereignisse (größer HQ100) zu Überschwemmungen und somit Schäden führen.</p> <p>- Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich der Planung liegen keine Erkenntnisse vor. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gem. BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.<br/> Bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten wird empfohlen, das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.</p> | <p>- Ein Abgleich der beplanten Fläche mit dem Altlastenkataster (ABuDIS) wurde durch das Landratsamt Passau, Sg. 53 - Wasserrecht (Altlasten/Bodenschutz) durchgeführt. Dieser hat ergeben, dass keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt sind.<br/> Die Empfehlung einer organoleptischen Beurteilung von Erdreich bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten durch eine fachkundige Person wird beachtet.</p>  |
| <p><u>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau:</u><br/> - Bereich Landwirtschaft<br/> Lt. landwirtschaftlicher Standortkartierung handelt es sich bei der Planung um eine Fläche von ca. 1 ha mittlerer Ertragsfähigkeit. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Bei Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung im trockenen</p>   | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br/> - Die empfohlene Formulierung in Bezug auf die Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen wird als Hinweis in die Planung aufgenommen.<br/> Nachdem eine Feuerbrandgefahr seit mind. 10 Jahren nicht mehr akut ist, wird der Weißdorn als Heckenart belassen. Die erwähnte Berberitze ist in den Pflanzlisten ohnehin nicht enthalten.<br/> Da nördlich der Planung bereits das allgemeine Wohngebiet „Engertsham Berg/-</p> |

Zustand, getrennt nach Krume und Oberboden.

In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z. B. Geruch, Lärm und Staub, gelegentlich auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Es wird empfohlen diese Formulierung unter *Punkt III Hinweise 2.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen* aufzunehmen.

Bei der geplanten Laubhecke zu Fl.-Nr. 59 ist auf Weißdorn wg. Feuerbrandgefahr und Berberitze wg. Getreiderost zu verzichten. Bei einer Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden darf. Ein ordnungsgemäßer und regelmäßiger Rückschnitt ist sicherzustellen. Nordöstlich des geplanten Geltungsbereichs befinden sich zwei aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Diese Betriebe dürfen in ihrer derzeitigen Bewirtschaftung und insbesondere in ihrer zukünftigen Entwicklungsfähigkeit nicht eingeschränkt werden. Unter der Entwicklungsfähigkeit sind u. a. auch Investitionen in das Tierwohl zu verstehen. Als einfaches Beispiel ist hier ein planbefestigter Auslauf zu nennen, der auch ohne Aufstockung der Tierhaltung zu höheren Emissionen führt und höhere Mindestabstände zur nächsten Bebauung bedingt.

- Bereich Forsten

Die Planung wird aus forstwirtschaftlicher Sicht kritisch gesehen, v. a. die „eingequetschte“ Lage der Wohnbauparzellen zwischen den Gewerbearzellen und der zu erhaltenden Ökokontofläche. Dies wird wie folgt begründet:

- Gemeindliche Ökokontofläche auf Fl.-Nr. 58

Die Wildschutzzäune sind alle baufällig und deshalb umgehend zu beseitigen. Ein Belassen dieser Zäune stelle eine Ordnungswidrigkeit nach dem Abfallbeseitigungsgesetz dar.

Der Gehölzbestand soll sich möglichst

Kastanfeld“ mit einer höher einzustufenden Schutzwürdigkeit als ein Mischgebiet im näheren Einwirkungsbereich der angesprochenen landwirtschaftlichen Betriebe besteht, schränkt dieses bereits deren Entwicklungsmöglichkeiten nordöstlich der Planung maßgeblich ein. Bei Betriebsänderungen oder -erweiterungen haben diese Betriebe bereits Rücksicht auf die bestehende Wohnbebauung zu nehmen. Nach erfolgter Rücksprache mit dem Sg. Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Passau werden aus dortiger Sicht jeweils der Bestandsschutz der bestehenden Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeit nicht weiter eingeschränkt, als dies ohnehin bereits der Fall ist.

- Der angesprochene Wildschutzzaun wurde zwischenzeitlich entfernt.

An den Südgrenzen der künftigen Parzellen 4 und 5 werden zur Abschirmung der Ökokontofläche die Pflanzung von 2-reihigen Laubhecken mit einheimischen Sträuchern festgesetzt, wodurch die Störwirkung entsprechend minimiert wird.

Die Baugrenze der östlichen Wohnbauparzelle wird deutlich reduziert.

Die angesprochene Pappel auf Fl.-Nr. 59 sowie die Esche auf Fl.-Nr. 58 werden im Rahmen der allgemeinen Verkehrspflicht vor Beginn der privaten Baumaßnahmen entfernt.

ungestört entwickeln können. Wenn aber ein Wohnbaugebiet sehr nahe an eine Ökokontofläche heranreicht, sind aus hiesiger Sicht Störungen der Entwicklung der Ökokontofläche vorprogrammiert (Ablagerungen von Rasen- und Hecken-schnitt, Errichtung von Baumhäusern, Entstehung von Trampelpfaden etc.).

- Baumfallgefahr, Laubfall, Schattenwurf  
Auch wenn der Baumbestand auf Öko-kontofläche vermutlich keine Waldeigen-schaft im Sinne des Gesetzes besitzt (kein zusammenhängender Waldbestand mit dem bachbegleitenden Auwald auf-grund der dazwischenliegenden Mulch-fläche), kann von den Gehölzbeständen auf der Ökokontofläche und den angren-zenden Gehölzbeständen eine Baumfall-gefahr für die geplanten Wohnbaupar-zellen ausgehen. Für die östlichste der Wohnbauparzellen besteht bereits eine konkrete Baumfallgefahr (Pappel auf Fl.-Nr. 59 und größere Esche auf Fl.-Nr. 58). Bei einer ungestörten Entwicklung des Gehölzbestandes auf der gemeindlichen Ökokontofläche auf Fl.-Nr. 58, was bei Ökokontoflächen normalerweise die Re-gel ist, wird künftig auch auf den drei wei-teren Wohnbauparzellen, die an die Öko-kontofläche angrenzen, eine erhöhte Baumfallgefahr entstehen. Dies wird da-mit begründet, dass sich bei allen ge-pflanzten Baumarten die aktuellen Baum-höhen sicher noch verdoppeln werden und dass speziell bei den vorhandenen Baumarten wie Schwarzerle, Weide und Esche immer wieder einmal einzelne In-dividuen schnell absterben und umstür-zen können (z. B. auch verursacht durch das Eschentriebsterben). Typisch für Ökokontoflächen ist auch, dass kranke und morsche Bäume nicht entfernt wer-den, sondern möglichst lange als Totholz erhalten und natürlich verrotten sollen. Folglich bestünde für den Markt Fürstenzell das Dilemma, einerseits die „wilde“ Ökokontofläche zu erhalten (zu-mal diese auch als Ausgleichsfläche für dieses Baugebiet dienen soll) und ande-rerseits die Verkehrssicherungspflicht ge-genüber der angrenzenden Bebauung ausüben zu müssen. Außerdem reißen die Winterstürme bei den Weiden immer wieder Äste ab, die bei der geplanten Be-bauung in die Hausgärten segeln wür-den. Neben den abfallenden Ästen wären

Es wird eine 20 m breite Baumfallzone in die Planung aufgenommen und für die in-nerhalb dieser Zone liegenden Parzellen festgesetzt, dass zu errichtende Gebäude so auszuführen sind, dass sie einem mög-lichen Baumfall widerstehen und für die Bewohner keine Gefahr für Leib und Leben durch umstürzende Bäume besteht. Ein entsprechender statischer Nachweis durch einen Tragwerksplaner ist diesbezüglich beizubringen.

|   |   |
|---|---|
| <p>die Anwohner auch mit starkem Laubfall aus der Ökokontofläche belastet und bei zunehmender Höhe der Gehölze auch mit entsprechendem Schattenwurf und den damit zusammenhängenden Folgen (z. B. starke Moosentwicklung auf Rasenflächen).</p> <p>Wenn die Bebauung der fünf Wohnbauparzellen wie geplant erfolgen soll, ist entweder im Bebauungsplan eine mindestens 20 m breite Baumfallzone (ab der ersten Baumreihe der Ökokontofläche) einzutragen oder bei jeder einzelnen Baumaßnahme die Baumfallgefahr spezifisch zu beurteilen. Bei der Ausweisung einer Baumfallzone ist diese in den planerischen Festsetzungen darzustellen und in den textlichen Festsetzungen auszuführen, welche bautechnischen Konstruktionsmaßnahmen bei der Errichtung der Wohnhäuser verpflichtend umzusetzen sind, damit bei einem Baumfallereignis keine Gefahr für die künftigen Bewohner besteht.</p> |   |
| <p><u>Staatliches Bauamt Passau:</u><br/>Zum Bebauungsplan wurde am 07.09.2009 bereits eine bauamtliche Stellungnahme, Nr. S12-4622-061/09, abgegeben. Diese bleibt weiterhin aufrechterhalten und gilt sinngemäß für die erneute Auslegung.</p> <p>Zudem wird auf die bestehende Kreuzungsvereinbarung vom 05.11./13.11.2009, Nr. S12-43252-005/09, verwiesen. Änderungen/Ergänzungen sind in der Vereinbarung ggf. anzupassen. Es wird dahingehend um Prüfung und weitere Veranlassung gebeten.</p> <p>Bei Beachtung vorstehender Ausführung sowie der genannten btl. Stellungnahme bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes seitens des Staatlichen Bauamtes keine Bedenken.</p>   | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die in der ursprünglichen Stellungnahme bzw. bestehenden Kreuzungsvereinbarung aufgeführten Abstände und erforderlichen Sichtdreiecke werden in die Planung aufgenommen und festgesetzt. Wie in der Vereinbarung angeführt, ist bei Bedarf (deutliche Verschlechterung der Verkehrssituation im Zuge der neu zu errichtenden Zufahrt) evtl. eine Linksabbiegespur nachzurüsten. Ebenso wird ein Hinweis zur Entwässerung der Bauflächen aufgenommen, wobei festgestellt wird, dass diese deutlich tiefer liegen als die Staatsstraße und somit die Gefahr einer Ableitung auf Staatsstraßengrund nicht gegeben ist.</p> |
| <p><u>Brandschutzdienststelle Landkreis Passau:</u><br/>Keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung unter Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 hergestellt wird.</p>  | <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>   |
| <p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg:</u><br/>Es wird gebeten, der Telekom umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für das geplante Neubaugebiet zu-</p>   | <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>   |

zusenden, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikationsanschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, wird um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros gebeten, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Es wird gebeten, zum Zweck der Koordination mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es wird daher beantragt, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen

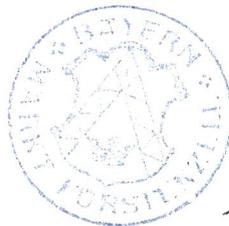
|  |  |
|--|--|
| <p>Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom im Grundbuch kostenlos zu sichern.</p> <p>Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.</p> <p>Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordination mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist eine rechtzeitige Kontaktaufnahme (mind. 3 Monate vor Baubeginn) mit dem zuständigen Ressort dringend erforderlich.</p> | <p>Hinweise zur frühzeitigen Meldung von Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sowie auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ sind in der Planung bereits enthalten.</p> <p>Weitere Abstimmungen erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung.</p> |
|--|--|

#### 4. Planungsalternativen

| In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsalternativen | Bemerkungen |
|---|-------------|
| keine, nicht erforderlich                                 | entfällt    |

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

Fürstenzell, 01.02.2022



MARKT FÜRSTENZELL

*Hammer*  
 Hammer  
 1. Bürgermeister