

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "WA Sieglmühle"

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau



2012-08-09

Verfasser Bebauungsplan:


Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt
mit Donath Bickel Architekten GbR
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

Bearbeitung Grünordnung:



Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Am Burgberg 17
94127 Neuburg am Inn
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

Inhaltsverzeichnis

I Plandarstellung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

Lageplan M 1:1000

Geländeschnitt M 1:500

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. Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8. Sonstige Planzeichen
9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dächer
2. Farb- und Fassadengestaltung
3. Geländegestaltung
4. Einfriedungen
5. Schallschutz
6. Höhenlage Gebäude

D Grünordnung

1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- E Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1. Ausgleichsmaßnahmen gemäß §1a BauGB
 - 2. Schutz des Mühlbaches und der Ufervegetation
 - 3. Erhalt und Schutz der Birken
 - 4. Eingriffe in Gehölze
 - 5. Bodenversiegelung
 - 6. Oberboden
- III Hinweise
- IV Begründung
- V Umweltbericht

III Hinweise

1. Hinweise zum Umweltschutz

Der Markt Fürstentzell bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollen möglichst ökologische Baustoffe verwendet, energiesparendes Bauen, der ökologisch sinnvolle 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 Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem 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 ausschließlich Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden, soweit dies gesetzliche Grundlagen ermöglichen.
- zur Gartenbewässerung sollte nur Regenwasser verwendet werden.

1.6 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
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

2. Sonstige Hinweise

2.1 Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegebenen Hanglage mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter (Klüfte) angeschnitten werden, dagegen sind bei den einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen.

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.

2.3 Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend das zuständige Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

2.4 Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung ist gem. den DVGW-Arbeitsblättern W 405 sowie W 331 mit der erforderlichen Löschwassermenge über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, Fassung Februar 2007, auszubilden und zu kennzeichnen.

2.5 Telekommunikationsanlagen

Die im Planbereich befindlichen Telekommunikationsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut werden. Vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, so wird mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

2.6 Wasserwirtschaft

Im nördlichen Planbereich verläuft der Sieglmühlbach (Natternbach), Gewässer III. Ordnung. Grundsätzlich kann ein Ausufer des Fließgewässers bei Hochwasser im Bereich der nördlichen Bebauung nicht ausgeschlossen werden. Für den Fall einer Nichtverlegung des Bachlaufs, besteht eine Hochwassergefahr für die bestehende bzw. geplante Bebauung im nördlichen Bereich dann nicht, wenn die Leistungsfähigkeit des Gewässers durch Teilabtrag des bestehenden Absturzes sowie durch Gerinneausbau erhöht wird. Der Ausbaugrad hat sich dabei an der max. Leistungsfähigkeit der Brücke am Aivoglweg zu orientieren. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Vorfeld mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Servicestelle Passau abzustimmen.

Niederschlagswasser ist möglich breitflächig zu versickern bzw. über Wegseitengräben abzuleiten.

IV Begründung

1. Planungsanlass

In Reaktion auf die Anfrage des Eigentümers der bestehenden Hofstelle 'Siegmühle' nach einem abschließenden Wohngebäude des ehemaligen Vierseithofes und einer maßvollen Erweiterung von zwei zusätzlichen Wohngebäuden zur Eigennutzung seiner Nachkommen wurde von der Marktgemeinde Fürstenzell die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein kleines 'Allgemeines Wohngebiet' im Bereich der bestehenden Hofstelle 'Siegmühle' beschlossen.

2. Planungsgebiet

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Das Baugebiet liegt süd-westlich der Kreisstraße PA 04 (Holzbacher Straße).

Der Geltungsbereich umfasst die bestehenden Gebäude der Siegmühle und anschließende Acker- und Vegetationsflächen und damit ca. 7.900 qm auf folgenden Flurstücken: 120, 120/9, 120/8 und 130, Gemarkung Fürstenzell.

Der Bereich wird derzeit zum Teil bereits zu Wohnzwecken, zum Teil landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie

Das Planungsgebiet weist ein leichtes Gefälle Richtung Westen auf.

Entlang der Holzbacher Straße ist eine Böschung vorhanden, die sich ortseinwärts abflacht.

Die geplante Bebauung ist am Rand des Holzbachtales in unmittelbarem Anschluss an die Kreisstraße und parallel zur Talrichtung geplant und bildet – wie auch bereits vorhandene vereinzelte Gebäude entlang der Straße – kein wesentliches Hindernis für den Frischluftzufluss nach Fürstenzell. Bei den beanspruchten Flächen handelt es sich um landschaftsökologisch wenig wertvolle Ackerflächen. Eingriffe in prägende Gehölzsäume finden nicht statt.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Bauliche Nutzung

Die bestehende Hofstelle wird mit einem Gebäude an der Süd-/ Ostseite geschlossen und um zwei weitere Parzellen für zwei Einfamilien- oder Doppelhäuser in Richtung Ortsmitte ergänzt.

Die Bebauung findet gegenüber der Einmündung der Bergstraße in die Holzbacher Straße ihren Abschluss. Die neuen Bauräume orientieren sich in Position und Ausrichtung an der Hofstelle und nehmen auf diese Weise Bezug auf die vorhandene Bebauung. Die neue Wohnbaufläche umfasst lediglich zwei zusätzliche Parzellen und weist damit einen relativ geringen Umfang auf.

Die Fläche wird städtebaulich an die vorhandene Hofstelle angebunden. Einer Zersiedelung der Landschaft wird auf diese Weise entgegen gewirkt.

Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen werden durch eine 1,70 m hohe Wand am Fuß der Straßenböschung erfüllt und stellen somit weder einen nennenswerten Aufwand noch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds dar.

3.2 Bauliche Gestaltung

Ziel der Planung ist es, eine ruhige Dachlandschaft in Anlehnung an die Dächer der vorhandenen Hofstelle zu erhalten. Die Baukörper sollen sich unter Vermeidung von hohen Sockeln, unnatürlichen Terrassen, Aufschüttungen und Abgrabungen harmonisch in das Gelände einfügen. Das bestehende Gelände soll weitgehend erhalten bleiben.

3.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Hofzufahrt aus der Holzbacher Straße.

Diese wird zu einer Stichstraße verlängert, die südlich der neuen Parzellen verläuft.

Am Ende der Stichstraße befindet sich eine Wendeanlage. Durch eine private Verkehrsfläche (Wohnweg) im Anschluss an die Wendeanlage wird der öffentliche Erschließungsaufwand reduziert und eine zukünftige Weiterführung bzw. Ausweitung der Bebauung ausgeschlossen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit elektrischen Strom ist durch die E.ON Bayern gesichert.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die Wasserversorgung Unteres Inntal gewährleistet.

Der Energieversorger beabsichtigt das Planungsgebiet mit Erdgas zu versorgen.

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die ZAW bis zur Wendeanlage.

V Umweltbericht

1 Einleitung

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

Die Marktgemeinde Fürstenzell plant an der Sieglmühle, die westlich des Hauptortes an der Kreisstraße PA 04 (Holzbacher Straße) liegt, die Ausweisung eines kleinen allgemeinen Wohngebietes. Für dieses Vorhaben wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Sieglmühle“ aufgestellt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 51 geändert. Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Sieglmühle“ ist die die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.

Der Geltungsbereich umfasst die bestehenden Gebäude der Sieglmühle und anschließende Ackerflächen.

Ziel der Bebauungsplanung ist es, die Hofstelle zu erhalten und durch eine maßvolle und angemessene Wohnbebauung Richtung Ortsmitte zu stärken. Für die Kinder des Besitzers soll Baugrund entwickelt werden.

Geplant sind östlich des Gebäudebestandes der Sieglmühle die Wiederherstellung des ursprünglichen Vierseithofes durch ein Gebäude sowie 2 weitere Bauparzellen für ein Einfamilien- und ein Doppelhaus. Die Erschließung erfolgt von der Holzbacher Straße aus über die bestehende Zufahrt, die in einer südseitig geführten Erschließungsstraße mit Wendeplatte und einem anschließenden schmalen Wohnweg fortgeführt wird. Hier sind 8 Stellplätze vorgesehen. Für die Grundstücke wird maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die zulässigen Wandhöhen betragen von 6,5 m. Pro Grundstück wird die Pflanzung eines Hausbaumes festgesetzt. Weitere Festsetzungen zur Baugestaltung und Begrünung können dem Bebauungs- und Grünordnungsplan entnommen werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt ca. 0,679 ha. Der Bedarf an Grund und Boden umfasst jedoch nur die noch nicht bebaute Fläche und beträgt ca. 0,36 ha. Hinzu kommt eine externe Ausgleichsfläche mit ca. 0,8 ha.

Da auf Ebene Flächennutzungsplanänderung die Bestandsaufnahme und –bewertung der Schutzgüter sowie die Auswirkungen der Planung bereits sehr detailliert dargestellt wurden, wird auf Ebene Bebauungs- und Grünordnungsplan auf eine Wiederholung verzichtet. Es werden hier v.a. die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen behandelt.

1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Die entsprechenden Vorgaben wurden bereits im Umweltbericht zur 51. Flächennutzungsplanänderung behandelt.

2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

Siehe Umweltbericht 51. Änderung Flächennutzungsplan.

3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den noch nicht bebauten Grundstücken mit Ausbringung von Düngern und Pestiziden zu rechnen.

4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Grundlage für die Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche stellt der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, ergänzte Fassung 2003) dar.

Die Parzellen werden mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in die **Kategorie B - geringer Versiegelungstyp** eingestuft. Aufgrund der vorgesehenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird aus der Spanne der Ausgleichsfaktoren 0,2 für die Inanspruchnahme von Acker und Vegetation mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gewählt. Ausgleichspflichtig ist der neuzubauende Bereich. Die Ausweisung von bereits teilversiegelter Flächen des früheren Gebäudes des Vierseithofes wird nicht als Eingriff gerechnet. Die Beeinträchtigung der sonnenexponierten Straßenböschung als Lebensraum wärmeliebender Arten durch die geplante Lärmschutzwand ist ebenfalls auszugleichen.

Eingriffsbilanz

Nutzung/ Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Planung	Eingriff Größe in m ² , ca.	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf in m ² ca.
Acker und nährstoffreiche Krautsäume	Gering unterer Wert	WA GRZ 0,35 und Erschließung	3.600	0,2	720
Salweidenbestand	Mittel, unterer Wert	WA GRZ 0,35 und Erschließung	50	0,8	40
magere Krautflur auf Straßenböschung im Immissionsband	Mittel, unterer Wert	Lärmschutz- wand Verschattung	200	0,4	80
Summe			3.850		840

4.1.2 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der durch das Baugebiet verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt werden in räumlicher Nähe am Holzbach Ausgleichsflächen entwickelt. Der bestehende Ufergehölzsaum soll ergänzt werden und eine früher Acker genutzte angrenzende Fläche zu einem extensiv genutzten Feuchtgrünland entwickelt werden.

Damit werden die Ziel des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises umgesetzt, den Holzbacher Bach mit einem Pufferstreifen zu versehen und die extensive Grünlandnutzung in der Aue zu fördern. Folgende einzelnen Maßnahmen sind vorgesehen:

Ergänzung des Ufergehölzsaumes

auf Teilfläche der Flur Nr. 130/0, Gmkg. Fürstenzell

Die Ausgleichsfläche schließt sich direkt an den Ufergehölzsaum des Holzbaches an und ist gemäß Grundbucheintrag eine Ackerfläche. Sie liegt seit mehreren Jahren brach, so dass sich ein nährstoffreicher Saum mit Kletten-Labkraut, Gemeine Nelkenwurz, Goldnessel, Giersch und Gemeine Brennessel ausgebildet hat. Es hat eine Gehölzsukzession mit Esche, Bergahorn, Zitterpappel und Stieleiche eingesetzt, die mit Schwarzerle ergänzt werden soll.

Zielbestand:	Schwarzerlengehölz
Derzeitige Nutzung:	Ackerbrache
Flächengröße:	300 qm
Anerkennungsfaktor	0,35 aufgrund der beginnenden Gehölzsukzession
Rechnerische Größe	105 qm

Erforderliche Maßnahmen:

- Pflanzung von Schwarzerlenheistern mit Verbisschutz in die Lücken der Gehölzsukzession

Entwicklung artenreiche Feuchtwiese

auf Teilfläche der Flur Nr. 130/0, Gmkg. Fürstenzell

Diese Teilfläche der Flurnummer ist sehr vernässt, so dass die Ackernutzung aufgegeben wurde und die Fläche sich überlassen blieb. Weiterhin hat sich ein kleiner Graben ausgebildet, der die Fläche von West nach Ost durchzieht. In der Brache sind bereits Feuchtezeiger wie Flatterbinse, Waldschmiele, etwas Waldsimse und Rohrglanzgras vorhanden. Allerdings wurde die ehemalige Ackerfläche nicht eingeeeggt, so dass ein schwer zu pflegende Oberfläche vorhanden ist, die für die vorgesehene Grünlandnutzung noch vorbereitet werden muss. Dazu soll die Fläche mit einer Kreiselegge bearbeitet werden.

Zielbestand:	Artenreiche Kohldistel-Sumpfdotterblumenwiese
Derzeitige Nutzung:	Ackerbrache
Flächengröße:	736 qm
Anerkennungsfaktor	1,0
Rechnerische Größe	736 qm

Erforderliche Maßnahmen:

- Fläche komplett mit Scheibenegge aufkreiseln und für die Grünlandnutzung einebnen
- 2-malige Übertragung von Mähgut artenreicher Feuchtwiesen des Gemeindegebietes auf die Fläche, Zeitpunkt 1x Mitte Juni und 1x Anfang September, alternativ Ansaat von Wiesendrusch
- Extensive Nutzung mit 2-maliger Mahd/Jahr (Mitte Juni und Anfang September), Abfuhr Mähgut, keine Düngung.
- Entlang des Grabens Belassen eines ca. 2 m breiten Saumes, der nur abschnittsweise gemäht wird.

4.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um die Folgen der Bebauung des Geländes zu mindern bzw. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu verhindern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt:

- Vermeidung von substanzgefährdenden Eingriffen in das Bodendenkmal „Siegelmühle“ durch Festsetzung, dass keine Unterkellerung oder tiefer gehende Gründung beim Bau des neuen Hause vorgenommen werden darf (Schutzgut Kulturgut)
- Erhaltung der Birken auf der Böschung der Kreisstraße (Schutzgüter Klima, Mensch, Landschaft/Ortsbild, Pflanzen und Tiere).
- Begrünung der Hausparzellen und der Parkplätze durch festgesetzte Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen bzw. Laubbäumen 1. - 3 Ordnung (Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Lokalklima, Landschaft/Ortsbild).
- Schutz des Mühlbaches und seiner Ufervegetation vor Einträgen mit Boden- oder Baumaterial während der Bauphase aufgrund der beengten Verhältnisse an der Zufahrt. (Schutzgüter Wasser, Pflanzen und Tiere).
- Beachtung des Artenschutzrechtes bei Beseitigung des Salweidenbestandes (keine Rodung in der Brutzeit der Vögel) (Schutzgut Tiere).
- Straßenseitige Begrünung der geplanten Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen (Schutzgut Landschafts- und Ortsbild).
- Landschaftsfremde Thujahecken sind nicht zulässig (Schutzgut Landschafts- und Ortsbild).
- Keine Sockel bei Einfriedungen. Damit ist das Gebiet für Kleintiere durchlässig. (Schutzgüter Pflanzen und Tiere)
- Festsetzung eines Mindestabstandes von Baumaßnahme zur Wasserleitung des Wasserzweckverbandes Unteres Inntal (Schutzgut Sachgüter)

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen zum vorliegenden Bebauungsvorschlag wurden bezüglich der Erschließung diskutiert. So wurde eine angedachte Erschließung durch die Hofstelle hindurch aufgrund der Belastung für die dortigen Bewohner wieder aufgegeben und der Erschließung am Südrand den Vorzug gegeben.

6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm Lkrs. Passau, die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und mehrere Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das internetbasierte Bodeninformationssystem und der Internet-Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eingesehen. Weiterhin wurde das schalltechnische Gutachten des Büros Geoplan, Osterhofen vom 15.3.2012 ausgewertet. Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 2. und 5. Jahr nach der Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle, z.B. durch unvorhergesehene Trockenperioden, durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

Es wird außerdem vorgeschlagen, die Entwicklung der als Ausgleichsfläche geplanten artenreichen Nasswiese zu überwachen, um unerwünschte Entwicklungen, z.B. eine Ansiedlung von Neophyten oder sonstigen Arten mit starker Konkurrenzkraft begegnen zu können. Dazu ist im 1. und 3. Jahr nach der Mähgutübertragung ein Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde LRA Passau zu vereinbaren und die weitere Entwicklung festzulegen.

8 Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Sieglmühle der Marktgemeinde Fürstencell ist die Neuausweisung eines kleinen allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO westlich des Hauptortes an der Holzbacher Straße (Kreisstraße PA 04).

Ziel der Planung ist es, die Hofstelle zu erhalten und durch eine maßvolle und angemessene Wohnbebauung Richtung Ortsmitte zu stärken. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt ca. 0,679 ha.

In Bezug auf den **Menschen** werden während der Baumaßnahme nur sehr geringe Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen für die nächsten Anrainer auftreten. An betriebsbedingten Emissionen sind die in Wohngebieten üblichen Abgase aus der Gebäudeheizung und aus dem täglichen Verkehr zu erwarten. Zur Berücksichtigung des Lärmschutzes für die künftigen Bewohner ist entlang der Kreisstraße eine ca. 1,7 m hohe Lärmschutzwand geplant und es werden Festsetzungen zum baulichen Lärmschutz getroffen. Damit können die für Wohngebiete geltenden Lärm-Richtwerte der DIN 18005 Lärmschutz im Städte eingehalten werden. In Bezug auf die Naherholung sind keine Änderungen zu erwarten.

Bezüglich der **Pflanzen- und Tierwelt** werden mit der Ackerfläche sowie mit artenarmen Krautsäumen nur Flächen mit einer geringen Bedeutung beansprucht. Bei Beseitigung des kleinen Salweidengehölzes ist das Artenschutzrecht zu beachten und während des Baus der Lärmschutzwand ist auf die Birken Rücksicht zu nehmen. Zum Ausgleich von Eingriffen werden ein Ufergehölzsaum und eine Feuchtwiese am Holzbach entwickelt.

Geringfügige Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die **Schutzgüter Boden, Wasser und Mikroklima** durch Bodenversiegelung mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und mit einer geringfügigen Erwärmung der Flächen ergeben. Es werden Festsetzungen zu Minderung der Auswirkungen der Versiegelung getroffen.

Visuelle Veränderungen des bisherigen **Landschafts- und Ortsbildes** werden bezüglich der künftigen Bebauung und der Geländeänderungen gering eingestuft. Die geplante Lärmschutzwand wird als lineares technisches Element zu einer gewissen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Zur Minderung des strengen Eindrucks ist eine straßenseitige Begrünung mit Kletterpflanzen vorgesehen.

Zum Schutz des **Bodendenkmals** im Bereich des ehemaligen Vierseithofes wird auf Ebene Bebauungsplanung festgesetzt, dass keine substanzgefährdenden Bodeneingriffe stattfinden dürfen. Als sonstiges **Sachgut** ist die Wasserleitung zu berücksichtigen. Die Hochwassersicherheit des Gebietes wird durch Verlegung des Sieglmühlbaches oder Erniedrigung des Absturzes erhöht.

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



Philipp Donath, Dipl.-Ing. Architekt,
Fürstenzell, August 2012



Thomas Herrmann, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt,
Neuburg a. Inn, August 2012



Fürstenzell, 13.02.2014

MARKT FÜRSTENZELL



L e h n e r
1. Bürgermeister