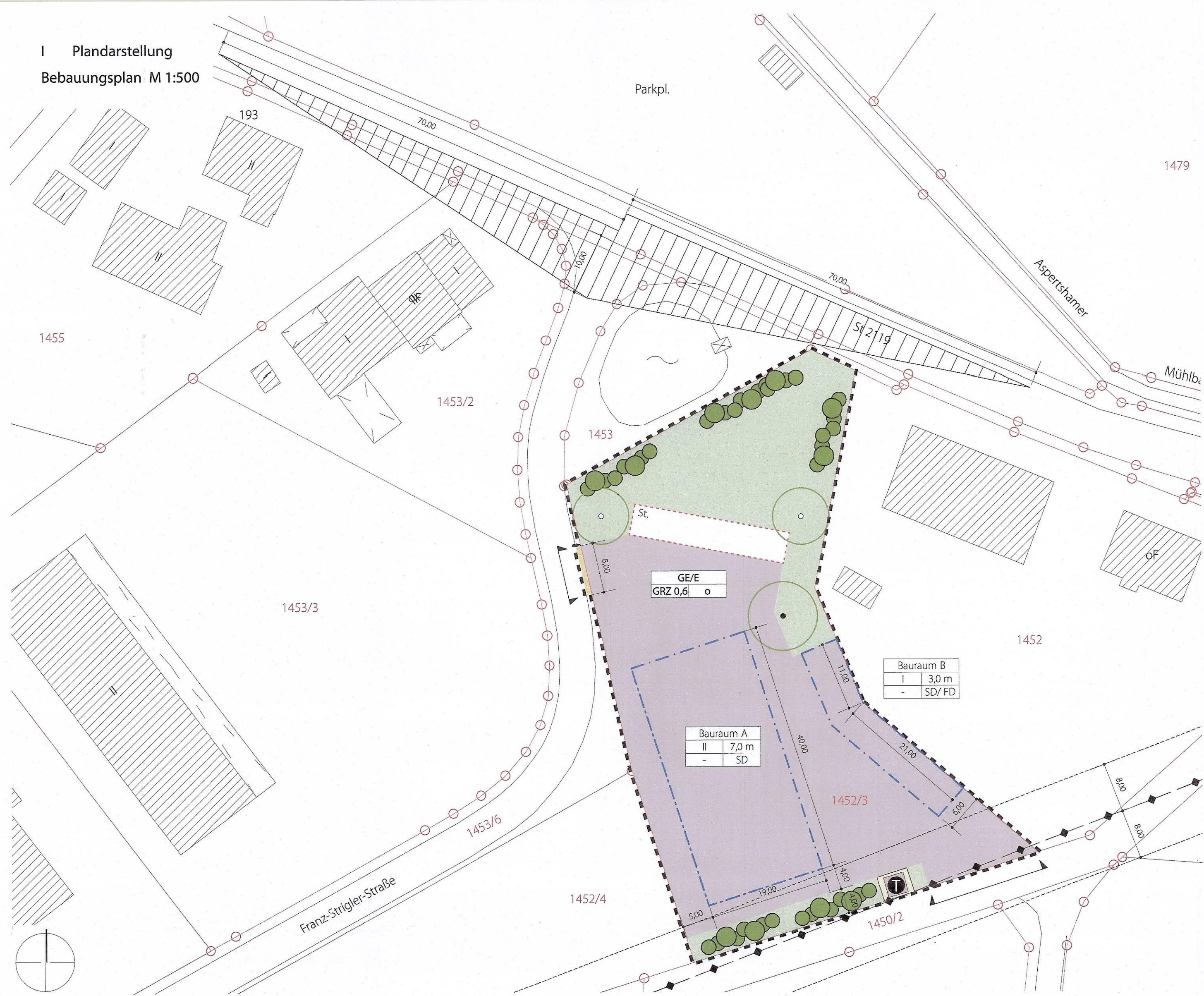


I Plandarstellung

Bebauungsplan M 1:500



II Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

A Allgemeine Vorschriften

- Bestandteile**
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der vorliegenden Bebauungsplanzeichnung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.
- Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung.
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - GE/E** Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (siehe Punkt 9 Immissionsschutz).
Ausnahmsweise zugelassen sind Wohnungen für Betriebsleiter/ Aufsichtspersonal, jedoch nur in baulicher Verbindung mit den Betriebsgebäuden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**
 - GRZ 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,6.
 - I/II zulässige Anzahl der Vollgeschosse: Bauraum A: 2 Vollgeschosse, Bauraum B: 1 Vollgeschoss.
 - 3,0/ 7,0 m max. zulässige Wandhöhe (talseits): Bauraum A: 7,0 m, Bauraum B: 3,0 m.
Die Wandhöhe ist vom Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem durch den Planfertiger dargestellt werden.
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)**
 - o Art der Bauweise: offen.
 - Baugrenze, überbaubare Flächen gemäß Planeintragen.
Außerhalb der Baugrenzen sind auf Flächen, auf denen keine Grünflächen festgesetzt sind, Erschließungsflächen und bauliche Anlagen nach Art. 2 Satz 1 Nr. 2 und 5 BayBO zulässig. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster mit Rasenfuge).

Zur östlichen Baugrenze des Bauraums A ist ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 5,0 m zugelassen.

- Abstandsflächen:**
In Bauraum A sind die Mindestabstandsflächen nach der BayBO Art. 6 einzuhalten.
In Bauraum B gilt für Abstandsflächen Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO, mindestens 3,0 m.

- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- St** nicht überdachte Stellplätze.

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

- 5.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 Bereich Ein-/ Ausfahrt
- 5.3 Anbaubeschränkungen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStG bzw. nach Art. 23 BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzünungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

mind. 20 m	bis zu allen baulichen Anlagen (Hochbauten, Verkehrsflächen, Aufschüttungen, Stützmauern etc.)
mind. 10 m	bis zu stabilen Einzünungen
mind. 5 m	bis zu einfachen Einzünungen (z. B. Maschendrahtzaun)
mind. 10 m	bis zu Bäumen
mind. 7,5 m	bis zu Sträuchern < 0,1 m

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten.

6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 6.1 Trafostation Bestand

7. Oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 7.1 20 kV Freileitung mit Sicherheitszone: 8 m beidseitig der Leitungssache

8. Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- 8.1 private Grünfläche
- 8.2 Laubbäume - zu erhalten
- 8.3 Laubbäume 1. - 2. Ordnung - zu pflanzen
- 8.4 2 - 3 reihige Laubhecke - zu pflanzen

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Vorgabe immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel L_{WA} dB(A)/qm für die Tages- und Nachtzeit im Eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/E):

Flächenbezogener Schalleistungspegel L _{WA} in dB(A)/qm		
Gebiet	tags (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)
GE/E	60	35

Überschreitungen sind im Einzelfall nach Prüfung zuzulassen. In der Nachtzeit von 22.00 Uhr - 06.00 Uhr ist der lautstarke Betrieb von Anlagen sowie der gewerbliche Fahr- und Lieferverkehr unzulässig.

10. Sonstige Planzeichen

- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 11.1 1453 Flurstücksnummer, hier: Flur-Nr. 1453
- 11.2 bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- 11.3 bestehende Flurstücksgrenze
- 11.4 Das Sichtdreieck ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.
Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber oder ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge oder nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.1 SD Satteldach 15 - 35 °, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- 1.2 FD Flachdach mit Attika und innenliegendem Gefälle.

- 1.3 Als Dachdeckung bei geneigten Dächern ist zugelassen: Ziegel- und Betondachsteine, Blechdeckung (beschichtete Materialien), bei Flachdächern: Foliendach, Kiesdach und Begrünung.

2. Außenwände und Oberflächen

- 2.1 Unzulässig sind: auffallend unruhige (Zier-) Putze, Kunststoffverkleidungen, Ornamentgläser.

3. Farb- und Fassadengestaltung

- 3.1 Anstriche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
- 3.2 Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der verwendeten Materialien zu beschränken.
- 3.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Reine Fremdproduktwerbung ist grundsätzlich unzulässig. Die Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und den Proportionen in das Ortsbild einzufügen.

Zulässige Werbeanlagen sind Schrift oder Zeichen unmittelbar an der Außenwand. Unzulässig sind zu starke Kontraste und grelle Farbgebung, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung.

4. Geländegestaltung, Stützmauern und Böschungen

- 4.1 Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und Verkehrsflächen ist weich, d. h. ohne steile Böschungen zu gestalten.
- 4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.

5. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Massive Zaunpfiler und Zaunsockel aller Art sind unzulässig. Zulässig sind: geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50 m. Holzzäune, Höhe 1,10 m, naturbelassene senkrechte Latten. Maschendraht- oder Doppelstabzaun mit Hinterpflanzung.
- 5.2 Abstand von Zäunen im Bereich der Straßen zur öffentlichen Fläche: mind. 50 cm.
- 5.3 Grundsätzlich sollte auf Einfriedungen zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereiches verzichtet werden.

D Grünordnung

1. Private Grünflächen

- 1.1 An den Parkplätzen sind 2 Laubbäume 1. - 2. Ordnung gemäß Pflanzlisten 1.4.1 und 1.4.2 zu pflanzen.
- 1.2 Entlang der Grundstücksgrenzen sind entsprechend der Planzeichnung 2 - 3 reihige Laubhecken zu pflanzen. Hecken im Süden sind gemäß der Pflanzliste 1.4.3 anzulegen, sonstige Hecken dürfen untergeordnet Ziersträucher aufweisen.
- 1.3 Abstände Bäume - Leitungen
Unterirdische Leitungen mindestens 2,5 m zu lagemäßig festgesetzten Bäumen. Im Übrigen gilt hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989.

1.4 Pflanzlisten

- 1.4.1 Laubbäume 1. Ordnung (Gärten), Hochstämme (3xv, m. B.), Stammumfang > 12 - 14 cm

Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudo-platanus
Stieleiche	Quercus robur

- 1.4.2 Laubbäume 2. Ordnung, Hochstämme (3xv, m. B.), Stammumfang > 12 - 14 cm

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Judasbaum	Cercis coccidiphyllum

Diverse Zierbäume wie Eisenholzbaum, Gledisie spec. etc.

- 1.4.3 Laubsträucher, (2xv o. B.) 60-100 cm

Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Vielblütige Rose	Rosa multiflora
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Salweide	Salix caprea

Untergeordnet (max. 30%) Ziersträucher (z. B. Feuerahorn, Rosen in Sorten etc.) in den Hecken im Nordosten und Nordwesten zulässig.

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

- 2.1 Ausgleichsfläche gemäß § 1a BauGB
Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Ausgleichsfläche mit einem Umfang von 1.080 qm festgesetzt. Die Ausgleichsfläche wird aus dem Landkreis-Ökokonto im ehemaligen Munitionsdepot in Altenmarkt erbracht.
- 2.2 Schutz der Esche
Die große Esche ist während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen (Befahren, Ablagerung von Baumaterial) durch Absperrung des Wurzelbereichs (Kronentrauf) mit Baugittern zu schützen.
- 2.3 Bodenschutz
Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen in geordneten Mieten aufzusetzen (max. 2,5 m hoch) und zur Beschattung anzulassen (mit Senf, Phacelia oder Wicken).
- 2.4 Schutz des wasserführenden Grabens an der Grundstücksgrenze
Der Graben im Nordosten ist während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen (Eintrag von Baustoffen, Boden) durch Absperrung zu schützen.
- 2.5 Beschränkung der Versiegelung
Stellplätze und weitere wenig belastete Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in den Sitzungen vom 23.06./ 13.10.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Aspertsham-Mühlfeld II“ beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 08.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 13.10.2016 hat in der Zeit vom 09.03.2017 bis 10.04.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 13.10.2016 hat in der Zeit vom 08.03.2017 bis 10.04.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 27.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2017 bis 04.12.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 27.04.2017 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2017 bis 04.12.2017 öffentlich ausgelegt.
- Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 11.12.2017 den Bebauungsplan „GE Aspertsham-Mühlfeld II“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 11.12.2017 als Satzung beschlossen.

Fürstentzell, 01.02.2018
MARKT FÜRSTENZELL
Hammer
1. Bürgermeister

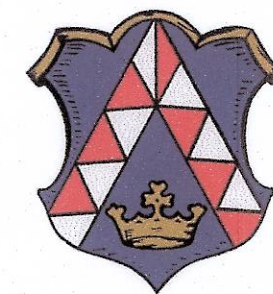
Fürstentzell, 01.02.2018
MARKT FÜRSTENZELL
Hammer
1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „GE Aspertsham-Mühlfeld II“ wurde am 02.02.2018 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Fürstentzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Fürstentzell, 02.02.2018
MARKT FÜRSTENZELL
Hammer
1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"GE Aspertsham Mühlfeld II"

Markt Fürstentzell
Landkreis Passau



2017-12-11

Verfasser Bebauungsplan:

Philip Bonath Dipl.-Ing. Architekt
mit Donath Bickel Architekten PartGmbH
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstentzell
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

Bearbeitung Grünordnung:



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

Endausfertigung i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 11.12.2017

Seite 1/16

Inhaltsverzeichnis

I Plandarstellung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

Bebauungsplan 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 Nebenanlagen und Stellplätze
5. Verkehrsflächen
6. Versorgungsflächen
7. Oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen
8. Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen
9. Immissionsschutz
10. Sonstige Planzeichen
11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

D Grünordnung

1. Private Grünflächen
2. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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 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 soll eine umweltfreundliche Heizungsart verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, ist der Anschluss an ein zentrales Energieversorgungssystem der Errichtung einer 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 besitzen Priorität.

Der Anwendung eines aktiven oder passiven Solarsystems soll gegenüber einer konventionellen Bauweise, 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 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 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 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

1.7 Niederschlagswasserbeseitigung

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

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

2. Sonstige Hinweise

2.1 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen).

2.2 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.

2.3 Freileitung

Bei nichtelektronischen Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile ist gemäß § 7 BGV A 3 Tabelle 4 ein Sicherheitsabstand von 3 m zu elektrischen Leitungen einzuhalten.

IV Begründung

1. Planungsanlass

Die in Fürstenzell ortsansässige Garten- und Landschaftsbaufirma Roth beabsichtigt in Aspertscham angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Aspertscham – Mühlfeld“ einen Neubau mit Lager-, Werkstatt- und Büroflächen zu errichten. Im gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Fürstenzell ist das Planungsgebiet bereits als Gewerbefläche ausgewiesen.

2. Planungsgebiet

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Aspertscham südlich der Staatsstraße 2119 und schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Aspertscham – Mühlfeld“ an.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3.600 qm und folgende Flurstücke: 1452/3, Teilfl. 1453/6, Gemarkung Fürstenzell.

2.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie

Das Planungsgebiet weist eine leichte Hanglage auf, es fällt von Süden nach Norden zur Staatsstraße um ca. 6 m ab. Der höchste Punkt liegt im Süden bei ca. 358 m ü. NN. Der tiefste Punkt liegt an der Staatsstraße bei ca. 352 m ü. NN.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Konzept

Mit der Ausweisung des geplanten Gewerbegebiets wird die Lücke zwischen dem bestehenden Gewerbegebiets „Aspertscham – Mühlfeld“ im Westen und der angrenzenden Bebauung im Osten (Flurstück 1452) geschlossen.

An die angrenzende öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken wird mit einer privaten Grünfläche angeschlossen. Die Gewerbefläche wird entsprechend von der Staatsstraße abgerückt. Bei der Festsetzung der Baufelder wird die zu erhaltende Esche berücksichtigt.

Im Planungsgebiet werden zur besseren Nutzung der Gewerbeflächen Aufschüttungen und Abgrabungen nicht ausgeschlossen, diese sind aber möglichst zu minimieren. Das bestehende Gelände soll weitgehend erhalten bleiben.

3.2 Erschließung

Das Baugebiet wird über die bestehenden Zufahrtsstraßen im Westen (Franz-Strigler-Straße) und Süden (Aspertscham 70/72) erschlossen. Im Zufahrtsbereich von der Franz-Strigler-Straße wird eine kleine Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

3.3 Bauliche Gestaltung

In Anlehnung an das benachbarte Gewerbegebiet und an die vorhandene Bebauung entlang der Staatsstraße sind nur Satteldächer zugelassen. Im Baumraum B sind untergeordnete bauliche Anlagen mit Flachdach und einer Wandhöhe von 3,0 m zugelassen.

3.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind mit 0,25 H, mindestens aber mit 3,0 m vorgesehen. Für Lagergebäude oder ähnliche Nebenanlagen entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird im Baumraum B eine Abweichung zur Bayerischen Bauordnung festgesetzt.

3.5 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.
Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die AWG Donau Wald mbH.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die gemeindliche Kanalisation.

Das Niederschlagswasser wird über das bestehende Regenrückhaltebecken in den Aspertshamer Mühlbach abgeleitet. Die wasserrechtlich bereits genehmigten Einleitemengen werden nicht überschritten. Im Zuge der Bebauung ist auf eine ausreichend bemessene Grundstücksentwässerung und fachgerechte Ausführung der Einleitung in das Regenrückhaltebecken zu achten.

3.6 Freiflächen

Um die Versiegelung des Bodens zu reduzieren, sind die Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster mit Rasenfuge).

3.7 Auswirkungen

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.
Ein Sozialplan gemäß § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

V Umweltbericht

1 Einleitung

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

Die Marktgemeinde Fürstenzell plant die Erweiterung des Gewerbegebietes „Aspertsharn - Mühlfeld“, um für die ortsansässige Garten- und Landschaftsbaufirma Roth die Errichtung einer Betriebsfläche zu ermöglichen. Inhalt der Planung ist die Festsetzung eines aus Immissionsschutzgründen eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO an der Staatsstraße St 2119 auf einer Wiese. Die künftige Gewerbefläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Fürstenzell bereits ausgewiesen.

Das Planungsgebiet wird von Staatsstraße St 2119 aus über die vorhandene Erschließungsstraße erschlossen werden.

Vorgesehen sind der Neubau von Werkstatt- und Bürogebäuden, Lagerflächen und die Anlage eines Schaugartens. In baulicher Verbindung mit den Gebäuden sind Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal ausnahmsweise zugelassen.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Es werden 2 Baufenster festgesetzt. Im größeren Baufenster A sind 2 Vollgeschosse mit einer max. Wandhöhe von 7,0 m, im Baufenster B nur ein Vollgeschoss mit einer Wandhöhe von max. 3,0 m erlaubt. Alle Erschließungsflächen außerhalb der Baufenster sind wasserdurchlässig zu gestalten. Weiterhin werden private Grünflächen mit Bepflanzung sowie der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich festgelegt.

Der Flächenumfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden betragen insgesamt ca. 0,36 ha, wobei die Größe der Gewerbefläche ca. 0,25 ha und die der privaten Grünflächen ca. 0,11 ha umfassen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter aufgezeigt und bewertet und Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die sich daraus ergebenden Festsetzungen behandelt.

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

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist mit dem Schutzgut Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Reduzierung der Versiegelung von Boden, -„Flächensparen“ - ist ausdrückliches Ziel der bayerischen Staatsregierung. Außerdem sollen gemäß § 1a (2) BauGB landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Diesen Vorgaben wird insoweit nachgekommen, als dass ein bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenes Grundstück für das Vorhaben beansprucht wird und dass bei einer festgelegten GRZ von 0,6 ein höherer Anteil der Fläche unversiegelt bleibt. Zudem wird eine Festsetzung zum schonenden Umgang/ Erhalt des Bodens getroffen.

1.2.2 Klimaschutz § 1a (5) BauGB /Landesentwicklungsprogramm 2013

Nach § 1a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Diese Vorgaben des BauGB zum Klimaschutz sind in der Abwägung zu berücksichtigen, die Bauleitplanung kommt damit einer weiteren Vorsorgeaufgabe nach. Die Planung berücksichtigt die Vorgaben wie folgt:

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

Zu möglichen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, gehören eine emissionsarme Siedlungsentwicklung, insbesondere die Vermeidung von klimaschädlichem CO₂ aus der Verbrennung aus Heizung und Verkehr. Dazu werden in der städtebaulichen Begründung entsprechende Hinweise zur Luftreinhaltung und Solarnutzung aufgeführt. Besondere Festsetzungen bestehen diesbzgl. nicht.

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen:

Zu den Zielen des Bauleitplans gehört es, den Versiegelungsgrad soweit als möglich gering und das Oberflächenwasser zurück zu halten. Daher sind Erschließungsflächen außerhalb der Baufenster in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Überschüssiges Niederschlagswasser wird jedoch, - unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben,- direkt in den bestehenden Wiesengraben an der Nordostgrenze und damit dem Zeller Bach geleitet.

1.2.5 Landschaftsrahmenplan Donau-Wald

Für den Planungsbereich sind keine Vorgaben im behördenverbindlichen Landschaftsrahmenplan eingetragen.

2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung der Umwelt

Mensch

Das bestehende Baugebiet „GE Aspertscham - Mühlbach“ sowie die gegenständliche Bauleitplanung sind gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan Bestandteil eines großflächigen Entwicklungsschwerpunktes für Gewerbe im Gemeindeteil Aspertscham. Der Planungsbereich liegt inmitten einer großen Baulücke: die derzeit als Grünland genutzte Fläche schließt nach Südosten nahtlos an das bestehende Gewerbegebiet „GE Aspertscham - Mühlfeld“ an. Auch südlich ist gewerbliche Nutzung vorhanden, wogegen östlich ein Grundstück mit einem Wohnhaus benachbart ist.

Der Planungsbereich wird entlang der Südgrenze von einer 20 kV-Freileitung überspannt. Nördlich führt die Staatsstraße St 2119 in vorbei, von der die bestehende Erschließungsstraße des Gewerbegebietes, die Franz-Strigler-Straße, abzweigt. Entlang der Staatsstraße treten verkehrsbedingte Lärmimmissionen auf.

Das Planungsgebiet weist aufgrund der gewerblichen Vorprägung der Umgebung und dem Fehlen von Spazierwegen keine Wohnumfeldfunktionen für die örtliche Naherholung für Bewohner im weiteren Umfeld auf.

Pflanzen

Der Planungsbereich wird von Intensivgrünland und randlichen Altgrassäumen bestimmt. Das Intensivgrünland auf dem Grundstück weist einen mäßigen Artenreichtum auf. Dominante Arten sind Weidelgras, Knäulgras, Wiesenfuchsschwanz, Rotklee, Weißklee, Spitzwegerich, Kriechender und Scharfer Hahnenfuß. Weitere Arten wie Wiesenlabkraut, Gemeiner Bärenklau, Wiesenplatterbse, Gemeiner Gundermann, Gemeiner Löwenzahn und Stumpfbblätteriger Ampfer sind in geringem Umfang vertreten. Auf frischeren Teilflächen gesellt sich Pfennigkraut dazu.

In den kaum gemähten, schmalen straußgrasreichen Säumen entlang der Zäune kommen auch Magerzeiger wie Hornklee und Gemeines Ferkelkraut vor. Teilweise haben sich hier jedoch nährstoffreiche Abschnitte mit Gemeiner Brennessel und Gänsefingerkraut entwickelt.

Die Grabenböschung an der nordöstlichen Grundstücksfläche trägt einen Altgrassaum mit Gemeinem Glatthafer, Ackerschachtelhalm und wenigen anderen Wiesenarten.

Das einzige Gehölz auf dem Gelände ist eine große Esche mit einem Stammdurchmesser von ca. 1,0 m und einem Kronendurchmesser von ca. 10 m. Sie ist bei der Planung besonders zu berücksichtigen.

Direkt benachbart ist ein Regenrückhaltebecken, dessen wiesenartig bewachsene Böschungen oft gemäht werden. Eine Salweide ist vorhanden. .

Naturschutzbedeutsame Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Tiere

Entsprechend der geringen Anzahl an heimischen Pflanzenarten können nur mehr oder weniger anspruchslose heimische Tierarten des Offenlandes einen Lebensraum finden, z. B. häufige Insektenarten wie Tagpfauenauge, Kleiner Fuchs und Kohlweißling u. a. Ubiquisten. Der Hauhechel-Bläuling findet in den Säumen mit Hornklee Nahrungspflanzen. In der bayerischen Artenschutzkartierung sind keine von heimischen naturschutzbedeutsamen Nachweise Tierarten verzeichnet.

Die Esche sowie die Salweide am Regenrückhaltebecken bieten Vögeln Nist- und Ruhestätten, das Grünland dient als ergänzender Nahrungsraum.

Biologische Vielfalt

Der Planungsbereich weist nur eine relativ geringe Vegetationsvielfalt und eine mäßig hohe Anzahl an heimischen Pflanzenarten auf. Dementsprechend fällt die Biologische Vielfalt in Bezug auf Lebensräume und einheimische Arten nur mäßig aus.

Die naturschutzfachliche Bedeutung des Gebietes ist insgesamt betrachtet gering.

Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete und Flächen, die nach § 30 BayNatSchG und Art. 23 BayNatSchG geschützt sind, liegen nicht im Planungsbereich und grenzen auch nicht an.

Wasser

Quellen sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Im Nordosten grenzt ein kleiner wechsellückiger Graben an, der die Dachentwässerung des Schuppens auf dem Nachbargrundstück aufnimmt. Dieser Graben unterquert die Staatsstraße und mündet in den Zeller Bach, zu dessen Einzugsgebiet der Planungsbereich gehört.

In Bezug auf den Grundwasserhaushalt bestehen allgemein Empfindlichkeiten gegenüber einer Versiegelung, da abgeleitetes Oberflächenwasser dem örtlichen Wasserhaushalt und der Grundwasserneubildung entzogen wird.

Boden

Im gesamten Gebiet sind ausschließlich mineralische Böden zu finden. Gemäß dem internetbasierten Bodeninformationssystem des Bayer. Landesamtes für Umwelt tritt auf der Planungsfläche der Bodentypen Pseudogley-Braunerde aus Lösslehm mit sandigen Beimengungen unterschiedlicher Herkunft auf. Pseudogleyböden sind bei Befahren im nassen Zustand besonders verdichtungsempfindlich.

Das natürliche Ertragsvermögen der Böden der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird in der Bodenkarte des Landschaftsrahmenplans Donau-Wald mit „hoch“ angegeben.

Der landwirtschaftlich genutzte Boden im Gebiet ist durch Düngung und Befahren überprägt und aufgrund des Stoffeintrags als naturfern einzustufen. Der Boden weist allgemein eine Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Verschmutzung auf.

Klima/Luftqualität

Das Klima im Raum Fürstenzell 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. Bzgl. Klimawandel wird auf die Ausführungen im Kap. 1.2.2 verwiesen.

Die lokale Klimasituation wird v. a. durch die Topographie und die Nutzung bestimmt. Die nach Norden mäßig geneigte Fläche ist aufgrund ihrer Exposition und Talrandlage in der Wärmegunst leicht benachteiligt. Die in Strahlungsnächten hier entstehende Kaltluft fließt Richtung Norden dem Talboden zu. Hier kann es durch Rückstaueffekte an der Bahnbrücke zu einer leicht erhöhten Staulage und ggfs. etwas geringeren Nachttemperaturen kommen.

Entlang der Staatsstraße St 2119 tritt bei erhöhtem Fahrzeugaufkommen ein schmales Immissionsband mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen auf.

Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild im Planungsbereich wird von der Talrandlage des Zeller Bachtals und der umgebenden Mischbebauung geprägt. So bilden einerseits die hochaufragenden, mächtigen Ufergehölzsäume des Zeller Baches und die weite Talaue nach Nordosten zu eine naturnah anmutende Kulisse. Hier bildet ein dahinter gestaffelter Hügelkamm mit Acker- und Grünlandnutzung und akzentuierenden Gehölzgruppen den optischen Horizont. Wesentlich bestimmen jedoch die Gewerbe- und Bürogebäude, Schuppen und im weiteren Umfeld Wohnhäuser mit großzügigen Grünflächen das optische Erscheinungsbild der Umgebung.

Die wiesengenutzte Planungsfläche, auf dem nordexponierten Unterhang eines niedrigen Riedels gelegen, fällt fast unmerklich mit geringer Neigung zur Bachaue des Zeller Baches ab. Prägende Struktur ist eine mächtige Esche auf dem Gelände.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale sind im Planungsbereich nicht bekannt. Als Sachgut ist die 20-kV-Leitung zu beachten.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen wurden bereits bei den Schutzgütern soweit wie möglich beschrieben.

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

Schutzgut Mensch

Während der Baumaßnahmen treten vorübergehende Lärm- und Abgasbelastungen für die nächsten Anrainer des geplanten Gewerbegebietes auf. Bei nur einer vorgesehenen gewerblichen Parzelle ist nur mit geringen Belastungen für die im Osten benachbarte Wohnnutzung zu rechnen.

An betriebsbedingten Abgasemissionen sind die üblichen Abgase aus der Gebäudeheizung zu erwarten, die zu keiner belasteten lufthygienischen Situation führen werden. Bei Einsatz erneuerbarer Energien wie Solarenergie für Warmwasser, ggfs. auch Erdwärme u. a. ist mit einer deutlich geringeren Abgasbelastung gegenüber älteren Bauweisen zu rechnen.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes entsteht betriebsbedingter Lärm durch Lieferverkehr mit LKW- sowie PKW-Verkehr der Mitarbeiter des Betriebes. Außerdem treten Schallimmissionen durch Ent- und Beladen auf. In Bezug auf die betriebsbedingten Lärmbelastungen durch die künftigen Gewerbebetriebe ist bei der Ausweisung neuer oder Änderung gewerblicher Bauflächen sicherzustellen, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Anlagen, auch der bereits vorhandenen Vorbelastung, an den maßgeblichen Bezugsorten die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Dies betrifft die nächsten Wohnnutzung im Osten auf den Flurnummern 1452 und 1453/3.

Es werden für das eingeschränkte Gewerbegebiet flächenbezogene Schallleistungspegel von tags max. 60 dB(A)/qm und nachts von max. 35 dB(A) /qm festgesetzt. Außerdem sind in der Nachtzeit kein lautstarker Betrieb und gewerbliche Fahr- und Lieferverkehr zulässig. Dies entspricht der Betriebsstruktur. Schallemissionen beschränken sich auf bestimmte Ladezeiten, da die Beschäftigten auf Baustellen im Einsatz sind.

Die für die benachbarten Wohnnutzungen nach der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ zulässigen Werte von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden nach überschlägigen Berechnungen der Immissionsschutzbehörde am LRA Passau sicher eingehalten.

Naherholung spielt für das Gebiet keine Rolle.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Aufgrund der überwiegend geringen naturschutzfachlichen Bedeutung des Planungsbereiches werden die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt nicht beeinträchtigt. Die Esche als wertvoller Einzelbaum wird erhalten und während der Baumaßnahme durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Befahren des Wurzelbereiches geschützt.

Artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Veränderungen der Biologische Vielfalt sind im vorliegenden Fall schwer einzuschätzen. Durch die vorgesehenen Heckenpflanzungen wird sich Zusammensetzung der Artengarnitur heimischer Arten zumindest verschieben.

Schutzgut Wasser

Baubedingt ist mit keinen Auswirkungen auf Fließgewässer, insbesondere den nördlich fließenden Zeller Bach zu rechnen, wenn wie festgesetzt, durch eine wirksame Schutzmaßnahme entlang des Grabens im Nordosten ein Bodeneintrag aus der Baustelle vermieden wird.

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 wird festgesetzt, dass alle Erschließungsflächen außerhalb der Baufenster mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden sind.

Das Niederschlagswasser wird über das bestehende Regenrückhaltebecken in den Aspertsamer Mühlbach abgeleitet. Die wasserrechtlich bereits genehmigten Einleitemengen werden nicht überschritten.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation im Trennsystem der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Schutzgut Boden

Bei Verwirklichung der Bauleitplanung geht durch Versiegelung und Teilversiegelung offener belebter Boden auf ca. 0,25 ha/ 60 % der Bauparzelle und damit insgesamt mäßigem Umfang verloren. Da hier der offene belebte Oberboden abgeschoben wird, gehen auf der Fläche die vielfältigen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Umwandlungs- und Wasserrückhaltefunktionen) im Landschaftshaushalt der Fläche verloren. Die Festsetzung die Erschließungsflächen wasserdurchlässig zu gestalten, vermindert einen gewissen Teil des Funktionsverlustes bzgl. Wasserrückhaltefunktion Auch die Festsetzung zur sachgerechten Behandlung des Oberbodens (vor Baubeginn Abtrag, Zwischenlagerung und Wiederaufbringung) erhält zumindest den Boden an sich.

Schutzgut Klima/Luftqualität/Klimawandel

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. Die Auswirkungen im Mikroklimabereich werden sich auf die Fläche selbst sowie auf das unmittelbar angrenzende Umfeld beschränken. Aufgrund der vergleichsweise hohen verbleibenden Grünfläche im Gebiet ist die Auswirkung vernachlässigbar. Mit dem Erhalt der Esche verbleibt eine wesentliche natürliche Struktur mit Wohlfahrtswirkung wie Beschattung des Umfeldes.

Die Bebauung einen kleinen Kaltluftentstehungsgebietes ist ebenfalls vernachlässigbar. Luftbelastungen durch heizungsbedingte Immissionen wurden bereits beim Schutzgut Mensch betrachtet. Es sollen energiesparenden Bauweisen sowie Solar- und Photovoltaiktechnik der Vorzug gegeben werden.

Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Visuelle Veränderungen des bisherigen Landschafts- und Ortsbildes werden sich durch die geplanten Gebäude selbst, ggfs. geringe Geländeänderungen wie Terrassierung sowie durch die Vegetationsentwicklung ergeben. Es wird ein größeres Hauptgebäude mit Satteldach entstehen, dessen Wandhöhe bis zu 7 m betragen darf. Das deutlich niedrigere Nebengebäude darf aufgrund der untergeordneten optischen Wirkung mit 3 m Höhe auch mit Flachdach ausgebildet werden.

Das optische Erscheinungsbild des Planungsbereiches wird aufgrund der sich ansiedelnden Branche deutlich durch eine Begrünung mit Laubbäumen und Hecken und Gartennutzung geprägt sein. Daher sind auch Zierformen der Gehölze untergeordnet zulässig.

Insgesamt wird sich die geplante Bebauung in die gewerblich vorgeprägte Umgebung gut einfügen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen. Falls bei Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren und bis zur Abklärung die Baustelle unverändert zu belassen.

In Bezug auf sonstige Sachgüter ist die 20-kV-Leitung zu beachten.

3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer Fortführung der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung zu rechnen.

4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1.1 Bilanzierung

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.

Das Gewerbegebiet wird mit der festgelegten GRZ von 0,6 in die Kategorie A - hoher Versiegelungstyp eingestuft.

Aufgrund der naturschutzfachlich geringen Bedeutung des Gebietes und der vorgesehenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Erhalt der Esche, eine Bepflanzung des Geländes mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und auf der überwiegenden zu befestigenden Fläche eine Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen, kann aus der Spanne der Ausgleichsfaktoren für das GE 0,3 gewählt werden.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Berechnung des Ausgleichserfordernisses:

Planung	Nutzung/ Bestand	GRZ	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Größe in qm	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf in qm
Gewerbegebiet	Intensiv- grünland	0,6 hoher Versiegelungsgrad	Gering oberer Wert	3.600	0,3	1.080
Summe Ausgleichsbedarf						1.080

4.1.2 Kompensationsmaßnahmen

Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine Kompensationsfläche zur Verfügung steht, wird das Ausgleichserfordernis im Umfang von 1.080 qm im Landkreis-Ökokonto auf der Fläche des ehemaligen Munitionsdepot in Altenmarkt abgelöst. Die Ökokontofläche ist im Eigentum der Grundstücksgesellschaft mbH der Sparkasse Passau.

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:

- Erhalt der Esche und wirksame Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4
- Durchgrünung und Einbindung des Gebietes durch Pflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung und von Hecken (Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Lokalklima, Landschaft/ Ortsbild)
- Beschränkung der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausbildung von Belägen für alle Erschließungsflächen außerhalb der Baufenster (Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima)
- Keine Sockel bei Einfriedungen. Damit ist das Gebiet für Kleintiere durchlässig.
- Hinweise zum sparsamen Wasserverbrauch und wassersparenden Technologien (Schutzgut Wasser)
- Hinweise zu energiesparendem Bauen und zum Einsatz von Photovoltaik- und Solarenergie
- Festsetzung eines bzgl. Schallemissionen eingeschränkten Gewerbegebietes

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Entwürfe für den Bebauungs- und Grünordnungsplan haben sich nicht wesentlich voneinander unterschieden. So wurde für den vorliegenden Entwurf die Lage der Parkplätze optimiert und die Grünfläche um die Esche erweitert.

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.

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, die Entwässerung der Oberflächen über den Graben in den Zellerbach auf Auswirkungen auf den Bach im Mündungsbereich zu beobachten.

8 Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Aspertscham - Mühlfeld II“ der Gemeinde Fürstenzell ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes auf einer Wiesenfläche im Ort Aspertscham an der Staatsstraße St 2119. Der Flächenumfang beträgt ca. 3.600 qm.

Ziel der Planung ist es, die Ansiedlung eines im ortsansässigen Landschaftsbaubetrieb mit 2 Gewerbe- und Bürogebäuden und einem Schaugarten zu ermöglichen.

In Bezug auf den Menschen treten aufgrund der geringen Größe des Gebietes während der Baumaßnahme vorübergehend nur mäßige Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen für die nächsten Anrainer auf, ebenso betriebsbedingte Emissionen durch Gebäudeheizung und aus dem täglichen Verkehr. Zur Vermeidung erheblicher Lärmbelastungen für eine benachbarte Wohnnutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln von tags max. 60 dB(A)/qm und nachts von max. 35 dB(A)/qm festgesetzt. Naherholung spielt im Planungsbereich und dessen Umgebung keine Rolle.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen treten für die Pflanzen- und Tierwelt durch die Überbauung einer Grünlandfläche auf, deren naturschutzfachliche Bedeutung jedoch gering ist. Wichtigste Vermeidungsmaßnahme ist der Erhalt der großen Esche und ihr Schutz während der Baumaßnahmen. Insgesamt treten keine erheblichen Beeinträchtigungen auf. Die naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsfläche mit einem Umfang von 1.080 qm wird im Landkreis-Ökokonto Altenmarkt erbracht.

Geringfügige Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Mikroklima durch Bodenversiegelung mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und mit einer mikroklimatisch geringfügigen Erwärmung der Fläche und ihrer Umgebung ergeben. Aufgrund der relativ geringen vollversiegelten Fläche und der Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungen auf den Erschließungsflächen sowie des Oberbodenschutzes sind die Auswirkungen als gering einzustufen.

Visuelle Veränderungen des bisherigen Landschafts- und Ortsbildes werden sich durch die geplanten Gebäude selbst, ggfs. geringe Geländeänderungen wie Terrassierung sowie durch die Vegetationsentwicklung ergeben. Insgesamt wird sich die geplante Bebauung aufgrund der zulässigen Dach- und Gebäudemasse in die gewerblich vorgeprägte Umgebung gut einfügen. Das optische Erscheinungsbild wird aufgrund der sich ansiedelnden Branche deutlich durch eine Begrünung mit Laubbäumen und Hecken und Gartennutzung geprägt sein.

Bodendenkmäler sind aller Voraussicht nach nicht von dem Vorhaben betroffen. In Bezug auf sonstige Sachgüter ist die 20-kV-Freileitung entlang der Südgrenze zu beachten.



Philipp Donath, Dipl.-Ing. Architekt,
Fürstenzell, 11. Dezember 2017



Thomas Herrmann, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt,
Neuburg a. Inn, 11. Dezember 2017

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan
„GE Aspertscham-Mühlfeld II“
ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 02.02.2018 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Aspertscham-Mühlfeld II“ 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
<u>Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde:</u> Der Ausgleichsflächenumfang ist neu zu ermitteln. Die Lage der Ausgleichsfläche ist klarzustellen. Der Bebauungsplan ist um eine auffindbare Maßstabszahl zu ergänzen	Grünordnung und Eingriffsregelung werden entsprechend geändert. Auch für die nördlichen Bepflanzungen werden überwiegend einheimische Gehölzarten festgesetzt. Der Eingriffsumfang beträgt einschließlich des privaten Grüns 3.600 m ² . Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen kann ein Ausgleichsfaktor von 0,3 für die gesamte Fläche gewählt werden. Der Kompensationsbedarf beträgt somit 1.080 m ² . Die Lage der Ausgleichsflächen wird präzisiert und klargestellt, dass es sich dabei um jene des Landkreis-Ökokontos auf der Fläche des ehemaligen Munitionsdepots in Altenmarkt, im Eigentum der Grundstücksgesellschaft mbH der Sparkasse Passau, handelt. Der Maßstab 1 : 500 ist im Planteil bereits deutlich dargestellt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
keine	entfällt

3. Behördenbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<u>Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt:</u> Auf den einzuhaltenden Sicherheitsabstand zur bestehenden 20-KV-Freileitung von 3 m wird hingewiesen.	Der erforderliche Sicherheitsabstand wird in die Planung aufgenommen.

<u>Landratsamt Passau, Abt. 7 Städtebau:</u> Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung „abweichende Bauweise“ ist für Gebäude anzuwenden, die länger als 50 m sind, aber der seitliche Grenzabstand einzuhalten ist. Dies ist nicht der Fall, daher ist die offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen maßgeblich. Grundsätzlich kann festgesetzt werden, dass gem. Art. 6 Abs. 7 Ziffer 1 und 2 BayBO von den Abstandsflächen abgewichen wird, was bedeutet, dass die Tiefe der Abstandsfläche im Gewerbegebiet auf 0,4, allerdings minimal bis zu einem Abstand von 3 m, reduziert werden kann. Ein Gebäude von 32 m direkt an der Grundstücksgrenze, wie beabsichtigt, zu errichten (Bauraum B) kann planungs- und bauordnungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Auch eine Baulinie scheidet aus, da diese städtebaulich nicht zu begründen wäre. Vorstellbar wäre im Zuge des Bauantragsverfahrens eine Abstandsflächenübernahme gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO.	Anstelle der abweichenden Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Für Bauraum B wird eine Abweichung von den Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 7 Ziffer 2 BayBO festgesetzt, wonach die Tiefe der Abstandsfläche auf 0,2 H, mindestens 3 m, reduziert wird.
<u>Landratsamt Passau, Sq. Technischer Umweltschutz:</u> Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel besitzen die Dimension dB(A)/m², Emissionskontingente gem. der DIN-Norm 45691 „Lärmkontingentierung“ die Dimension dB. Die Dimension unter Ziffer 9.1 der textlichen Festsetzungen ist entsprechend redaktionell zu ändern.	Die Benennung der Dimension des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels wird entsprechend korrigiert.
<u>Landratsamt Passau, Sq. 53 - Wasserrecht:</u> Die Niederschlagswasserentsorgung soll über den vorhandenen Regenwasserkanal in den Aspertshamer Mühlbach erfolgen soll. Für den Regenwasserkanal besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis (Bescheid vom 14.11.2000) zum gedrosselten Einleiten von max. 26 l/s, befristet bis zum 31.12.2020. Diesem Bescheid liegt eine Bemessung des Rückhaltevolumens zu Grunde, die bei der Erweiterung des Einzugsgebietes so nicht mehr stimmt. Die weitere Miteinleitung des Oberflächenwassers aus dem neuen Baugebiet „GE Aspertsham-Mühlfeld II“ über diese Einleitungsstelle kann deshalb nur unter Vergrößerung des Rückhaltevolumens oder anderer Maßnahmen weiterhin wasserrechtlich erlaubt werden. Eine überarbeitete Planung mit Änderungs-	Aufgrund einer erfolgten Überarbeitung der wasserrechtlichen Situation kam das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf - Dienstort Passau - zu dem Ergebnis, dass die abflusswirksamen Flächen einschließlich der Erweiterung den Ansatz aus 2000, der der wasserrechtlichen Erlaubnis zugrunde liegt, nicht überschreiten und sich daher auch der Umfang der erlaubten Benutzung nicht ändert. In den Bescheid sind lediglich die ergänzenden Unterlagen, welche beim Landratsamt einzureichen sind, aufzunehmen. Diese wurden der unteren Wasserrechtsbehörde mit Schreiben vom 18.08.2017 vorgelegt. Eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung kann somit sichergestellt werden.

antrag für diese Einleitungsstelle unter Einbeziehung des neuen Baugebietes liegt hier noch nicht vor. Erst nach Planvorlage kann dies dann wasserrechtlich behandelt werden. Zur Erteilung oder Änderung einer gehobenen Erlaubnis ist ein förmliches Verwaltungsverfahren durchzuführen, das erfahrungsgemäß längere Zeit in Anspruch nimmt. Eine Verlängerung bzw. Neuerteilung einer gehobenen Erlaubnis ohne Durchführung eines solchen förmlichen Verwaltungsverfahrens ist nicht möglich. Auch müssen vor Antragstellung in der Regel die notwendigen Planunterlagen erst in Auftrag gegeben und gefertigt werden. Die Planunterlagen sind in 4-facher Ausfertigung beim Sg. Wasserrecht vorzulegen (vgl. auch „Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren“-WPBV-). Da die Erlaubnis zum 31.12.2020 ausläuft, wird deshalb angeraten, die Neuerteilung der o. g. wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen. Auf die Erlaubnispflicht nach § 8 WHG und die mögliche strafrechtliche Relevanz unerlaubter Einleitungen wird hingewiesen. Es wird außerdem darauf aufmerksam gemacht, dass ein gültiger Bescheid u. a. eine Voraussetzung für die Festsetzung der Abwasserabgabe und Befreiung von der Niederschlagswasserabgabe ist.	
<u>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf - Dienstort Passau:</u> Die geplante Entwässerung im Trennsystem entspricht § 55 Abs. 2 WHG. Niederschlagswasser, das nicht auf dem Baugrundstück breitflächig versickern kann, ist der bestehenden Regenwasserkanalisation mit nachgeschalteter Regenrückhaltung auf Flur-Nr. 1453, Gemarkung Fürstenzell, zuzuführen. Die geplante Niederschlagswasserentsorgung ist aufzuzeigen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
<u>Staatliches Bauamt Passau:</u> Keine Einwendungen, wenn folgende Auflagen und Bedingungen in die Planung aufgenommen werden: a) Anbaubeschränkungen Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten ist, entlang der Bun-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Anbaubeschränkungen werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Das bereits im Bebauungsplan „GE Aspertscham-Mühlfeld“ festgesetzte Sichtdrei-

des- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, zu beachten. Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich. Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten: mind. 20 m bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc. mind. 10 m bis zu einer stabilen Einzäunung mind. 5 m bis zu einer einfachen Einzäunung (z. B. Maschendrahtzaun, Pfostendurchmesser < 40 mm und Rohrwandstärke < 2,9 mm) mind. 10 m bis zu Bäumen mind. 7,5 m bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gem. der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten. b) Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen Die Bauflächen sind rückwärtig über das bestehende gemeindliche Straßennetz zu erschließen. c) Privatzufahrten Einzelne Privatzufahrten sind laut vorgelegter Planung nicht beabsichtigt und werden nicht zugelassen. d) Sichtdreiecke Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnli-	eck wird nachrichtlich in die Planung übernommen. Das Verbot, das Oberflächenwasser der Bauflächen auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen der Staatsstraße abzuleiten, wird als Hinweis aufgenommen.
---	--

ches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten: 70 m beiderseits in Richtung Fürstenzell / Aspertscham Mitte im Zuge der Staatsstraße 10 m im Zuge der Einmündung bei Station 1,445 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße e) Entwässerung der Bauflächen Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. f) Lärmschutz Es wird darauf hingewiesen, dass die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte für Lärmvorsorge unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung sind einzuhalten.	
<u>Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald, Außermzell:</u> Keine grundsätzlichen Einwände. Die Abfallentsorgung kann über die bestehende öffentliche Erschließungsstraße erfolgen. 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 in der Planung vorzusehen.	Die Vorgaben werden beachtet.
<u>Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen:</u> Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb dieser Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfrei-	Die Hinweise sind in der Planung berücksichtigt. Bei der in der Schutzzone geplanten Bepflanzung handelt es sich um Hecken, die regelmäßig geschnitten werden.

leitungen in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse beträgt und um Berücksichtigung gebeten. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich ggf. größere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.	
<u>Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal:</u> Der Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal 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. Eine Prüfung nach DVGW Regelwerk W 331 und W 405 wurde aus diesem Grund nicht vorgenommen. Im Rahmen der Rohrnetzuntersuchung des Zweckverbandes wurden bisher 2 Lastfälle näher betrachtet (Schule und Tennisanlage). In beiden Fällen konnte eine Entnahme von 48 m³/h nur bedingt eingehalten werden. Der Grund hierfür war die Fließgeschwindigkeit im Trinkwassernetz sowie der niedrige Netz-	Das Baugebiet „GE Aspertscham-Mühlfeld“ ist bereits voll erschlossen und auch bebaut. Mit der Erweiterung des Gebietes durch den Bebauungsplan „GE Aspertscham-Mühlfeld II“ wird die bebaubare Fläche lediglich in geringfügigem Ausmaß vergrößert. Aus diesem Grund und aufgrund der Tatsache, dass sich nördlich der Staatsstraße in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet die ständig wasserführenden Gewässer „Zeller Bach“ und „Aspertschamer Mühlbach“ befinden, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Löschwasserversorgung für den gesamten Bereich ausreichend ist.

druck in der Schubertstraße. Entnahmen über der Kapazitätsgrenze führen zur Überlastung des Rohrnetzes und Rohrbrüchen. Zu weitergehenden Untersuchungen der Löschwasserversorgung wird dringend geraten.	
<u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die bestehenden Anlagen evtl. nicht ausreichen, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.	Feststellung, dass durch die Planung keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ausgelöst werden.

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, 02.02.2018



MARKT FÜRSTENZELL

[Signature]
H a m m e r
1. Bürgermeister