

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß der Hinweise für die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planungsrichtlinien) sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanV 81)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.3.1.  Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung "Feuerbestattungsanlage und Naturfriedhof"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind objektbezogen durch die eingetragenen Baugrenzen und Flächen für Garagen und Nebenanlagen, offene Betriebseinrichtungen und Lagerplätze festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung ist objektbezogen festgesetzt durch

GRZ Grundflächenzahl
WH max. Wandhöhe in m (traufseitig gemessen)

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

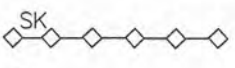
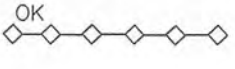
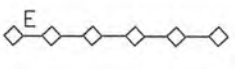
- 3.1.  offene Bauweise
3.2.  Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art.6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt (siehe Komm. Simon zu Art.7 Rd.Nr.4b)

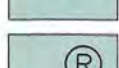
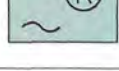
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- 5.1.  öffentliche Verkehrsflächen
5.2.  private Verkehrsflächen
5.3.  frei zu haltendes Sichtfeld mit Angabe der Schenkellängen in Meter (z.B. 10/200 m)
5.4.  Einfahrt

6. Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 u. Abs.6, § 9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB)

- 6.1.  Kanalisation - Schmutzwasser
6.2.  Kanalisation - Oberflächenwasser
6.3.  E-Leitung

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 u. Abs.6 BauGB)

- 6.1.  Wasserflächen
6.1.  Hochwasserrückhaltebecken
6.1.  offener Entwässerungsgraben

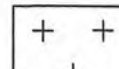
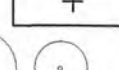
8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 8.1.  Flächen für Aufschüttungen

9. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB)

- 9.1.  Kfz-Stellplätze

10. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- 10.1.  öffentliche Grünflächen, Zweckbest. "Naturfriedhof"
10.2.  Pflanzgebot für Bäume 1. und 2. Wuchsordnung
10.3.  Pflanzgebot für Sträucher

11. Sonstige Darstellung und Festsetzung (§ 5 Abs.2 Nr.5 u. Abs.6, § 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB)

- 11.1.  Satteldach
11.2.  Pultdach
11.3.  Flachdach
11.4.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
10.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgelegt als Sondergebiet (SO) "Feuerbestattungsanlage und Naturfriedhof" gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- 1.1. Anlage zur Feuerbestattung einschl. sämtlicher zum Betrieb gehörender Gebäude innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Flächen
1.2. Naturfriedhof; zulässig sind Urnenbestattungen in ausgewiesenen Bereichen als Einzel- oder Gemeinschaftsanlagen sowie in anonymer Form

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO wird bestimmt durch den zulässigen Gebäudetyp und die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ). Als maximale GRZ wird 0,6 festgesetzt. Als maximale Wandhöhe wird 6,0 m festgesetzt

3. Bauweise

- 3.1. offene Bauweise gem. § 22(1) BauNVO. Betriebs-, Lager- und Verwaltungsgebäude sowie offene Betriebseinrichtungen und Lagerplätze

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 4.1. Es sind grundsätzlich Gebäude mit Sattel-, Pult oder Flachdach vorzuziehen. Bei der Wahl der Baustoffe und der Farbgestaltung ist auf ein gutes Erscheinungsbild und eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten.

5. Immissionsschutz

- 5.1. Bei den einzelnen Baumaßnahmen sind die Auflagen des Immissionsschutzes festzulegen.
5.2. Grundsätzlich wird für die von der Gesamtanlage ausgehenden Geräusche (Feuerbestattungsanlage, Parkplatz, Fahrverkehr auf dem Anlagengrundstück) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von max. 60 dB (A)/m² tags und nachts festgesetzt. Überschreitungen sind nach Prüfung im Einzelfall zuzulassen.

6. Verkehrsflächen

- 6.1. öffentliche und private Verkehrsflächen, Lagerflächen
Die Deckschichten der Straßenverkehrsflächen sind in einer der Verkehrsbeanspruchung entsprechenden Stärke und Befestigungsart auszuführen. Zulässig sind:
- Asphalt
- Zementbeton
6.2. PKW-Stellplätze, wenig oder nicht viel befahrene Flächen sowie Erschließungswege innerhalb des Naturfriedhofs. Die Bodenversiegelung ist hier gering zu halten. Zulässig sind:
- Kies bzw. wassergebundene Decke
- Schotterrasen
- Naturstein- oder Betonpflaster mit Rosenfuge

7. Gestaltung der Außenanlagen, Grünordnung

- 7.1. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
Zur Abschirmung gegenüber dem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb auf Fl.Nr. 153 sowie zur landschaftsgerechten Gliederung ist eine Aufschüttung bis maximal 2,50 m Höhe zulässig. Die Aufschüttung ist landschaftsgerecht durch Ansaat und Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
7.2. Freiflächengestaltungsplan
Zur Sicherstellung einer geordneten Freiflächengestaltung sind mit dem jeweiligen Bauantrag für Feuerbestattungsanlage und Naturfriedhof qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit einzureichen.
7.3. Pflanzpflicht, Pflanzungen, Nutzungsregelungen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Die Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter heimischer Arten zu bepflanzen oder mit Ansaat zu versehen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzausfall ist arten- und qualitätsgeleich nachzupflanzen.
Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum 1. oder 2. Wuchsordnung lt. nachfolgender Artenliste zu pflanzen.

7.3.1 Artenliste für Bäume 1. Wuchsordnung, Qualität mind. Hochstamm oder Stammbusch, StU 18-20 cm

Acer platanoides / pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea / robur
Tilia cordata / platyphyllos
Pinus sylvestris
Spitzahorn / Bergahorn
Hainbuche
Rotbuche
Esche
Traubeneiche / Stieleiche
Winterlinde / Sommerlinde
Waldkiefer

7.3.2 Artenliste für Bäume 2. Wuchsordnung, Qualität mind. Hochstamm oder Stammbusch, StU 14-16 cm

Acer campestre
Betula nigra / pendula
Crataegus monogyna
Malus domestica
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Feldahorn
Birke
Weißdorn
Wildapfel
Vogelkirsche
Eberesche

7.3.3 Dichte oder lockere Strauchgehölzpflanzung, Artenliste für Sträucher, mind. v.Str 60-100 cm

Cornus mas / sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Rosa spec.
Sambucus nigra
Viburnum opulus / lantana
Kornelkirsche / Hartriegel
Haselnuss
Pfaffenhut
Rainweide
Wildrosen (heimische)
Schwarzer Hollunder
Wolliger / Gem. Schneeball

7.3.4 ergänzend zugelassen für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Artenliste z.B., Qualität: v.Str./Tb/Container nach Art

Amelanchier lamarckii
Forsythia spec.
Potentilla spec.
Rosa spec.
Felsenbirne
Goldglöckchen
Fünffingerstrauch
Rosen, Bodendeckerosen

7.4 Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen d. Artenauswahl nach 7.3.1 - 7.3.4 freigestellt. Soweit möglich soll autochthones, d.h. gebietsheimisches Pflanzenmaterial bzw. Saatgut aus d. Wuchsgebiet des "Naturraum Isar-Inn-Hügelland" verwendet werden. Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze wie z.B. Hänge-Buche, Blaufichte etc.

7.5 Zur Sicherung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist an der Grenze zu landwirtsch. Flächen ein Abstand von 2,0 m bei Gehölzen bis 2 m Höhe und 4,0 m bei Gehölzen über 2 m einzuhalten.

7.6 Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Abstand von je 2,50 m beidseits der Leitungssache einzuhalten. Bei Unterschreitung sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m links und rechts zur Trossenachse.

7.7 Innerhalb der ausgewiesenen Sichtfelder dürfen bauliche Anlagen, Lagermaterial und Anpflanzungen eine Höhe von 0,8 m über OK Fahrbahnrand nicht überschreiten. Höchststämme mit einem Kronenansatz über 2,5 m und einem Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand sind zulässig.

7.8 Einfriedungen

Der Naturfriedhof ist entsprechend den gesetzlichen Regelungen (Bestattungsgesetz / Bekanntmachung über Aufgaben der Gemeinden beim Vollzug des Bestattungsgesetzes) einzufrieden. Zulässig sind

- Maschendrahtzäune, einzupflanzen mit Sträuchern lt. Artenliste
- Holzzäune
- geschnittene oder freiwachsende Hecken, lt. Artenliste

DECKBLATT NR.3 des BEBAUUNGSPLAN

VERFAHRENSVERMERKE (nach BauGB)

Das Deckblatt Nr. 3 vom 06.03.2008 hat mit Begründung vom 08.04.2008 bis 08.05.2008 im Rathaus Fürstentzell öffentlich aus-
gelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch
Anschlag an den Gemeindefa- am 31.03.2008 bekannt gemacht.
Der Markt hat mit Beschluss vom 29.05.2008 dieses Deckblatt gemäß
§ 10 Abs.1 BauGB und Art.91 Abs.3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstentzell, den 12.12.2008

MARKT FÜRSTENTZELL


Lehner
1. Bürgermeister



Das Deckblatt wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß
§ 10 Abs.3 BauGB, das ist am 12.12.2008, rechtsverbindlich.
Das Deckblatt hat vom 12.12.2008 bis 29.12.2008 im Rathaus
Fürstentzell öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluss des
Deckblattes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden orts-
üblich durch Anschlag an den Gemeindefa- am 12.12.2008
bekannt gegeben.

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

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

Fürstentzell, den 30.12.2008

MARKT FÜRSTENTZELL


Lehner
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN mit inte- griertem GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET ASPERTSHAM-KEMATING"

DECKBLATT NR. 3 "KREMATORIUM UND NATURFRIEDHOF"

STADT/GEMEINDE/MARKTGEM. FÜRSTENTZELL

LANDKREIS PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

STAND DER PLANUNG:

VORENTWURF 13.DEZ 2007

ENTWURF 6.MÄRZ 2008

ERGÄNZUNG

ÄNDERUNG

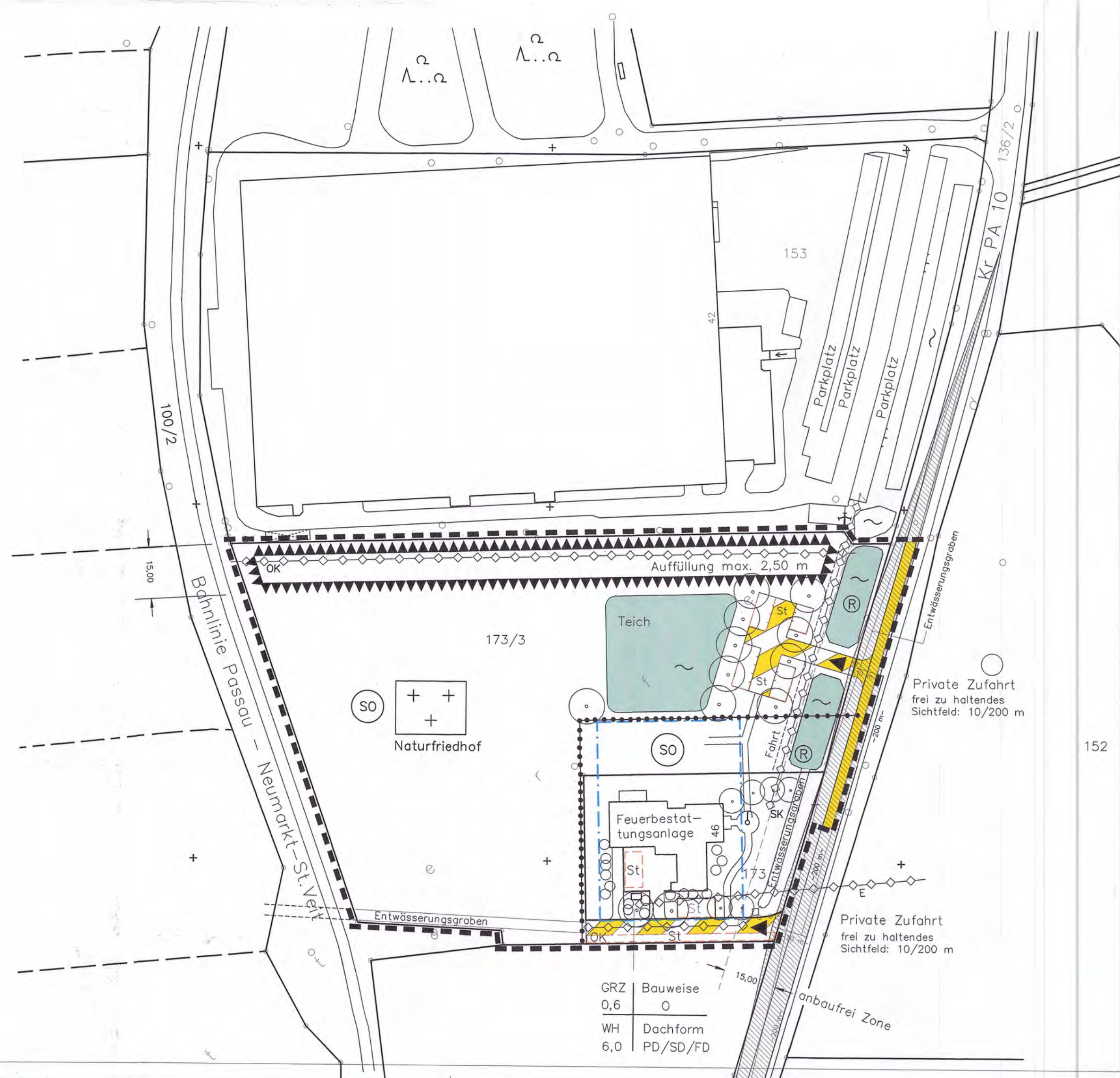
ENDAUSFERTIGUNG 6.MÄRZ 2008

MASSSTAB 1:1000

PASSAU, 06.03.2008

SIEGFRIED REICHART

DIPL.ING. LANDSCHAFTSARCHITECT
LEDERERGASSE 2
94 032 PASSAU
TEL 0851/46943 FAX 0851/41321



BEGRÜNDUNG zum

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET ASPERTSHAM-KEMATING“

DECKBLATT NR.3
„KREMATORIUM UND NATURFRIEDHOF“

IN ASPERTSHAM/FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU

1. LAGE, GRÖSSE, TOPOGRAPHIE

- 1.1. Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr.3 liegt etwa 2 km südöstlich des Ortszentrums von Fürstenzell, zwischen den Ortsteilen Aspertsham im Norden und Kemating im Süden sowie zwischen der Bahnlinie Passau-Neumarkt St.Veit im Westen und der Kreisstraße PA 10 im Osten.
- 1.2. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit der Flurstücks-Nr. 173 und 173/3, Gemarkung Bad Höhenstadt sowie Teilflächen von 136/2 (Kreisstraße).
- 1.3. Die Flächen fallen von Nordwesten gleichmäßig gegen Südosten ab, der Höhenunterschied beträgt etwa 5 Meter.

Die Bahnlinie -außerhalb des Geltungsbereichs gelegen- verläuft auf einem etwa 2,50 Meter hohen Damm.

Das Betriebsgelände der Fa Stahlgruber im Norden liegt im Westen geländegleich mit dem Plangebiet, gegen die Kreisstraße im Osten hin um etwa 2 Meter erhöht.

2. VORGESEHENE FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN UND SONSTIGEN NUTZUNG

2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist festgesetzt als Sondergebiet SO nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Feuerbestattung und Naturfriedhof“

Die baulichen Anlagen für die Feuerbestattungsanlage sind in der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im südöstlichen Teilbereich auf etwa einem Fünftel der Gesamtfläche des Geltungsbereichs angeordnet.

Die übrigen Flächen sind als Naturfriedhof geplant, in dem verschiedene Formen der Urnenbestattung möglich sein sollen, z.B. in der Gruppierung um Bäume entsprechend der so genannten Fried- oder Trauerwälder oder um Findlinge, in der Zuordnung zu Landschaftsstrukturen wie Trockenmauern oder Trockenbächen sowie auf freien Wiesenflächen. Die Bestattungen erfolgen dabei anonym oder unter Anbringung kleiner Metallschilder mit den Daten der verstorbenen Personen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Im ausgewiesenen Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl GRZ mit 0,6 und eine maximale Wandhöhe von 6,0 Meter festgesetzt.

2.3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise

Zulässige Dachformen sind mit Pultdach, Satteldach und Flachdach angegeben; dadurch sollen im begrenzten Rahmen Vielfalt und alternative Gestaltungsmöglichkeiten geboten werden.

2.4. Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und der baulichen Anlagen

Das Baugebiet weist eine leichte Hanglage mit Neigung von Nordwest nach Ost auf, der Höhenunterschied beträgt etwa 5 Meter.

Die Höhenlage der Erschließungsstraßen des Krematoriums sowie zum gesonderten Parkplatz des Naturfriedhofs richtet sich nach den vorhandenen Verkehrsflächen. Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Straßen, Wege und Stellplätze weitestgehend den bestehenden Geländehöhen angepasst.

3. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

3.1. Straßen

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt für die beiden Nutzungsbereiche jeweils getrennt von der Kreisstraße PA 10 aus:
im Nordosten zum jenseits der beiden Regenrückhaltebecken gelegen Parkplatz,
im Südosten zur Feuerbestattungsanlage mit vorgelagerten Stellplätzen und dem Betriebshof.

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden befestigt, zulässige Belagsarten sind Asphalt oder Beton.

3.2. Stellplatzflächen und Wege im Naturfriedhof

Die Parkplätze sowie die Wege innerhalb des Naturfriedhofs werden befestigt, wobei die Bodenversiegelung hier gemäß den Festsetzungen gering zu halten ist durch Verwendung entsprechend durchlässiger Belagsarten: Kies- bzw. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster.

Die Stellplätze werden getrennt zum Einen dem Krematorium zugeordnet, zum Anderen dem Friedhofsbereich.

3.3. Kanalisation

Das Schmutzwasser aus dem Sondergebiet, Nutzungsbereich Feuerbestattungsanlage wird in die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Marktgemeinde Fürstenzell eingeleitet.

Das Oberflächenwasser und Dachwasser wird, soweit nicht vor Ort versickerbar in die gemeinsamen (mit Flurstückn-Nr. 153, nördlich angrenzender Gewerbebetrieb) Regenrückhaltebecken mit anschließendem offenem Ablaufgraben zum Zeller-Bach abgeleitet.

3.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des „Zweckverbands Wasserversorgung Unteres Inntal“, Eglsee 13 in 94099 Ruhstorf/Rott gesichert

3.5. Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die E-ON Bayern.

3.6. Gasversorgung

Das Sondergebiet wird an das Versorgungsnetz der Erdgas Südbayern GmbH angeschlossen und mit Erdgas versorgt.

3.7. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist sicher gestellt durch die AWG Donau-Wald.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei den baulichen Anlagen zur Feuerbestattung sind die Auflagen des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Grundsätzlich ist für die von der Gesamtanlage ausgehende Geräuschemission ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 60 dB(A) pro m² tags und nachts zulässig.

5. AUSSENANLAGEN UND GRÜNORDNUNG

5.1. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet sollen dazu beitragen,

- den Wasserhaushalt zu entlasten durch eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung mit Reduzierung der Oberflächenversiegelung sowie Retention im bereits bestehenden Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung in den östlich gelegenen Zellerbach (naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen, dezentrale Regenwasser-Rückhaltung, Ableitung in offenen Rinnen, Mulden und Gräben, breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser).

- die Artenvielfalt wildlebender Tiere und wildwachsender Pflanzen zu fördern (Naturfriedhof mit weitestgehend extensiv gepflegten Flächen als Ersatz-Biotop, Empfehlung zur Verwendung autochthonen bzw. gebietsheimischen Pflanzen- und Saatmaterials)

- die landschaftsgerechte Einbindung insbesondere gegen den im Norden angrenzenden Gewerbebetrieb durch Geländemodellierung (Aufschüttung) zu gewährleisten,

- durch Pflanzpflichten sowohl in quantitativer (Mindestanzahl zu pflanzender Bäume je Flächeneinheit, Eingrünung der Stellplatzanlagen) als auch qualitativer Hinsicht (Artenliste mit heimischen Gehölzen, Ausschluss landschaftsfremder „Exoten“) eine mehr oder weniger naturnahe Gestaltung der Gesamtanlage sicher zu stellen,

- eine geordnete Freiflächengestaltung zu sichern durch die Festsetzung, mit dem Bauantrag einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

- die Anlage landschaftsgerecht einzufrieden unter Wahrung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben dazu (Bestattungsgesetz und amtliche Bekanntmachung dazu über Aufgaben der Gemeinden beim Vollzug).

5.2. Weitere Festsetzungen zum Mindestabstand und Höhe von Baumgehölzpflanzungen gegenüber angrenzenden Nutzungen sichern bestehende und geplante Nutzungen, z.B.

im Bereich von Erdkabeln mit einem einzuhaltenden Mindestabstand beidseits der Leitungsachse sowie Einhaltung eines Schutzbereichs bei Aufgrabungen,
innerhalb ausgewiesener Sichtdreiecke, Mindestabstand bei Baumpflanzungen an Straßen,
Abstand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen.

- 5.3. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Anforderungen des BauGB und des Bayerischen Naturschutzgesetzes ist verzichtbar, da mit der Änderung der geplanten Nutzung von Gewerbegebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krematorium und Naturfriedhof“ eine wesentliche Verringerung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten ist. Aus diesem Grund entfällt auch die Erfordernis eines ökologischen Ausgleichs.

6. ANLAGEN DER DEUTSCHEN BUNDESBAHN

Entsprechend der Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH, Regensburg werden aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zur westlich angrenzenden Bahnlinie folgende Hinweise in die Begründung aufgenommen:

a) Emissionen

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonst. Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbes. sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagn. Beeinflussung und drtl., die von Bahnanlagen und dem gewöhl. Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach §1004 in Verb. mit §906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG), die durch den gewöhl. Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls vom Markt Fürstenzell oder dem Vorhabensträger auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz vorzusehen bzw. vorzunehmen.

b) Bewuchs/Neuanpflanzung

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlage fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Einwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes

und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entspr. angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entspr. Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

c) Maßnahmen an Gewässern

die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben, Rinnen, Tiefenentwässerung usw.) dürfen keinesfalls beeinträchtigt werden.

d) Kreuzungspunkte mit Straßen und Wegen

Zur Wahrung der Übersicht im Bahnübergang in Bahn-km 16,939 darf im Interesse der Verkehrssicherheit die im Bereich der Sichtdreiecke liegende Fläche nicht bebaut werden. Der Raum über den Sichtflächen ist von der Straßenoberfläche aus im Höhenbereich von 1,00 m bis 2,50 m und von der Schienenoberkante des Gleises zwischen 1,50 m und 4,00 m Höhe jederzeit freizuhalten.

7. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- 7.1. Mit der Planreife des Bebauungsplan-Deckblatts kann der Veranlasser die ersten Maßnahmen zur Ansiedlung des geplanten Betriebs einleiten.
- 7.2. Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilig auswirkt. Ein Sozialplan (§180 Abs.2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

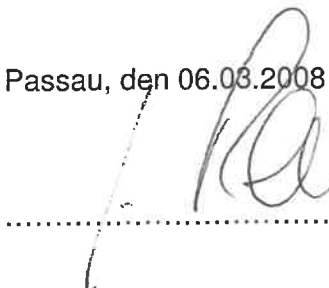
FLÄCHENANGABEN (ca-Werte)

Bauland „Krematorium“	3.640 m ²
Naturfriedhof	13.520 m ²

PLANFERTIGER:

Büro für Freiraumplanung
Siegfried Reichhart
Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt
Lederergasse 2 94 032 Passau
Tel 0851/46943 Fax 0851/41321

Passau, den 06.03.2008



Fürstenzell, 12.12.2008

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner
1. Bürgermeister

UMWELTBERICHT zum

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET ASPERTSHAM-KEMATING“

DECKBLATT NR. 3
„KREMATORIUM UND NATURFRIEDHOF“

IN ASPERTSHAM/FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

1. EINLEITUNG

1.1. Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplans

Angaben zum Standort / benachbarte Nutzungen

Auf den Flächen des Geltungsbereichs -südöstlich des Ortszentrums von Fürstenzell, zwischen Aspertsham und Kemating gelegen- plant die Marktgemeinde Fürstenzell die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Aspertsham-Kemating“.

Im nördlichen Anschluss befinden sich das Betriebsgelände der Stahlgruber *Otto Gruber GmbH & Co.KG*, 85586 *Poing*, Flurstück 153/0. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die Bahnlinie Passau-Neumarkt St.Veit, Flurstück 100/2. Im Osten schließt die Kreisstraße PA10 an, TFI Flurstück 136/2, im Süden intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem das Plangebiet begrenzenden Feldweg im Übergang zur freien Landschaft.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind im gültigen Flächennutzungsplan vom 06.10.1994 als GE Gewerbegebiet ausgewiesen, ebenso im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1997, hier mit Deckblatt Nr.1.

Es sind keine Biotope und andere Schutzgebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz betroffen, ebenso wenig sonstige Kleinstrukturen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Bebauungsplangebiet soll, angrenzend an das bereits bestehende Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet SO mit unterschiedlichen Nutzungen entwickelt werden; nach den Textlichen Festsetzungen und den Plandarstellungen ist folgende Zweckbestimmung ausgewiesen:

- | | |
|---|-------------|
| - SO - nach §11 BauNVO „Feuerbestattungsanlage“ im Südosten | 0,36 Hektar |
| - SO - nach §11 BauNVO „Naturfriedhof“ im Westen und Norden | 1,34 Hektar |

Das Maß der baulichen Nutzung ist für den entsprechenden Teilbereich nach den Textlichen Festsetzungen und den Plandarstellungen ausgewiesen mit

- GRZ Grundflächenzahl = 0,6
- Wandhöhe maximal 6,0 m

Im bestehenden Bebauungsplan sind demgegenüber auf der Gesamtfläche 3 Bauflächen im Sinne eines Gewerbegebiets GE, ein weiterer Nutzungsbereich als Lagerfläche festgesetzt bei folgendem Maß der baulichen Nutzung:

- | | |
|---|------------------------|
| - GE - nach §8 BauNVO: Werkstatt / Lager / Garagengebäude | BMZ 18.810 / Wh 6,0 m |
| - GE - nach §8 BauNVO: Mischanlage | BMZ 20.000 / Wh 20,0 m |
| - GE - nach §8 BauNVO: Magazin / Verwaltung | BMZ 10.125 / Wh 7,5 m |

Erschließung

Das Plangebiet wird im Deckblatt Nr.3 -ebenso wie im gültigen Plan- von der Kreisstraße PA10 im Osten her erschlossen. Dabei ist den beiden Nutzungsbereichen im Deckblatt jeweils eine eigene Einfahrt zugeordnet, an die sich in der Folge auch die ausgewiesenen Stellplätze angliedern.

Umfang des Vorhabens

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst	1,70 ha, davon
SO - Sondergebiet „Feuerbestattungsanlage“	0,36 ha
SO – Sondergebiet „Naturfriedhof“	1,34 ha

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze und Fachplanungen

Für das anstehende Bauleitplanverfahren braucht die Eingriffsregelung des §1a Abs.3 BauGB (2004) in Verb. mit §21 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (2004) nicht angewendet zu werden, da mit der Änderung der geplanten Nutzung in ein Sondergebiet „Krematorium und Naturfriedhof“ eine wesentliche Verringerung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einhergeht.

Bezogen auf die einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Um die möglichen Anforderungen an den Immissionsschutz zu erfüllen, sind die entsprechenden Auflagen im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Für die Geräuscentwicklung ist ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 60 dB(A) pro m² tags und nachts zulässig.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Im Hinblick auf die besonderen Umweltmerkmale ist zunächst auf die Änderungen gegenüber den bestehenden Festsetzungen einzugehen. Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im nach gültigem Deckblatt Nr.1 beplanten Zustand werden nachfolgend auf des jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung bei der Planung zu geben. Daraufhin wird die Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, wobei die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Teilbereiche Wohn- und Arbeitsumfeld / Erholung und Landschaftsbild

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Im näheren Umfeld des von der angestrebten Planung betroffenen Gebietes besteht lediglich im Süden Wohnnutzung. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner zulässigen intensiven gewerblichen Nutzung ein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar, wenn auch der Abstand mit etwa 500 m zu den landwirtschaftlichen Hofstellen vergleichsweise groß ist.

Vorbelastungen bestehen durch Verkehrslärm und Abgase von den das Gewerbegebiet erschließenden Straßen und die bestehende Nutzung der Gebiete.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraums ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen Landschaftsbildes nach Süden und Osten von geringer Bedeutung. Die gegenwärtig zulässige Nutzung allerdings selbst stellt mit den vorgegebenen Baumassenzahlen und Wandhöhen der Betriebsgebäude eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Durch die Planung entstehen wiederum negative Auswirkungen auf Anlieger und Besucher, insbesondere in Form von Lärm und Abgasimmissionen im Bereich der erschließungstechnischen Anlagen (Straßen und PKW-Stellplätze), die sich allerdings gegenüber des bisherigen Gewerbegebiets erheblich verringern werden.

Bewertung

Verkehrslärmimmissionen: Die geplanten Nutzungen erzeugen Lärm und Immissionen in unterschiedlicher Ausprägung und Menge, insbesondere aus dem Fahrzeugbetrieb durch An- und Abfahrt von und zu den Anlagen für Feuerbestattung und Naturfriedhof.

Luftschadstoffe: von der geplanten Nutzung sind unter Zugrundelegung der allgemein gültigen Standards keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der durch die Planung verursachte Verkehr wird zu einer Verminderung der Vorbelastung durch angrenzende Straßen durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe des Baugebietes führt gegenüber der bereits bestehenden bzw. zulässigen Belastung zu keiner zusätzlichen Belastung in der Ortslage, im Gegenteil wird sich diese erheblich verringern.

Von der Feuerbestattungsanlage sind unter Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltbelastungen zu erwarten. Bei den baulichen Anlagen zur Feuerbestattung sind die Auflagen des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Landwirtschaftliche Immissionen: im südlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Flächennutzungsplan). Die künftigen Nutzer haben zu berück-

sichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (Gerüche, Lärm von Maschinen, Staub) aufgrund des Gebotes gegenseitiger Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet weist aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung kaum Lebensraum für die Tierwelt auf. Die Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber der neuen Nutzung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist sehr gering.

Biotope laut der amtlichen Kartierung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine detaillierte Aufnahme von Fauna und Flora hat nicht stattgefunden und ist auch nicht erforderlich.

Bewertung

Im Plangebiet führen Eingriffe in die Pflanzenwelt und in Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Lediglich die Bodenversiegelung durch Überbauung (Betriebsgebäude, Wohngebäude) und Erschließung ist als erheblicher und nachhaltiger Eingriff im Sinne des §1a Abs.3 BauGB und Art.6. Abs.1. BayNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen werden.

Durch die vorgeschriebene Einfriedung weiter Bereiche geht ein gewisses Maß an Durchgängigkeit für Tiere verloren, allerdings werden sich auch in dieser Hinsicht die ökologischen Verhältnisse in jedem Fall erheblich verbessern.

2.1.3. Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. §1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Der im Plangebiet anzutreffende Boden verliert aufgrund der zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet weitestgehend seine natürlichen Funktionen mit der Folge einer stark reduzierten Oberflächenwasserversickerung. Dies ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen, da die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans in erheblichem Umfang Überbauung zulassen und weitere umfangreiche Versiegelung durch Straßenverkehrsflächen und insbesondere Lagerflächen.

Bewertung

Aufgrund dieser Vorbelastung liegt im Planbereich durch Überbauung und Versiegelung nur mehr eine sehr geringe Wertigkeit des Schutzgutes Boden hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird dieser Eingriff in den Bodenhaushalt stark verringert, woraus sich entsprechend eine erhebliche Entlastung bei den Umweltauswirkungen ableiten lässt.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildung sind aufgrund der Vorbedingungen als bereits sehr stark eingeschränkt einzustufen. Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht, ausgenommen offene Gräben im Süden und Osten sowie ein Regenrückhaltebecken an der Kreisstraße.

Im Geltungsbereich sind keine besonderen Empfindlichkeiten hinsichtlich z.B. des besonderen Sickervermögens des Bodens oder Vorbelastungen gegeben.

Im Bereich der zu überbauenden und zu versiegelnden Flächen wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt, die Grundwasserneubildung reduziert und stellt damit einen erheblichen, wenn auch räumlich hauptsächlich auf die Gewerbegebiete begrenzten Eingriff für das Schutzgut Wasser dar.

Durch die vorgesehenen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (Trennsystem für Oberflächen- und Schmutzwasser, Anschluss an das öffentliche Kanalsorgungsnetz) ist eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser nicht erkennbar.

Die Neuplanung mit Deckblatt Nr.3 verbessert die Bedingungen im Hinblick auf Natur und Landschaft ganz erheblich, da nur noch etwa 1 Fünftel der Flächen des Plangebiets einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Krematorium); der weitaus größere Flächenanteil wird durch die relativ naturnahe Gestaltung und weitgehend extensive Pflege des Naturfriedhofs so genutzt, dass die natürlichen Funktionen wieder gewährleistet sind.

Bewertung

Die natürlichen Wasserverhältnisse sind im Plangebiet durch die gewerbliche Nutzung stark überformt, so dass der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als erheblich einzustufen ist. Die Grundwasserneubildung wird im Maß der festgesetzten zulässigen Überbauung und Versiegelung reduziert. Durch die Änderung werden die natürlichen Wasserverhältnisse wieder weitgehend hergestellt.

2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Im Fall der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen, hier mit einem Gewerbegebiet, sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebiets ergibt sich aus der Lage außerhalb bebauter Bereiche. Es bildet einen Übergang aus offenem Freilandklima der südlich, östlich und westlich anschließenden Landwirtschaftsflächen und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Im Geltungsbereich sind deshalb gewisse Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation vor allem im hohen Versiegelungsgrad wegen der flächigen Nutzung als GE zu sehen.

Die Neuplanung verbessert die Umweltbedingungen durch Reduzierung der Bebauung und Versiegelung ganz erheblich.

Bewertung

Klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizungsanlagen sind aufgrund der differenzierten Nutzung und der begrenzten Größe der Teilgebiete nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Luft/Klima ergibt sich somit keine Beeinträchtigung.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist mäßig geneigt und mit gewerblicher Nutzung flächig belegt, so dass es für das Landschaftsbild ohne jegliche Bedeutung ist. Die städtebauliche Neuordnung stellt durch die Planänderung in jedem Fall eine erhebliche Aufwertung dar. Durch seine Lage am südlichen Rand eines bereits bestehenden Gewerbegebiets und den sich von dort ausdehnenden weitgehend ausgeräumten landwirtschaftlichen Nutzflächen bietet die Gestaltung des Baugebiets und seine naturräumliche Einbindung für das Landschaftsbild und die Einbindung in den von Gewerbe mäßig geprägten Ortsteil ein besonderes Potenzial zur Ausprägung der Landschaft.

Bewertung

Es sind keinerlei negative Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten, vielmehr ergibt sich durch die geänderte Planung eine erhebliche Aufwertung im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft.

2.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze kommen im Plangebiet nicht vor. Es liegt zudem weit außerhalb der Ortskerne von Aspertham und Kemating und weist somit keinerlei entsprechende Empfindlichkeit auf.

Bewertung

Es sind keinerlei negative Auswirkungen für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße (Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bis hin zu komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern).

Das Schutzgut Boden ist eng mit dem Schutzgut Mensch, Teilbereich Erholung verknüpft, ebenso mit dem Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt besteht eine hohe Wechselwirkung. Mit einer Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt steigt der Erholungswert einer Landschaft, die durch gewerblich genutzte Flächen gekennzeichnet ist. Das Schutzgut Kulturgüter verweist auf das Schutzgut Landschaft, weil die durch menschliche Nutzung gewachsene Kulturlandschaft für sich ein Kulturgut ist.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und dessen Ableitung in den Untergrund zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Durch erhebliche Reduzierung der Neuversiegelungen werden sich die Umweltauswirkungen auf nahezu natürliche Verhältnisse zurückführen lassen.

2.1.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine Teil-Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs mit zugehöriger Erschließung für Feuerbestattungsanlagen und Naturfriedhof. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und damit Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Vorbelastungen des Gebiets durch Straßen haben die künftigen Nutzer besondere Lärmemissionen hinzunehmen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 1: Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Immissionsbelastung der Nutzer und Anwohner durch Verkehrslärm	•
Pflanzen und Tiere	- Verlust von Teillebensräumen	•
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung	•
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verlust von Oberflächenwasserretention	•
Luft und Klima	- Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	-
Landschaft	- Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	-
Kultur u. Sachgüter	- keine	-
Wechselwirkungen	- Boden - Mensch, Erholung - Boden - Tiere und Pflanzen - Boden - Wasserhaushalt	-

Erheblichkeit der Auswirkungen: ••• sehr erheblich / •• erheblich / • weniger erheblich / - nicht erheblich

2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1. ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zug der Realisierung der Planung können auf Grundlage der weitgehenden Reduzierung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere und die Landschaft erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

2.2.2. Prognose bei Nichtdurchführen der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung im Planbereich würde das Gelände intensiv als Gewerbegebiet genutzt. Die erheblichen Beeinträchtigungen daraus bleiben erhalten bzw. werden sich bei entsprechender Nutzung einstellen.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach §1 Abs.7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Bedingungen die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch geplante Maßnahmen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und ggf. zum Ausgleich zu entwickeln. Die Ausgleichserfordernis entfällt, da die ursprünglichen Beeinträchtigungen durch die geänderte Planung weitgehend entfallen.

In den planlichen und textlichen Festsetzungen sind eine Reihe von Maßnahmen vorgesehen zur Verminderung (Wasserdurchlässigkeit erforderlicher Befestigungen) und zum Ausgleich (Pflanzgebote) der durch die Erschließung, Bebauung und Nutzung verursachte Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Vergleich zum vorherigen Zustand.

Die einzelnen Schritte zur Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen dargelegt. Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen aus angrenzenden und neu entstehenden Verkehrsnutzungen
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Bereichs
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zug der Baugebietsentwicklung

2.3.1. Schutzgut Mensch

Auf der Grundlage von im Zug des Baugenehmigungsverfahrens zu beachtenden Auflagen sollen Maßnahmen zum Immissionsschutz festgelegt werden.

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen:

- Festsetzung der maximalen flächenbezogenen, immissionswirksamen Schalleistungspegel auf 60 db(A)/m² tags und nachts

Unvermeidbare Belastungen

Die als Vorbelastung das Gebiet überlagernden Schallquellen ergeben sich aus den Schallemissionen der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen und Bebauung. Hinzu kommt die Belastung aus der geplanten Nutzung, die im Vergleich zur derzeit geplanten Nutzung erheblich geringer sein wird. Durch ggf. festzusetzende Schallschutzmaßnahmen soll die Schallbelastung auf ein erträgliches Maß gesenkt werden. Trotzdem bleibt eine gewisse Schallbelastung des Standorts erhalten; dies ist unvermeidlich.

2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts kann auf Grundlage der vorgeschlagenen Maßnahmen durch Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung der einhergehenden Umweltauswirkungen erfolgen.

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen:

- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebiets und des Friedhofs Bereichs mit entspr. Festsetzungen
- Entwicklung einer Rahmenvegetation zur Kreisstraße hin zur Sicherung eines landschaftsgerechten Übergangs von Bebauung zu freier Landschaft
- Eingrünung von Gebäuden und Stellplätzen
- Festsetzungen zur Menge und zur Artenauswahl heimischer Bäume und Sträucher
- Landschaftsgerechte Einfriedung, auch um die Durchlässigkeit für Tiere aufrecht zu erhalten

Unvermeidbare Belastungen

Die teilweise Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen ist unvermeidbar. Die Änderung von Standortbedingungen durch Nutzungsumwidmung ist nicht vermeidbar. Geschützte Arten sind davon aber nicht betroffen.

2.3.3. Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigungen reagiert der Bebauungsplan mit Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken.

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen:

- Beschränkung der zu versiegelnden Verkehrsflächen auf den erforderlichen Umfang
- Festsetzung, Kfz-Stellplätze, wenig befahrene Flächen sowie Erschließungswege innerhalb des Naturfriedhofs in durchlässiger Bauweise herzustellen
- Festsetzung der Versickerung bzw. Retention von Oberflächenwässern

Unvermeidbare Belastungen

Eine im Umfang geringe Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist durch die geplante Nutzung unvermeidbar

2.3.4. Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser reagiert der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung (siehe 2.3.3. Schutzgut Boden)

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen:

siehe 2.3.3. Boden

Unvermeidbare Belastungen

Die Teilüberbauung und -versiegelung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung ist unvermeidbar, jedoch nicht erheblich.

2.3.5. Schutzgut Luft und Klima

Der nur bereichsweise hohe Versiegelungsgrad beschränkt sich auf eine anteilmäßig geringe Fläche, so dass es nicht zu einer erheblichen Erwärmung der über dem Plangebiet liegenden Luftschichten kommen wird; der Luftaustausch wird somit in keiner Weise beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen:

- Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung wie in 2.3.2. Pflanzen und Tiere beschrieben

Unvermeidbare Belastungen

Die Teilüberbauung und -versiegelung und damit -allerdings vernachlässigbare- Beeinträchtigung des Luftaustausches ist unvermeidbar

2.3.6. Schutzgut Landschaftsbild

Durch die städtebauliche Neuordnung des Gebiets und die gestalterischen Möglichkeiten im Zusammenhang mit den in den Bebauungsplan eingebrachten Festsetzungen ergibt sich bei Durchführung der Maßnahmen eine erhebliche Aufwertung im Hinblick auf das Landschaftsbild, verglichen mit der derzeitig geplanten Nutzung als Gewerbegebiet.

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen:

- Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung wie in 2.3.2. Pflanzen und Tiere beschrieben

Unvermeidbare Belastungen

entfällt

2.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

entfällt

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen / Unvermeidbare Belastungen

entfällt

2.4. Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen

Es verbleiben der geringe Verlust an versickerungsfähiger Fläche, welcher aber durch die vorgeschlagenen Maßnahmen als nicht erheblich angesehen wird. Bei Realisierung der Vermeidungs-, und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Für die Bereitstellung von Flächen für Feuerbestattung und Naturfriedhof stellt das Plangebiet in Vervollständigung der dort bereits begonnenen Gewerbestruktur eine gute Alternative dar im Vergleich zu Flächen an anderer Stelle. Die optimale Erschließung (Kreisstraße) bildet einen weiteren großen Vorteil des Standorts.

Planinhalt

Alternative Planungsuntersuchungen haben gezeigt, dass keine wesentliche Verminderung der dargestellten Auswirkungen auf die Umwelt erreicht werden kann, da diese durch die Vorgabe der Planungsziele grundsätzlich gleich geartet sind.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft ist ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung nach dem „Leitfaden“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verzichtbar, da die Änderung des Bebauungsplans eine wesentliche Verbesserung der Umweltbedingungen im Vergleich zur gültigen Planung (Gewerbegebiet) darstellt.

Vorliegende Planungen und Erhebungen wurden durch eigene Erhebungen ergänzt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die Wertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, zusammengefasst in einer Tabelle.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der Durchführung aller vorgeschlagenen und festgesetzten Maßnahmen wird durch die Marktgemeinde Fürstenzell wahrgenommen.

3.3. Zusammenfassung

Südöstlich des Ortskern von Fürstenzell, im Ortsbereich von Aspertscham und Kemating soll im Anschluss an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet ein Gebiet mit unterschiedlichen Nutzungen zur Feuerbestattung und der Friedhofskultur ausgewiesen werden. Die dafür erforderlichen Flächen sind in der bestehenden rechtskräftigen Planung als Gewerbegebiet vorgesehen.

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße PA 10 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden; es sind für die unterschiedlichen Nutzungen 2 voneinander getrennte Stellplätze vorgesehen, so dass die erforderlichen Betriebsabläufe keine Störung von Bestattungen darstellen.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen festzustellen, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden. Die Verkehrsbelästigung, der Verlust an Boden und Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung sowie -in geringem Ausmaß- die Veränderung von Lebensbedingungen und Lebensräume von Tieren und Pflanzen sind im Vergleich zur derzeit zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet erheblich vermindert. Unter Berücksichtigung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen werden andere Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt. Unter anderem sind vorgesehen:

- o die Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- o die Entwicklung einer Rahmenvegetation,
- o Parkplatzeingrünung,
- o Festsetzungen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen zur intensiven Durchgrünung und Gliederung des Plangebiets, quantitativ und qualitativ,
- o Versickerung bzw. Retention von Dach- und Oberflächenwasser,
- o möglichst geringe Bodenversiegelung durch Verwendung entsprechender Belagsarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Eine Kompensation des Eingriffs ist nicht erforderlich.

PLANFERTIGER:

Büro für Freiraumplanung
Siegfried Reichhart
Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt
Lederergasse 2 94 032 Passau
Tel 0851/46943 Fax 0851/41321

Passau, den 06.03.2008

.....



Fürstenzell, 12.12.2008

MARKT FÜRSTENZELL


Lehner
1. Bürgermeister