

Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 3 mit integriertem Grünordnungsplan „Bad Höhenstadt - Bahnhof“

Gemarkung Engertsham



Endausfertigung i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom
07.09.2021

Marktgemeinde Fürstenzell
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1.	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.1.1.	Räumliche Übersicht.....	3
1.1.2.	Örtliche Planungen.....	4
1.1.2.1.	Flächennutzungsplan	4
1.1.3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	5
1.1.3.1.	Anlass der Planung	5
1.1.3.2.	Zweck und Ziel der Planung.....	5
1.1.3.3.	Auswirkungen der Planung	5
1.1.3.4.	Infrastruktur	6
1.2.	Beschreibung des Plangebietes.....	6
1.2.1.	Lage im Ortszusammenhang	6
1.2.2.	Gelände	6
1.2.3.	Derzeitige Nutzung	6
1.2.4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	7
1.2.4.1.	Städtebauliches Konzept	7
1.2.4.1.1.	Bauliche Nutzung.....	7
1.2.4.1.2.	Auswirkungen der Planung	7
1.2.4.1.3.	Verkehrerschließung	7
1.2.4.1.4.	Ver- und Entsorgung.....	7
1.2.5.	Immissionsschutz	8
1.3.	Umweltbericht.....	9
1.3.1.	Rechtliche Grundlagen	9
1.3.1.1.	Bayerisches Naturschutzgesetz.....	9
1.3.1.2.	Baugesetzbuch.....	9
1.3.2.	Allgemeines.....	9
1.3.3.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	9
1.3.3.1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	11
1.3.3.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	11
1.3.4.	Lage im Ortszusammenhang	14
1.3.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
1.3.6.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	23
1.3.6.1.	Vermeidung und Verringerung	23
1.3.6.2.	Ausgleich.....	24
1.3.7.	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
1.3.8.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	26
1.3.9.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	26
1.3.10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
2.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan	28
2.1.	Festsetzungsplan	28

1. Begründung zum Bebauungsplan
 - 1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 1.1.1. Räumliche Übersicht

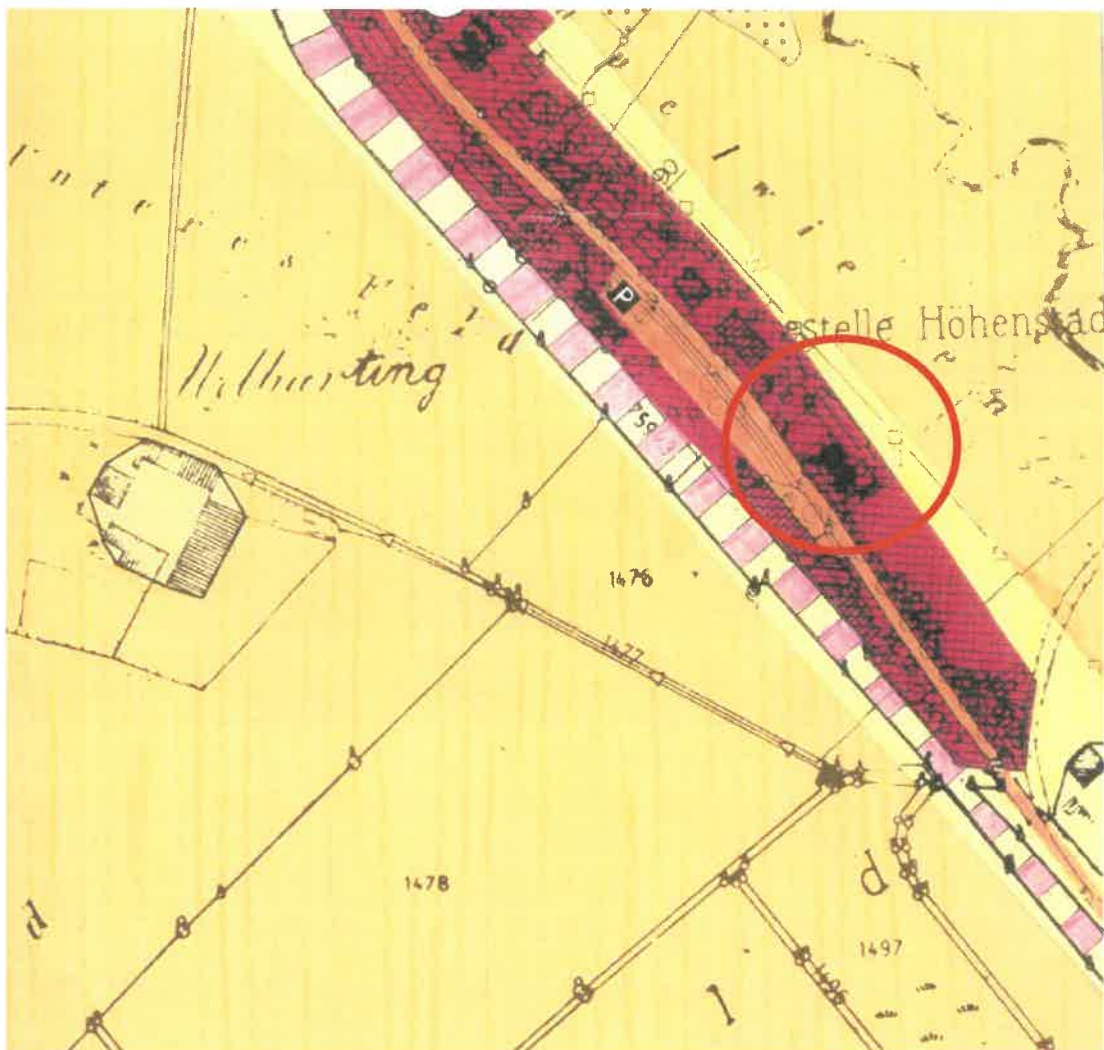


(nicht maßstäblich, BayernAtlas 2019)

1.1.2. Örtliche Planungen

1.1.2.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches ist größtenteils im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Mischgebiet dargestellt. Ein kleiner Teil, auf welchem Parkplätze, Ausgleichsflächen und Wiesenansaat entstehen sollen, liegt auf landwirtschaftlich genutzter Fläche. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung im Flächennutzungsplan ist eine Änderung im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht notwendig. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit gegeben. Der Flächennutzungsplan wird nicht geändert. An den Geltungsbereich grenzt in nördlicher Richtung landwirtschaftlich genutztes Gebiet an. Im Süden, auf gegenüberliegender Straßenseite der PA 9, grenzen Sondergebiete für Photovoltaikanlagen an.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich rot (nicht maßstäblich)

Durch die Bebauung geht landwirtschaftliche Fläche im geringen Ausmaß verloren. Durch die Erweiterung der Baugrenze wird der Bau von Parkplätzen

ermöglicht. In südlicher bzw. südwestlicher und südöstlicher Richtung befinden sich Gehölzstrukturen, welche das Areal abschirmen. Diese werden erweitert. Im bestehenden Bebauungsplan sind Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Diese werden auch weiterhin festgesetzt und schirmen das geplante Vorhaben ab.

1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.1.3.1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat von Fürstenzell hat am 09.07.2019 beschlossen, den qualifizierten Bebauungsplan „Bad Höhenstadt Bahnhof“ durch Deckblatt Nr. 3 zu ändern.

Der erweiterte Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1508/9 und 1508/10 in der Gemarkung Engertsham. Der Bereich ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Mischgebiet dargestellt.

1.1.3.2. Zweck und Ziel der Planung

Für die beabsichtigte Entwicklung müssen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan wird nicht geändert.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung der Baugrenze in einem Mischgebiet geschaffen werden. Vorgesehen ist die Errichtung von Parkplatzflächen und die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes in Form einer Veranstaltungshalle. Es ist beabsichtigt, mit der Ausweisung von Mischgebietsflächen, die örtliche Wirtschaft zu stärken, und eine Erweiterung von Gewerbe im Gemeindegebiet zu ermöglichen. Die Bestandsgebäude und sonstige Nebengebäude werden in den Plan mit aufgenommen. Die Ausweisung der Parkflächen ist für die Genehmigung der Veranstaltungshalle notwendig und vorgeschrieben. Laut bestehendem Bebauungsplan ist pro 10 m² Nettogastraumfläche ein Stellplatz nachzuweisen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ca. 140 m², also 14 Stellplätze.

1.1.3.3. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Parkplatzflächen in einem Mischgebiet geschaffen. Die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes wird ermöglicht. Die Ausweisung schließt an bestehende bebaute Areale an, womit eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden wird.

Die benötigte Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden.

Die betroffenen Flurstücke liegen östlich der Kreisstraße PA 9 am Rande des Mischgebietes MI Süd Bad Höhenstadt Bahnhof. Die geplante Erweiterung fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein. Aufgrund der Umnutzung von bestehender Bebauung und dem Errichten von Parkplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise sind hinsichtlich des Landschaftsbildes geringe Auswirkungen der Planung zu

erwarten. Eingriffe in Biotopstrukturen sind nicht notwendig. Rodungen werden nicht durchgeführt. Die Gestaltung und Größe der Gebäude fügt sich gefällig in die bestehende Umgebung ein. Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Verkehr

Die bestehende Zufahrt zum Grundstück wird nicht verändert. Die de facto bestehende landwirtschaftliche Zufahrt ist nicht Teil des Bebauungsplans. Durch das geplante Vorhaben entsteht ein geringwertig erhöhtes Verkehrsaufkommen. Weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht abgehandelt.

1.1.3.4. Infrastruktur

Infrastrukturmaßnahmen sind nicht erforderlich. Bestehende Strukturen können weiter genutzt werden. Zusätzliche Kosten für die Gemeinde entstehen nicht

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich kaum Auswirkungen auf die Infrastruktur. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch den ca. 500 m in westlicher Richtung gelegenen Bahnhof gegeben.

Wasserversorgung und Wasserentsorgung bestehen bereits.

1.2. Beschreibung des Plangebietes

1.2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Passau, am südöstlichen Ortsrand von Obersulzbach in der Gemeinde Fürstenzell. Über die Kreisstraße PA9 besteht eine gute Anbindung Richtung Fürstenzell oder Neuhaus am Inn.

Durch das Plangebiet verläuft außerdem die Bahnstrecke der Rottalbahn mit der Streckennummer 5832 von Passau über Neumarkt nach Sankt Veit. Südlich der Bahnlinie bestehen einige Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Die betroffene Fläche liegt am Ortsrand. Direkt im Osten grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Norden, auf dem betroffenen Flurstück besteht Intensivgrünland und eine Teichanlage. Das Areal im direkten Anschluss an die Halle, welches bereits als geschotterte Fläche vorliegt, und derzeit als Stellplatz für landwirtschaftliche Geräte dient, soll für die Erweiterung des Bebauungsplanes herangezogen werden.

1.2.2. Gelände

Das Gelände ist eine leicht nach Norden abfallende Fläche (ca. 330,00 m ü. NN - 337,00 m ü. NN).

1.2.3. Derzeitige Nutzung

Das gesamte Geltungsbereich wird derzeit zum Teil zur Wohnnutzung und teilweise gewerblich und landwirtschaftlich genutzt. Die Erweiterungsfläche ist bereits größtenteils geschottert.

1.2.4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.2.4.1. Städtebauliches Konzept

1.2.4.1.1. Bauliche Nutzung

Die Erweiterung des Mischgebietes ist Ziel des Bebauungsplanes.

Eine optimale Ausnutzung von ausgewiesenen Flächen ist auch im Sinne des Ziels des § 1a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Eine Nutzungsänderung anstelle einer Nutzungsverlagerung ist daher zu bevorzugen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert und auf eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten.

Der Standort ist günstig an den Bahnhof und die Kreisstraße PA 9 angebunden und ermöglicht den Bewohnern und dem Betrieb eine gute Erreichbarkeit.

1.2.4.1.2. Auswirkungen der Planung

Eingriffe in Biotopflächen sind nicht notwendig. Rodungen werden nicht durchgeführt. Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt. Ebenso wird durch Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung eventuell auftretende negative Auswirkungen auf das Gesamtbild der Ortschaft entgegengewirkt. Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.

1.2.4.1.3. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die bestehende Anbindung des Grundstücks an die Kreisstraße.

1.2.4.1.4. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Bestehender Anschluss an den Mischwasserkanal der Gemeinde Fürstenzell

Strom, Fernmeldeleitungen, Telekommunikationsnetz

Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Die Schutzzone der bestehenden Mittelspannungsleitung (Lage nachrichtlich übernommen) von beidseitig 8 m ist im Bebauungsplan festgesetzt. Bestand, Sicherheit und Betrieb der bestehenden Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die weiteren bestehenden Leitungen und Anschlüsse im Geltungsbereich wurden in die planlichen Hinweise nachrichtlich übernommen.

Oberflächenwasser

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden lediglich die Parkplatzflächen mit wassergebundener Decke zugelassen. Die Halle samt Entwässerungssystem besteht bereits und wurde nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

Gemäß der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit über die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) vom 17. Dezember 2008 (AllIMBl. 2009 S. 7) können befestigte Flächen bis zu einer Größe von 1.000 m² erlaubnisfrei in oberirdische Gewässer eingeleitet werden, wenn die weiteren Kriterien der TRENOG eingehalten werden. Da dies im vorliegenden Fall gegeben ist, kann die Entwässerung des Vorhabens im vorliegenden Fall gemäß TRENOG erlaubnisfrei erfolgen. Die Bestandssituation ist den textlichen Hinweisen zu entnehmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz Unteres Inntal. Die bestehende Trinkwasserhauptleitung, welche nahe der bestehenden Halle und unter der Böschung verlief, wurde gemeinsam mit dem Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal umverlegt, um die Versorgungssicherheit langfristig zu gewährleisten.

Stromversorgung

Neuanschlüsse sind nicht geplant.

1.2.5. Immissionsschutz

Im Süden der überplanten Fläche befindet sich die Kreisstraße PA 9. Geplant ist die Umnutzung der bestehenden Halle.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind im Einzelbauvorhaben nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. Nr. 6.5 TA-Lärm), der „lautesten Nachtstunde“ (gem. Nr. 6.4 TA-Lärm) sowie von Verkehrsgläuschen (gem. Nr. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

1.3. Umweltbericht

1.3.1. Rechtliche Grundlagen

1.3.1.1. Bayerisches Naturschutzgesetz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

1.3.1.2. Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden.

1.3.2. Allgemeines

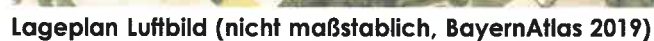
1.3.3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Passau, am südöstlichen Ortsrand von Obersulzbach in der Gemeinde Fürstenzell. Über die Kreisstraße PA9 besteht eine gute Anbindung Richtung Fürstenzell oder Neuhaus am Inn.

Durch das Plangebiet verläuft außerdem die Bahnstrecke der Rottalbahn mit der Streckennummer 5832 von Passau über Neumarkt nach Sankt Veit. Südlich der Bahnlinie bestehen einige Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Die betroffene Fläche liegt am Ortsrand. Direkt im Osten grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Norden, auf dem betroffenen Flurstück besteht Intensivgrünland und eine Teichanlage. Das Areal im direkten Anschluss an die Halle, welches bereits als geschotterte Fläche vorliegt, und derzeit als Stellplatz für landwirtschaftliche Geräte dient, soll für die Erweiterung des Bebauungsplanes herangezogen werden.

Die Fläche beträgt ca. 0,4 ha und betrifft die Flurnummern 1508/9 und 1508/10 in der Gemarkung Engertsham.





Luftbild (nicht maßstablich, BayernAtlas 2019)

1.3.3.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung der Baugrenze in einem Mischgebiet geschaffen werden. Vorgesehen ist die Errichtung von Parkplatzflächen und die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes in Form einer Veranstaltungshalle. Es ist beabsichtigt, mit der Ausweisung von Mischgebietsflächen, die örtliche Wirtschaft zu stärken, und eine Erweiterung von Gewerbe im Gemeindegebiet zu ermöglichen. Die Ausweisung der Parkflächen ist für die Genehmigung der Veranstaltungshalle notwendig und vorgeschrieben. Laut bestehendem Bebauungsplan ist pro 10 m² Nettogastraumfläche ein Stellplatz nachzuweisen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ca. 140 m², also 14 Stellplätze.

Umfang und Art der Bebauung kann im zugehörigen Bebauungsplan nachgelesen werden.

1.3.3.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

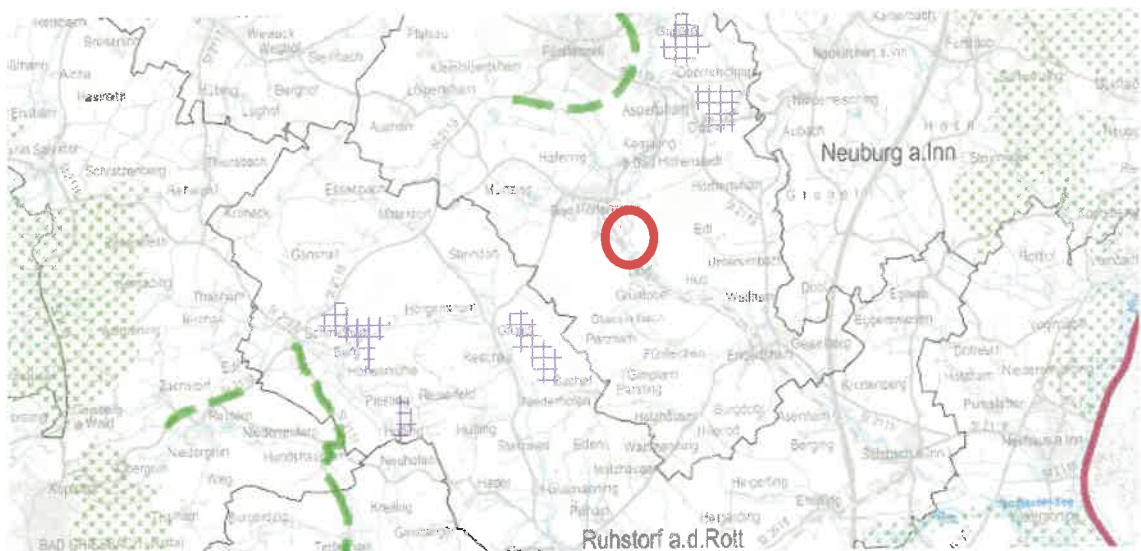
Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Regionalplan:

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Fürstenzell in der Region Donau-Wald. Fürstenzell wird hier als Unterzentrum dargestellt. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Passau. Der Bebauungsplan liegt im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Die Planungsflächen liegen außerhalb von Schutzgebieten des BNatSchG, landschaftlicher Vorbehaltsflächen, wasserwirtschaftlicher Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie Flächen für Rohstoffsicherung oder technischer Infrastruktur.

Im Regionalplan „Donau-Wald 12“ gibt es keine Einschränkungen für eine Siedlungsentwicklung



Regionalplan Region 12 Donau-Wald (nicht maßstäblich, 2019)

Flächennutzungsplan (vgl. 1.1.2.1):

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgender Nutzung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Fürstenzell belegt.

- Mischgebiet
- Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Es wird unterschieden hinsichtlich baubedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Auswirkungen.

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

1.3.4. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Passau, am südöstlichen Ortsrand von Obersulzbach in der Gemeinde Fürstenzell. Über die Kreisstraße PA9 besteht eine gute Anbindung Richtung Fürstenzell oder Neuhaus am Inn.

Durch das Plangebiet verläuft außerdem die Bahnstrecke der Rottalbahn mit der Streckennummer 5832 von Passau über Neumarkt nach Sankt Veit. Südlich der Bahnlinie bestehen einige Freiflächen-Photovoltaikanlagen. In etwa 80 m von der geplanten Erweiterung entfernt fließt der Sulzbach.

Die betroffene Fläche liegt am Ortsrand. Direkt im Osten grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Norden, auf dem betroffenen Flurstück besteht Intensivgrünland und eine Teichanlage. Das Areal im direkten Anschluss an die Halle, welches bereits als geschotterte Fläche vorliegt, und derzeit als Stellplatz für landwirtschaftliche Geräte dient, soll für die Erweiterung des Bebauungsplanes herangezogen werden.

Naturraum-Untereinheit ist das Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (ABSP).



Blick von der Halle aus nach Nordosten (eigenes Bildarchiv)

Das nächstgelegene Biotop ist ein Gehölzsaum und Erlenbestand südöstlich und nordwestlich der Fläche. Die nächstgelegene Teilfläche ist etwa 150 m

südöstlich: „Schmale und lückige Eschen-Erlen-Säume mit einzelnen Weiden, Eichen und Kulturpappeln. In der Strauchschicht dominiert Traubenkirsche. Randlicher Brennesselsaum. Am Bachufer fragmentarisch ausgebildetes Rohrglanzgrasröhricht“ (7545-0279-003). Eine weitere Teilfläche des Biotops befindet sich mit „Flächiger Erlenbestand in Bachaue“ (7545-0279-004) etwa 200 m nordwestlich des Flurstücks.

Artenschutzrechtliche Hindernisse sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erkennbar, da es sich beim Eingriffsbereich um eine bereits geschotterte Fläche handelt. Weitere Strukturen fehlen. Angaben über streng oder besonders geschützte Arten liegen nicht vor. Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet gem. BNatSchG. Eine Betroffenheit besonders geschützter Arten von Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Es ist aufgrund der Grünlandnutzung im Umgriff, dem Vorliegen als geschotterte Fläche und der Nähe zur bestehenden Bebauung von einem unterdurchschnittlichen Artenspektrum auszugehen. Die Lebensraumqualität ist durch die Nutzung bereits stark beeinträchtigt. Quartiere für Fledermäuse oder andere wertgebende Lebensraumstrukturen, z.B. für die Zauneidechse oder Haselmaus, liegen nicht vor. Es sind typische unempfindliche Vogelarten des Siedlungsbereiches zu erwarten.

Die potentielle natürliche Vegetation ist als „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ angegeben.

Auswirkungen:

Baubedingt

- Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen am Rande des Baustellenbereiches
- Mechanische Einwirkungen bei Baumaßnahmen (Vegetation)
- Störungen durch Lärm und optische Reize im Umfeld der Baustelle

Anlagenbedingt

- Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baukörper und Parkplätze (minimal)

Nutzungsbedingt

- Lärm und Verkehr durch Parkplatz
- Lärm und Verkehr durch Anwohner und Besucher

Durch die Standortwahl im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsflächen konnten präventiv zusätzliche Beeinträchtigungen, wie Zerschneidung von Habitaten oder Unterbrechungen von Biotopverbindungen vermieden werden, d.h. die großzügig zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen nördlich, östlich und südlich der Fläche bleiben weiterhin zusammenhängend erhalten.

Erhöhte Risiken für das Schutzgut durch Unfälle, Katastrophen, eingesetzte Stoffe, Techniken besteht nicht.

Ergebnis:

Durch die Anlage des Gebietes entstehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Eingriff wird durch die Errichtung von Ausgleichsflächen auf dem Grundstück ausgeglichen. Ebenso entstehen Eingrünungsstrukturen, welche als Biotopverbundachsen im Siedlungsbereich wirken.

B. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Boden ist Teil der obersten Erdkruste und somit als Bindeglied zwischen Atmosphäre und Geosphäre zu betrachten. Er nimmt damit im Ökosystem als Nahtstelle zwischen belebter und unbelebter Umwelt und als Träger von Nahrungsketten eine zentrale Bedeutung im Ökosystem ein. Boden entsteht durch Verwitterung der anstehenden Gesteinsschichten. Durch die geplanten Maßnahmen wird eine geschotterte Fläche für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge in Parkplatzfläche umgewandelt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind daher beeinträchtigt. Schadstoffeinträge entstehen durch das Verkehrsaufkommen im Plangebiet unverändert.

Im Südwesten trifft man „Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“, wobei im Nordosten „Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm über Schluff (Molasse, brackisch-marin), gering verbreitet mit Hauptlage“ angegeben wird. Darunter folgen fluviatile Ablagerungen aus Schluff, Sand und Kies. Altlasten/-verdachtsflächen liegen nicht vor.



Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Geltungsbereich rot (BayernAtlas, 2019)

Auswirkungen:

Der Baubetrieb wird zu geringen Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen) im Bereich der Erweiterung führen. Durch die Inanspruchnahme der Fläche keine Ackerfläche verloren. Die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion) sind bereits stark beeinträchtigt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten. Geltende Bestimmungen sind einzuhalten.

Ein Eintrag von Schadstoffen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr in die nächstgelegenen unversiegelten Bodenschichten ist ortsüblich, wie bei jeder Erschließungsstraße, standardmäßig zu erwarten.

Erhöhte Risiken für das Schutzgut durch Unfälle, Katastrophen, eingesetzte Stoffe, Techniken besteht nicht.

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge reduziert. Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf der Ebene der Bebauungsplanung werden ausgeschöpft. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der Bauplanung und der Ausführung zu berücksichtigen.

Ergebnis:

Anlage- und baubedingt ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

C. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Es sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche vorhanden. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 1,4 km nordöstlich der Fläche. Der nahe gelegene Bach wird nicht beeinträchtigt. Auf der Fläche befinden sich zwei kleine Teiche. Diese sind von der Erweiterung der Baugrenze nicht betroffen und erfahren keinen Eingriff.

Die natürliche Bodenüberdeckung lässt von keiner erheblichen Empfindlichkeit für Grundwasserbeeinträchtigungen ausgehen, da die Lehmdecken ein hohes Rückhaltevermögen aufweisen.

Lokaler Grundwasserkörper ist die Vorlandmasse – Rottalmünster. Der Mengenmäßige und Chemische Zustand wird als gut angegeben. Laut dem Umweltatlas Bayern bestehen keine Vorbelastungen. Die Zustandskomponenten Nitrat und Pflanzenschutzmittel (PSM) werden ebenfalls als gut beschrieben.

Auswirkungen:

Durch einen hohen Versiegelungsgrad wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate des Gebietes beeinträchtigt. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge reduziert. Eine schadlose Beseitigung von Brauchwasser im Plangebiet besteht. Im Zuge der Änderung des

Bebauungsplanes „Bad Höhenstadt-Bahnhof“ werden zusätzliche Flächen an das bestehende Entwässerungssystem der Grundstücke mit den Flurnummern 1508/9 und 1508/10, Gemarkung Engertsham, Gemeinde Fürstenzell zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser angeschlossen. Über einen mitunter als Rückhaltebecken genutzten Teich wird das Wasser anschließend in den Sulzbach eingeleitet. Gemäß der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit über die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) vom 17. Dezember 2008 (AllMBl. 2009 S. 7) können befestigte Flächen bis zu einer Größe von 1.000 m² erlaubnisfrei in oberirdische Gewässer eingeleitet werden, wenn die weiteren Kriterien der TRENNOG eingehalten werden. Da dies im vorliegenden Fall gegeben ist, kann die Entwässerung des Vorhabens im vorliegenden Fall gemäß TRENNOG erlaubnisfrei erfolgen.

Zugrunde gelegte Flächenermittlung:

Regeneinzugsfläche	Fläche A [m ²]	Flächenart	Ψ	Fläche Au [m ²]
Gebäude	525,00	Dachfläche	1,00	525,00
Hoffläche Bestand	898,00	Schotterfläche	0,30	269,40
Hoffläche Erweiterung	457,00	Schotterfläche	0,30	137,10
Blockfläche	1.880,00		0,50	931,50
Dachfläche	525,00		1,00	525,00
Schotterfläche	1.355,00		0,30	406,50
	1.880,00			931,50

Ergebnis:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen.

D. Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen und weitgehend bebaut.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Vorbelastung der Luft durch Industrie-/Gewerbebetriebe in der Umgebung sind nicht bekannt. Jedoch gilt der Planungsbereich durch den stark befahrenen Hauptverkehrsweg (PA 9) als lufthygienisch belastet. Auch durch die nahe gelegene Bahnlinie ist von einer gewissen Beeinträchtigung auszugehen.

Das Untersuchungsgebiet liegt am Rande des Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Es gehört großklimatisch gesehen der immerfeuchten, gemäßigten Klimazone an. Die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel 7 – 8°C und entspricht damit dem bayerischen Durchschnitt. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt in etwa 750 – 800 mm.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammlgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Eine klimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Wohnbausiedlungen besteht nicht.

Auswirkungen:

Die Baumaßnahme beseitigt kaltluftproduzierendes Grünland im geringen Ausmaß und führt gleichzeitig zu einer kleinflächigen Überwärmung. Ausgeglichen wird dies durch umfangreiche Neupflanzungen.

Die Frischluftproduktion des Ortes wird aufgrund der Kleinflächigkeit der Erweiterung nur gering gestört. Es ist durch die Lage im ländlichen Raum von keiner relevanten Belastung für das Lokalklima auszugehen.

Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten. Nach Fertigstellung ist mit keiner erhöhten Belastung zu rechnen.

Ergebnis:

Die Anlage und der Betrieb des Mischgebietes führen zu geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

E. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Einheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten. Die Untereinheit ist als Tertiärhügelland und Isar-Inn-Schotterplatten verzeichnet. Die Nutzungsstruktur des Wirkraumes ist von Landwirtschaft und Siedlungen geprägt. Der Ortsrand im Planbereich ist durch Wohnbebauung (Einfamilienhäusern) und größeren Gebäuden mit Gemischter Nutzung geprägt. Ein besonderer Landschaftsausschnitt zum Erleben und zur Erholung von Natur und Landschaft liegt im Planbereich nicht vor. Der Geltungsbereich ist geprägt durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche. Es besteht keine bedeutsame Fernwirkung bzw. wertvolle Sichtbeziehungen. Durch die ausgeräumte Agrarlandschaft und das Relief ist das Plangebiet nicht weit einsehbar.

Der Geltungsbereich fällt von Süden nach Norden hin um ca. 5 m ab. Die geplanten Parkplätzflächen werden somit zum einen durch das bestehende Gelände, zum anderen durch die bestehende und umgenutzte Halle verdeckt und sind somit nicht einsehbar.

Eine Eingrünung in Richtung der Kreisstraße und somit zum einsehbaren Ortsrand ist bereits im bestehenden Bebauungsplan und Landschaftsplan verzeichnet. Diese wird durch die neue Planung erweitert.



Blick von der Halle aus nach Südosten (eigenes Bildarchiv)

Auswirkungen:

Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld Einrichtungen wie Gebäude, Straßen, Gehölze etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Das Plangebiet wird ausschließlich im Zusammenhang mit der Ortschaft und deren Infrastruktur wahrgenommen, sodass erhebliche Störungen auf das Landschafts- und Ortsbild nicht zu konstatieren sind.

Weitere Beeinträchtigungen, wie ästhetische Verluste oder Veränderung des Landschaftscharakters ist durch die vorliegende Änderung nicht zu konstatieren. Die Erweiterung des Mischgebietes greift nicht in Gehölzstrukturen ein.

Ergebnis:

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen binden die Baukörper in die Landschaft ein. Der Ortsrand wird sich kaum verändern. Aufgrund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen und der Ausmaße sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering einzustufen.

F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

In unmittelbarer Nachbarschaft des zu erweiternden Mischgebietes befindet sich die Kreisstraße PA 9, Sondergebiete für Photovoltaikanlagen und eine Bahnlinie. Auf das Gebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße und Bahnlinie

zeitweise ein. Außerdem ist im Mischgebiet eine höhere Beeinträchtigung hinzunehmen.

Im Plangebiet wirken durch die Kreisstraße PA 9 und die Bahnstrecke 5832 Geräuschimmissionen ein. Im Westen des Bebauungsplangebiets besteht die Kreisstraße PA 9. Mit einem DTV von 395 Kfz/d, davon 17 Fahrzeuge des Schwerverkehrs, ist das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße relativ gering. Nach einer überschlägigen Schallprognoseberechnung, gemäß der Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes und auf der Grundlage der RLS 90 werden an einem Immissionsort in einem Abstand von 10 Metern zur Straßenlängsachse die nach der DIN-Norm 18005 Teil 1 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ für Immissionsorte mit der Schutzwürdigkeit von Immissionsorten in einem Mischgebiet von tagsüber 60 dB(A) und 50 dB(A) in der Nacht von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht annähernd erreicht oder überschritten

Durch die Erweiterung ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Lärmbelastungen zu rechnen. Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen, Luftschadstoffe oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte sind dem Verfasser innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Künstliche Belichtung besteht durch die Beleuchtung der Gebäude sowie Werbeanlagen (Schriftzug an Gebäude) im üblichen Maß. In unmittelbarer Nähe sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen bekannt. Die Planfläche und die landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) in der näheren Umgebung des Planungsgebietes erfüllen selbst keine Erholungsfunktion. Auch sind keine angrenzenden Feldwege vorhanden, sodass ihnen bezüglich der Erholungsfunktion keine Bedeutung beizumessen ist.

Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung beeinträchtigt die Erholungsnutzung nicht erheblich. Durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Schutz der Nachbarschaft gewährleistet. Auswirkungen anderer Emissionsarten wie Gerüche, Stäube, Dämpfe sind durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen weiterhin zu erwarten und nicht vollständig auszuschließen. Gegebene Belastungen, insbesondere durch direkt angrenzende landwirtschaftliche Betriebe, sind hinzunehmen. Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. Nr. 6.5 TA-Lärm), der „lautesten Nachtstunde“ (gem. Nr. 6.4 TA-Lärm) sowie von Verkehrsgläuschen (gem. Nr. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ergebnis:

Die vorgesehene Planung führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung). Bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen.

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Für den Erweiterungsbereich findet sich im bayerischen Denkmaltatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern (KD).

Ca. 100 m nordwestlich des betroffenen Flurstücks befindet sich ein bestehendes Baudenkmal. Es handelt sich um die Denkmalnummer D-2-75-122-114, einen „zugehörigen Stallstadel, zweitenniger und traufständiger Bruchsteinbau mit Schopfwalmdach, mit verbrettertem Ständerbau-Obergeschoss, Zwerchgauben und Lisenengliederungen in rotem Backstein, 1880-90“.

Bodendenkmale sind auf dem Gebiet des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Auswirkungen:

Bekannte Kultur- und Bodendenkmäler werden durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Weitere Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter können nicht getroffen werden.

Ergebnis:

Von einer Beeinträchtigung von Kultur- und Bodendenkmälern wird nicht ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

H. Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB verlangt eine möglichst weitgehende Beachtung. In grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung besteht darin, Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Die Eignung der Fläche als Mischgebiet wurde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung festgestellt.

Durch die Erweiterung anstelle einer Neuentwicklung kann die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen geringgehalten werden. Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung zunächst daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden kann. Der Flächenausweisung steht ein konkreter und absehbarer Bedarf gegenüber.

Auswirkungen:

Infolge der Erweiterung werden Parkplatzflächen auf landwirtschaftlicher Fläche geschaffen und die Umnutzung einer bestehenden Halle ermöglicht. Gleichzeitig wird die bestehende Eingrünung erweitert und Ausgleichsflächen werden geschaffen, um eine naturschutzfachliche Aufwertung zu erreichen.

Ergebnis:

Durch die Erweiterung und das damit einhergehende Bauvorhaben wird mehr Fläche als bisher versiegelt bzw. teilversiegelt. Die Fläche ist bereits im Besitz des Antragsstellers. Da lediglich die Baugrenze verschoben wird um bestehende Bebauung umzunutzen und die geplante Parkplatzfläche in wasserdurchlässiger Bauart ausgeführt wird, geht mit dem Vorhaben keine großflächige Versiegelung einher. Insgesamt ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

I. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

1.3.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes verbleibt die Fläche als Intensivgrünland. Parkplätze müssten an anderer Stelle geschaffen werden. Die bereits genehmigte Halle könnte nicht umgenutzt werden und das Bauvorhaben würde auf andere Flächen ausweichen. Dort wäre der Flächenverbrauch entsprechen höher.

1.3.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

1.3.6.1. Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Abschnittsweise Heckenpflanzungen
- Baumpflanzungen an den Stellplätzen und der Straßen
- Parkflächen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Erhalt und Erweiterung der Ortsrandeingrünung
- Es erfolgen keine Bauarbeiten in der Nacht

1.3.6.2. Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen.

Geplante Nutzung:	Mischgebiet
Flurnummer:	Fl. Nr. 1508/9 TF, 1508/10 TF
Gemarkung:	Engertsham
Größe:	395 m ²

Für das gesamte Gebiet wird der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Bestandsflächen innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes (bestehende Bebauung, Grünflächen, Ausgleichsflächen, Verkehrsflächen) werden aus der Eingriffsermittlung ausgenommen.

Gesamt Eingriff: 1.318 m²

Das Schutzgut Mensch ist im Rahmen der Eingriffsregelung nicht zu prüfen.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Intensivgrünland)

MI 1a 1.318 m²

Das Gelände für die Erweiterung, liegt bereits als geschotterte Fläche vor. Derzeit wird es als Stellplatz für landwirtschaftliche Geräte genutzt. Rodungen werden nicht durchgeführt.

Erwartete Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 = Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Nachfolgend wird die Einschätzung nach Kategorie und Kompensationsfaktor im Detail dargestellt.

- Arten und Lebensräume: Kategorie I
Schotterfläche
- Boden: Kategorie I
anthropogen überprägter Boden ohne Bewuchs
- Wasser: Kategorie II
Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden
- Klima und Luft: Kategorie I
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
- Landschaftsbild: Kategorie I
ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft

Somit liegen 4 Schutzgüter in Kategorie I und 1 Schutzgut in Kategorie II vor. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie 1 – geringe Bedeutung.

Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Als eingriffsmindernde Maßnahmen sind die Erweiterung der festgesetzten Ortsrandeingrünung weit über das bisher vorgeschriebene Maß, sowie die Erbringung des Ausgleiches im Geltungsbereich aufzuführen. Die geplanten Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt. Somit ist der Faktor 0,3 gerechtfertigt.

$$1.318 \text{ m}^2 \times 0,3 = 395 \text{ m}^2$$

Ausgleichsbedarf:

Mesophile Hecke mit Saum

395 m²

Der Ausgleich von 395 m² wird auf den Flurnummer Fl. Nr. 1508/9 bzw. 1508/10 Gemarkung Engertsham, Gemeinde Fürstenzell.

Die bestehende Eingrünung außerhalb des Geltungsbereiches des gültigen Bebauungsplanes weist nur eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Sie wird durch die Entwicklung einer mesophilen Hecke mit gebuchtetem Rand und angrenzendem Saum aufgewertet. Die teilweise bereits bestehende 1-reihige Heckenpflanzung wird erweitert und naturschutzfachlich aufgewertet.

Die Verwendung von autochthonem Pflanzgut ist vorgeschrieben. Fremdländische Arten, Ziergewächse und Koniferen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten (zwischen Oktober und Februar) zu entfernen. Umliegend wird ein artenreicher Saum (Herkunftsregion 16) angesät, welcher einmal jährlich im Herbst (Mitte August bis Mitte September) zu mähen ist. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten. Ein Rückschnitt ist lediglich in der Zeit zwischen Oktober und Februar gestattet.

Pflanzqualitäten:

Sträucher: v. Str, mind. 3-5 Triebe, 60 - 100 cm

leichte Heister: lHei, 1xv, 5 – 7 Triebe, 100 - 150 cm

Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m

Es sind Sträucher folgender Pflanzliste zu verwenden:

12 % <i>Corylus avellana</i>	Hasel
12 % <i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
12 % <i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
12 % <i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
12 % <i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
15% <i>Sambucus nigra</i>	Holunder

Als Heistern sind folgende Arten zu verwenden:

5 % Acer campestre	Feld-Ahorn
5 % Malus sylvestris	Wildapfel
5 % Pyrus pyraster	Wildbirne
5 % Prunus avium	Vogel-Kirsche

Das derzeit als einreihige Heckenpflanzung mit umliegendem Intensivgrünland genutzte Areal lässt sich durch die hochwertige Strauch- und Heisterpflanzung mit dem Faktor 1,0 anrechnen (395 m²).

Der notwendige Ausgleich ist somit in Gänze erbracht.

Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

1.3.7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Einer Zersiedelung und anthropogener Überprägung der Landschaft wird durch die direkte Angliederung an das bestehende Baugebiet entgegengewirkt.

Das Mischgebiet eignet sich für das Erweiterungsvorhaben. Alternativen, wie die Ausweisung einer geeigneten Baufläche an anderer Stelle sind sowohl ökonomisch als auch ökologisch nicht sinnvoll.

Die Grundstücksgrenzen und Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden, angrenzenden Bebauung. Neue Zufahrten auf die Kreisstraße sind nicht zielführend. Um sparsam mit Grund und Boden umzugehen ist die Erweiterung im direkten Anschluss ein adäquates Mittel.

1.3.8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

1.3.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring erscheint aufgrund der Auswirkungen auf die Schutzgüter in diesem Falle nicht erforderlich. Möglich ist die Prüfung über die Einhaltung der Festsetzungen durch die zuständigen Stellen.

1.3.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Fürstenzell beabsichtigt den Bebauungsplan Bad Höhenstadt Bahnhof zu ändern. Durch die Erweiterung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Eine Änderung des FNP ist nicht notwendig.

Die Fläche weist derzeit keinen besonderen Schutzstatus auf und besitzt nur geringe bis mittlere Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter. Zur Minderung des

Eingriffes werden Festsetzungen und minimierende Maßnahmen getroffen. Hierzu zählt die Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten und eine Eingrünung. Zudem werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Es sind keine gravierenden Veränderungen bezüglich der untersuchten Schutzgüter zu erwarten.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch (Lärm)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	gering	mittel
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Klima und Luft	gering	mittel	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-

Planung:

Geoplan GmbH
Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@geoplan-online.de



Sebastian Kuhnt
M.A. Kulturgeographie

2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

2.1. Festsetzungsplan

("Bad Höhenstadt - Bahnhof" Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan durch Deckblatt Nr. 3 Anlage 2.1, M 1:1.000)

FÜRSTENZELL, 24. Jan. 2022



MARKT FÜRSTENZELL


1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Bad Höhenstadt - Bahnhof" bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Die nachfolgend aufgeführten Änderungen gelten lediglich für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3.
1. **Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.
2. **Art der baulichen Nutzungen**
Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO, Zulässig sind alle in § 6 Abs. 2 genannten Vorhaben außer Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr 7 BauNVO)
3. **Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung zur max. zul. Grundflächenzahl (GRZ), den Festsetzungen zu maximal zulässigen Wandhöhen und der max. überbaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen.
Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO
max. 0,4
Geschossflächenzahl GFZ § 20 Abs. 1-4 BauNVO
max. 1,2
4. **Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sie sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.
5. **Grünordnung**
Allgemeines
Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.
Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).
- Grünflächen:** Die Grünflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung anzulegen.
Ausgleichsflächen: Pflanzqualitäten:
Sträucher: v. Str, mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm
leichte Heister: IHei, 1xv, 5 - 7 Triebe, 100 - 150 cm
Pflanzabstand von 1,5 m
untenstehende Pflanzliste ist zu verwenden

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- E1** Mesophile Hecke mit Saum
Die bestehende Eingrünung außerhalb des Geltungsbereiches des gültigen Bebauungsplanes weist nur eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Sie wird durch die Entwicklung einer mesophilen Hecke mit gebuchtem Rand und angrenzendem Saum aufgewertet. Die teilweise bereits bestehende 1-reihige Heckenpflanzung wird erweitert und naturschutzfachlich aufgewertet. Die Verwendung von autochthonem Pflanzgut ist vorgeschrieben. Fremdländische Arten, Ziergewächse und Koniferen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten (zwischen Oktober und Februar) zu entfernen. Umliegend wird ein artenreicher Saum (Herkunftsregion 16) angesät, welcher einmal jährlich im Herbst (Mitte August bis Mitte September) zu mähen ist. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten. Ein Rückschnitt ist lediglich in der Zeit zwischen Oktober und Februar gestattet.
- Pflanzqualitäten:**
Sträucher: v. Str, mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm
leichte Heister: IHei, 1xv, 5 - 7 Triebe, 100 - 150 cm
Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m
- Es sind Sträucher folgender Pflanzliste zu verwenden:
12 % Corylus avellana Hasel
12 % Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
12 % Lonicera xylosteum Heckenkirsche
12 % Prunus spinosa Schlehe
12 % Rosa canina Hunds-Rose
15 % Sambucus nigra Holunder
- Als Heistern sind folgende Arten zu verwenden:
5 % Acer campestre Feld-Ahorn
5 % Malus sylvestris Wildapfel
5 % Pyrus pyraister Wildbirne
5 % Prunus avium Vogel-Kirsche
- Das derzeit als einreihige Heckenpflanzung mit umliegendem Intensivgrünland genutzte Areal lässt sich durch die hochwertige Strauch- und Heisterpflanzung mit dem Faktor 1,0 anrechnen (395 m²). Der notwendige Ausgleich ist somit in Gänze erbracht.
- Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.
- Ortsrandeingrünung:** Pflanzqualitäten:
Sträucher: v. Str, mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm
Pflanzabstand von 0,5 m
zu verwenden ist
carpinus betulus Hainbuche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. **Lärmschutz**
Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind im Einzelbauvorhaben nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. Nr. 6.5 TA-Lärm), der „lautesten Nachtstunde“ (gem. Nr. 6.4 TA-Lärm) sowie von Verkehrsrgeräuschen (gem. Nr. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.
7. **Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen**
Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Passau zur Abnahme anzuzeigen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. **Bodenschutz**
Nach § 4 Abs. 1 BBodSchG ist jeder, der auf den Boden einwirkt, verpflichtet, sich so zu verhalten, dass sich keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG ergeben können. Dies ist Ausfluss aus dem Grundsatz des § 1 BBodSchG zum schonenden Umgang mit dem Boden und der Abwehr schädlicher Bodenveränderungen. Sofern durch die regelmäßigen Vorgänge im Zusammenhang mit dem Verkehr Einträge in den Boden zu erwarten sind, welche zu einer schädlichen Bodenveränderung führen können, so sind geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen zu ergreifen, um dies zu verhindern.
2. **Wasserwirtschaft**
Gemäß der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit über die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) vom 17. Dezember 2008 (AIMBl. 2009 S. 7) können befestigte Flächen bis zu einer Größe von 1.000 m² erlaubnisfrei in oberirdische Gewässer eingeleitet werden, wenn die weiteren Kriterien der TRENÖG eingehalten werden. Da dies im vorliegenden Fall gegeben ist, kann die Entwässerung des Vorhabens im vorliegenden Fall gemäß TRENÖG erlaubnisfrei erfolgen. Die Bestandssituation ist den planlichen Hinweisen zu entnehmen.
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung - AwSV) zu erfolgen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich untersagt.
3. **Landwirtschaft**
Das geplante Grundstück grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den benachbarten Flächen zu dulden.
4. **Denkmalschutz:**
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
(MI) Mischgebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
Nutzungsschablone MI
- | Art der baulichen Nutzung | max. Anzahl der Geschosse |
|---------------------------|---------------------------|
| Mischgebiet | II |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| 0,4 | 1,2 |
| Bauweise | Dachart |
| offene Bauweise | Satteldach |
3. **Bauweise, Baugrenze** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise — — — — — Baugrenze
6. **Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
bestehende Verkehrsfläche - wassergebundene Decke
geplante Verkehrsfläche - Ausführung in wassergebundene Decke
9. **Grünflächen** (§5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Landschaftsrasen, Standard ohne Kräuter, RSM 7.1.1
Ausgleichsfläche
Privatgarten
Eingrünung Ausgleichsfläche
Ortsrandeingrünung
bestehende Hecke (zu erhalten)
15. **Sonstige Planzeichen**
St Stellplätze
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
geplante Baukörper (nachrichtlich übernommen)
Leitung - Mittelspannung mit beidseitig 8 m Schutzzone (Bayernwerk-nachrichtlich übernommen)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

- Leitung - Wasser (Zweckverband Wasserversorgung-nachrichtlich übernommen) - genaue Lage unbekannt
Leitung - Wasser (Zweckverband Wasserversorgung-nachrichtlich übernommen) - neuverlegt
Leitung - Regenwasser (laut Bauherr, nachrichtlich übernommen)
Entwässerungsgraben
Leitung - Schmutzwasserkanal (laut Bauherr, nachrichtlich übernommen)
Leitung - Niederspannung (Bayernwerk-nachrichtlich übernommen)
Leitung - Telekom (nachrichtlich übernommen)
Leitung - Straßenbeleuchtung (Bayernwerk-nachrichtlich übernommen)
bestehendes RRB außerhalb des Geltungsbereiches

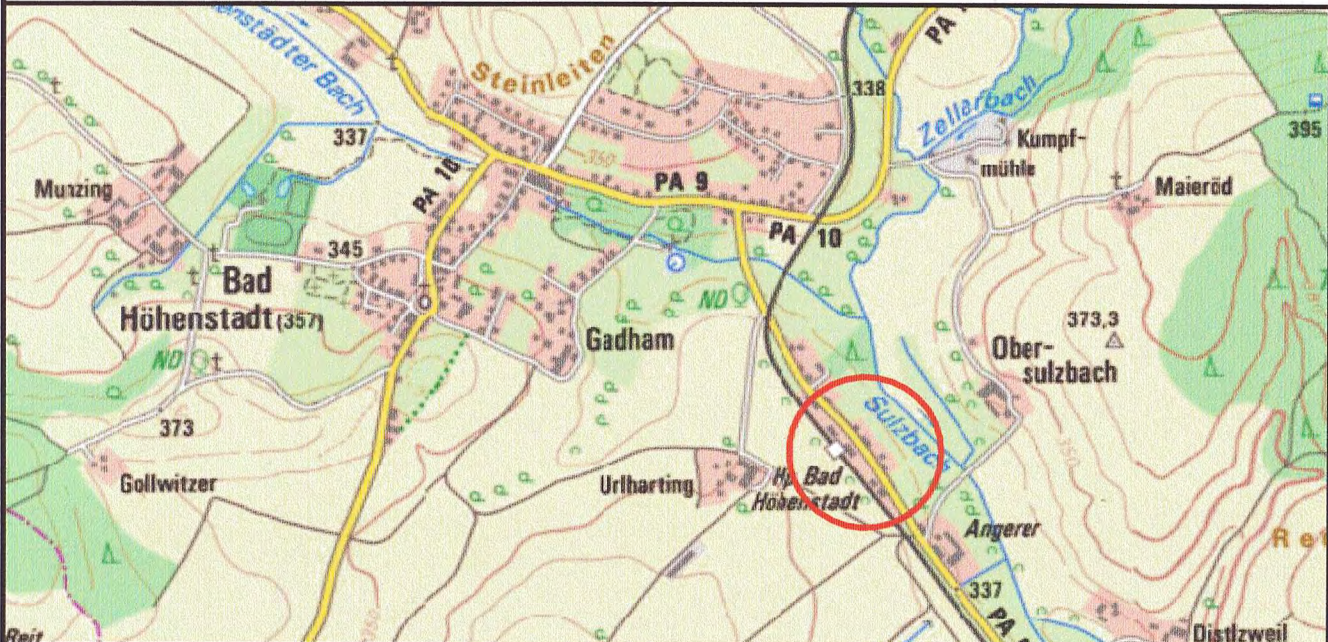
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Haupt- und Bauausschuss des Marktes Fürstenzell hat in der Sitzung vom 09.07.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Bad Höhenstadt-Bahnhof“ durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 3 i. d. F. vom 24.09.2019 hat in der Zeit vom 18.11.2019 bis 17.12.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf Deckblattes Nr. 3 i. d. F. vom 24.09.2019 hat in der Zeit vom 14.11.2019 bis 17.12.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 3 i. d. F. vom 09.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2021 bis 27.08.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 i. d. F. vom 09.03.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2021 bis 27.08.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Fürstenzell hat mit Beschluss des Haupt- und Bauausschusses vom 07.09.2021 das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Bad Höhenstadt-Bahnhof“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 09.03.2021 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
Fürstenzell, 24.01.2022
MARKT FÜRSTENZELL
H a m m e r
1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Bad Höhenstadt-Bahnhof“ durch Deckblatt Nr. 3 wurde am 25.01.2022 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 3 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Fürstenzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Bad Höhenstadt-Bahnhof“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Fürstenzell, 25.01.2022
MARKT FÜRSTENZELL
H a m m e r
1. Bürgermeister

"Bad Höhenstadt - Bahnhof"
Bebauungsplanänderung
mit integriertem Grünordnungsplan
durch Deckblatt Nr. 3
Anlage 2.1

Markt: Fürstenzell
Gemarkung: Engertsham
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Endausfertigung i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 07.09.2021



Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliches Übernehmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsverfasser:
GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projekt : MÖRTLBAUER_Bebauungsplanänderung
Datum : 1_BP-1000_06_PLT

1:1000
P1904054

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB

Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan
„Bad Höhenstadt-Bahnhof“
ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 25.01.2022 in Kraft getreten.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes „Bad Höhenstadt-Bahnhof“ mit Deckblatt Nr. 3 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, Sq. 53 - Wasserrecht (Altlasten/Bodenschutz):</u> Der Geltungsbereich der Planung erstreckt sich über die Grundstücke Fl.-Nr. 1508/9 und 1508/10, Gemarkung Engertsham. Nach den Unterlagen kommt es an dieser Stelle zu verkehrsbedingten Einträgen von Schadstoffen in den Boden. Nach § 4 Abs. 1 BBodSchG ist jeder, der auf den Boden einwirkt, verpflichtet, sich so zu verhalten, dass sich keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG ergeben können. Dies ist Ausfluss aus dem Grundsatz des § 1 BBodSchG zum schonenden Umgang mit dem Boden und der Abwehr schädlicher Bodenveränderungen. Sofern durch regelmäßige Vorgänge im Zusammenhang mit dem Verkehr Einträge in den Boden zu erwarten sind, welche zu einer schädlichen Bodenveränderung führen können, sind geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen zu ergreifen, um dies zu verhindern.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf zu ergreifende Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen durch verkehrsbedingte Einträge von Schadstoffen wird in die Planung aufgenommen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
keine	entfällt

3. Behördenbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<u>Landratsamt Passau, Sq. 53 - Wasserrecht (Ab-/Niederschlagswasserbeseitigung):</u> Es ist nicht ersichtlich, ob aus dem beplanten Gebiet eine Gewässerbenutzung (Einlei-	Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

tung von Abwasser oder Niederschlagswasser in ein Gewässer oder Grundwasser) nach § 9 WHG verbunden ist bzw. wie die Abwasserbeseitigung im Einzelnen für das Gebiet geregelt ist. Hierzu sind nähere Angaben notwendig. Eine evtl. nach § 8 WHG erforderliche Erlaubnis oder Änderungserlaubnis ist umgehend vom Träger der Entwässerungseinrichtung (entweder Gemeinde oder privater Bauherr) beim Landratsamt Passau unter Vorlage der hierzu notwendigen Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) zu beantragen.	Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt dabei durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll nach den Vorgaben der TREN OG im Rahmen der Erlaubnisfreiheit über einen Entwässerungsgraben in den Sulzbach erfolgen. Die Genehmigungsfreiheit für die Niederschlagswassereinkleitung wird dem Sg. Wasserrecht mittels Vorlage des Formblattes „Stellungnahme der Gemeinde zur Abwasserbeseitigung“ zur Bauleitplanung nachgewiesen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planung aufgenommen.
<u>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München:</u> Auf die Meldepflicht bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. § 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Planung aufgenommen.
<u>Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Vilsbiburg an der Donau:</u> Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb dieser Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis der Bayernwerk Netz GmbH möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmasten und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse und für 20-kV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse beträgt und gebeten, dies zu berücksichtigen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschrän-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Aufschüttungen sind durch die Planung nicht veranlasst. Der Schutzzonenbereich von beiderseits 8 m zur Leitungsachse bei der bestehenden 20-kV-Freileitung wird in die Planung aufgenommen. Die bestehende und bereits für eine anderweitige Nutzung genehmigte Halle wird in ihrer Lage und Höhe nicht verändert. Die bestehende Bepflanzung wird im Schutzzonenbereich durch niedrigwüchsige Gehölze ergänzt.

kung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Kundencenter Vilshofen an Donau rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer sowie Aufforstungen.	
<u>Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal:</u> Schreiben 16.12.2019 und 18.02.2020: Die Trinkwasserhauptleitung befindet sich auf der Rückseite des Gebäudes im Bereich einer Grünfläche. Zum laufenden Leitungsunterhalt wird eine Fläche von jeweils 2 m links und rechts benötigt. Um Freihaltung dieser Leitungstrasse wird gebeten. Diese Hauptleitung versorgt nachfolgend die Ortschaften Engertsham, Sulzbach und Neuhaus a. Inn. In der Gemeinde Neuhaus a. Inn sitzt der größte Abnehmer des Zweckverbandes mit einem durchschnittlichen Tagesbedarf von 55 m³. Die Versorgung dieser Ortschaften ist ohne diese Hauptleitung nur bedingt, mit erheblichen quantitativen Einschränkungen, möglich. Im Zuge der Prüfung der Sachlage wurde eine naheliegende Bebauung zur Trinkwasserhauptleitung auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1508/9 und 1508/10, Gemarkung Engertsham, festgestellt. Anhand der Unterlagen des Zweckverbandes kann keine Beteiligung bei einem Verfahren zum Bau der Veranstaltungshalle ersehen werden. Die vorhandene Veranstaltungshalle schränkt die Versorgungssicherheit erheblich ein. Der Abstand zwischen der Trinkwasserhauptleitung und dem Gebäude beträgt weniger als 1 m. Weiterhin wurde das Urgelände mit verdichtendem Material mit ca. 3 m aufgefüllt. Somit ist davon auszugehen, dass im Schadensfall eine Reparatur der Leitung nicht möglich ist. Im Weiteren wird die Hauptleitung von einer Stützmauer gekreuzt. Auch soll entsprechend der planerischen Festsetzung ein Grünstreifen sowie Parkplätze zur Erfüllung der Verpflichtungen für eine Veranstaltungshalle entstehen. Bei einem Verbleib der Trinkwasserhauptleitung im jetzigen Bestand ist nach Ausführung des Bebauungsplanes die Versorgungssicherheit keinesfalls gegeben. Bei einer vorzeitigen Beteiligung am Verfahren	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und festgestellt, dass die angesprochene Trinkwasserhauptleitung zwischenzeitlich verlegt wurde. Die Lage der verlegten Leitung wird nachrichtlich in die Planung aufgenommen.

(vor dem Bau der Halle) wäre sicher vom Zweckverband ein entsprechender Hinweis ergangen. Aus Sicht des Zweckverbandes sollte vor Zustimmung zum Deckblatt eine Vereinbarung über die Umlegung der Trinkwasserhauptleitung abgeschlossen werden.

Die kommunale Pflichtaufgabe der Löschwasserversorgung erfolgt durch die Mitgliedsgemeinden. Der Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal stellt, soweit im Rahmen der Trinkwasserversorgung möglich, Wasser aus dem Leitungsnetz für Löschzwecke zur Verfügung. Im Falle einer Löschwasserentnahme ist dabei ein verbleibender Mindestdruck von 1,5 bar beim höchsten Punkt der Versorgungszone sicherzustellen. Eine Prüfung nach DVGW-Regelwerk W 331 und W 405 wurde nicht vorgenommen.

Schreiben vom 09.07.2020:

Mit dem Grundstückseigentümer konnte mittlerweile ein Vertrag über die Umlegung der Trinkwasserhauptleitung abgeschlossen werden. Die Ausführung erfolgt nach jetzigem Kenntnisstand umgehend. Der Einwand hat sich damit erledigt.

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, 25.01.2022



MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister