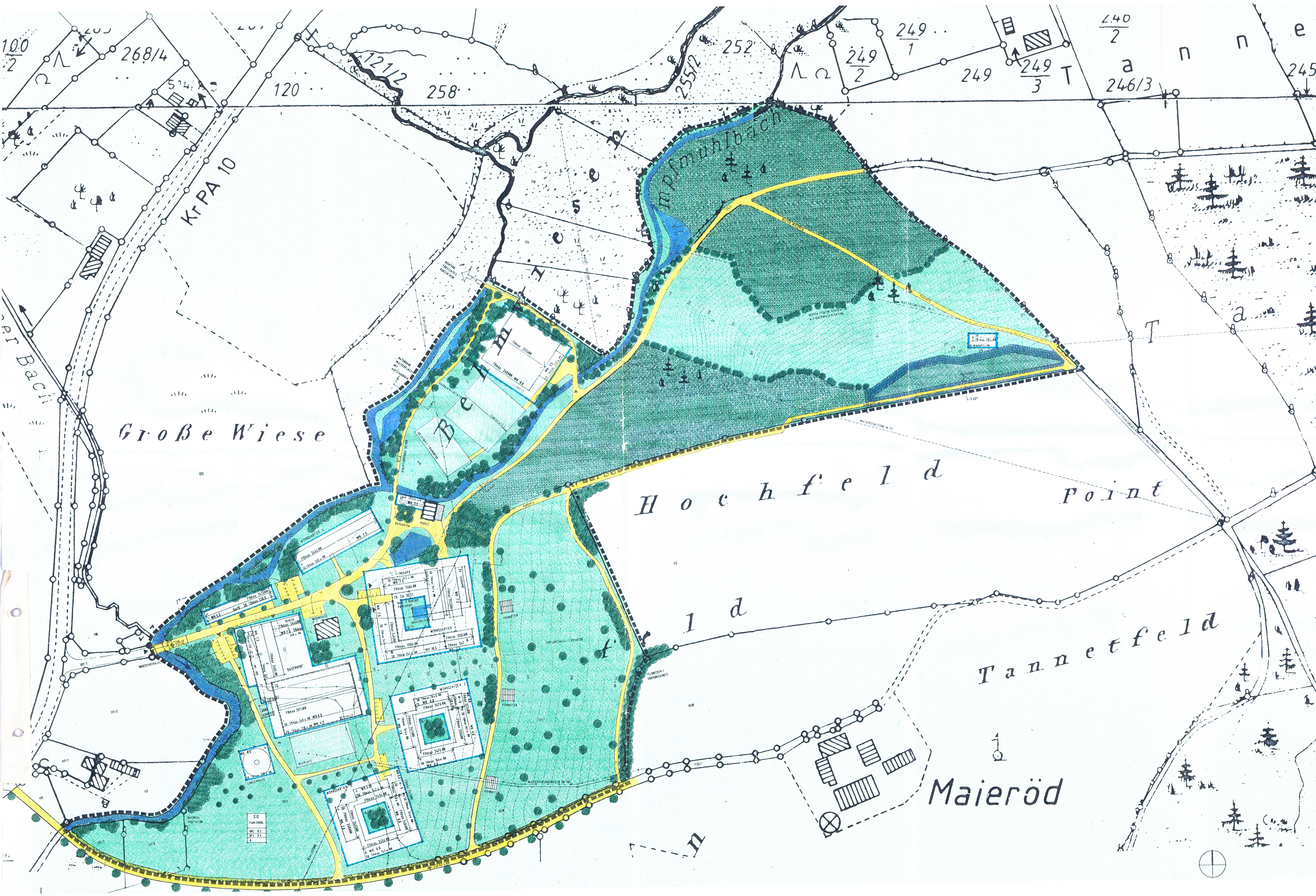


- Markt Fürstenzell**
Baugebiet "Kumpfmühle" - Vorentwurf
Festsetzungen gem. § 9 BauGB, Art. 91 BayBO
1. Festsetzungen durch Planzeichen
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1 SO Fam. Kurgebiet
- Sondergebiet Familien-Kurgebiet gem. § 11 BauNVO
Zulässig sind Beherbergungsbauten für Fremdenverkehr und dazugehörige infrastrukturelle Anlagen und Einrichtungen für Sport, Freizeit und Erholung.
Insbesondere:
- Wohnungen und Apartments für (Kur-) Gäste
- Hotel mit Restaurant
- Reithalle, Longierhalle, Ställe
- Tennishalle, Badestelle
- Tennisplätze, Bozplätze
- Kinderhort, Arztpraxen
- Physiotherapeutische Einrichtungen
- Läden, Wohnungen für Personal
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
Einrichtungen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1.3.2 GRZ 0,2 Grundflächenzahl (bezogen auf die Grundstücke im Geltungsbereich als Gesamtheit)
- 1.3.3 GFZ 0,4 Geschossflächenzahl (bezogen auf die Grundstücke im Geltungsbereich als Gesamtheit)
- 1.4 Baulinien, Baugrenzen, Bauweise, Zufahrt
- 1.4.1 Baulinie
- 1.4.2 Baugrenze
- 1.4.3 g geschlossene Bauweise
- 1.4.4 Zufahrtbereich
- 1.5 Legende zum Bebauungsplan
- 1.5.1 private Verkehrsfläche
- 1.5.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 1.5.3 Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl von Vollgeschossen
- 1.5.4 Tiefgarage (nichtöffentlich)
- 1.5.5 Tiefgaragenrampe
- 1.5.6 P offener Stellplatz (Kurzparken)
- 1.5.7 bestehende Gebäude
- 1.5.8 Hauptfluchtlinie
- 1.5.9 Flurstücksnummer
- 1.5.10 bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.5.11 Maßzahl
- 1.5.12 1 m Höhenlinie über NN
- 1.5.13 Höhenquote über NN auf öffentlichen Verkehrsflächen
- 1.5.14 T_{Hmax} maximale Traufhöhe bezogen auf fertige Gebäudeoberkante
- 1.5.15 $W_{H6,0}$ maximale Wandhöhe (m) bezogen auf fertige Geländeoberkante
- 1.5.16 oberirdische Leitungen (Elektro)
- 1.5.17 unterirdische Leitungen (Wasser), Wasserschutzzonen
- 1.6 Legende zu Grünordnung und Freiflächen
(§ 9 Abs. 1 BauGB/BayNatSchG, Art. 3 Abs. 2)
- 1.6.1 Grünflächen öffentlich
- 1.6.2 Grünflächen privat
- 1.6.3 Waldflächen Bestand
- 1.6.4 Waldflächen Aufzucht Mischwald
- 1.6.5 Wasserflächen
- 1.6.6 K sp Kinderspielfeld
- 1.6.7 vorhandene, zu erhaltende Bäume
- 1.6.8 vorhandene, zu erhaltende Sträucher und Bäume
- 1.6.9 neu zu pflanzende Bäume
- 1.6.10 neu zu pflanzende Sträucher und Bäume

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Marktgemeinde Fürstenzell hat in der Sitzung vom 21.03.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.1989 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 03.09.1990 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in einer Bürgerversammlung öffentlich dargelegt und diskutiert. Die dort vorgetragenen Empfehlungen wurden weitestgehend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Fürstenzell, den 04.10.1990
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.05.1991 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 13.05.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.91 bis 05.08.91, aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Marktgemeinderates mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 25.06.1991 öffentlich ausgelegt.

Fürstenzell, den 09.08.1991
1. Bürgermeister

4. Der Marktgemeinderat hat am 24.10.91, den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.91 und die Begründung in der Fassung vom 24.10.91 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den 14.11.91
1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom 14.11.91 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bescheinigt worden.

Fürstenzell, den 04.09.92
1. Bürgermeister

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 04.09.92 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Fürstenzell, den 04.09.92
1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

MARKTGEMEINDE FÜRSTENZELL

BEBAUUNGSPLAN - GRÜNDUNGSPLAN "KUMPFMÜHLE"
ENTWURF M 1/1000

BEBAUUNGSPLAN

DIPL. ING. E. WENZL, ARCHITEKT
SEERIEDERSTR. 9
8000 MÜNCHEN 80

GRÜNDUNGSPLAN

DIPL. ING. H. BRENNER, LANDSCHAFTSARCHITEKT
AM BUCHENHANG 10
8300 LANDSHUT

Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

**Erläuterungsbericht
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan**



FAMILIENKURGEBIET
KUMPFMÜHLE

INHALTSVERZEICHNIS

1. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2 Art der baulichen Nutzung
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung
- 1.4 Baulinien, Baugrenzen, Bauweise, Zufahrt
- 1.5 Legende zum Bebauungsplan
- 1.6 Legende zu Grünordnung und Freiflächen (§ 9 Abs.1 BauGB/BayNatSchG Art.3 Abs.2)

2. Festsetzung durch Text

- 2.1 Bauliche Nutzung
 - 2.1.1 Garagen und Stellplätze
 - 2.1.2 Abstandsflächen
 - 2.1.3 Traufhöhen
 - 2.1.4 Wandhöhen
 - 2.1.5 Gebäudequerschnitte
- 2.2 Äußere Gestaltung
 - 2.2.1 Mauern und Außenwände
 - 2.2.2 Dachneigung, Dachüberstand, Deckungsmaterial
 - 2.2.3 Kniestöcke
 - 2.2.4 Dachgauben
- 2.3 Grünordnung und Freiflächen
 - 2.3.1 Allgemeine Festsetzungen und Maßnahmen
 - 2.3.2 Spezielle Festsetzungen und Maßnahmen

3. Hinweise zum Umweltschutz

- 3.1 Luft
- 3.2 Flächenversiegelung
- 3.3 Solarnutzung
- 3.4 Kompostierung
- 3.5 Wasserhaushalt
- 3.6 Baustoffe

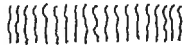
- 4. Begründung zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Kumpfmühle" des Marktes Fürstenzell vom 06.08.1990**
- 4.1 Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs.3 BauGB)
- 4.2 Geltungsbereich/Abgrenzung (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 4.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 4.3.1 Landesplanerische Zielsetzung (LEP)
 - 4.3.2 Raumordnungsverfahren
 - 4.3.3 Flächennutzungsplan
- 4.4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans
- 4.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes
- 4.6 Geplante bauliche Nutzung
 - 4.6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.6.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 4.7 Grünflächen und Freiräume
- 4.8 Bodenordnende Maßnahmen
- 4.9 Erschließung
 - 4.9.1 Straße
 - 4.9.2 Wasser
 - 4.9.3 Abwasser
 - 4.9.4 Strom
 - 4.9.5 Abfall
- 4.10 Kostenermittlung und Finanzierung

Markt Fürstenzell**Baugebiet "Kumpfmühle" - Vorentwurf****Festsetzungen gem. § 9 BauGB, Art.91 BayBo**

- | | | |
|--------------|---|--|
| 1. | | Festsetzungen durch Planzeichen |
| 1.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| 1.2 | | Art der baulichen Nutzung |
| 1.2.1 | SO
Fam. Kurgebiet | <p>Sondergebiet Familien-Kurgebiet
gem. § 11 BauNVO
Zulässig sind Beherbergungsbauten für Fremdenverkehr und dazugehörige infrastrukturelle Anlagen und Einrichtungen für Sport, Freizeit und Erholung.
Insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen und Appartements für (Kur-) Gäste - Hotel mit Restaurant - Reithalle, Longierhalle, Ställe - Tennishalle, Badehalle - Tennisplätze, Bolzplätze - Kinderhort, Arztpraxen - Physiotherapeutische Einrichtungen - Läden, Wohnungen für Personal <p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
Einrichtungen nach § 14 Abs. 2 Bau NVO sind ausnahmsweise zulässig;</p> |
| 1.3 | | Maß der baulichen Nutzung |
| 1.3.1 | II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| 1.3.2 | GRZ 0,2 | Grundflächenzahl (bezogen auf die Grundstücke im Geltungsbereich als Gesamtheit) |
| 1.3.3 | GFZ 0,4 | Geschoßflächenzahl (bezogen auf die Grundstücke im Geltungsbereich als Gesamtheit) |
| 1.4 | | Baulinien, Baugrenzen, Bauweise, Zufahrt |
| 1.4.1 |  | Baulinie |
| 1.4.2 |  | Baugrenze |
| 1.4.3 | g | geschlossene Bauweise |
| 1.4.4 |  | Zufahrtsbereich |

1.5	Legende zum Bebauungsplan	
1.5.1		private Verkehrsfläche
1.5.2		öffentliche Verkehrsfläche
1.5.3		Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl von Vollgeschossen
1.5.4		Tiefgarage (nichtöffentlich)
1.5.5		Tiefgaragenrampe
1.5.6	P	offener Stellplatz (Kurzparken)
1.5.7		bestehende Gebäude
1.5.8		Hauptfistrichtung
1.5.9	111/1	Flurstücksnummer
1.5.10		bestehende Grundstücksgrenzen
1.5.11		Maßzahl
1.5.12		1 m Höhenlinie über NN
1.5.13	332.27	Höhenquote über NN auf öffentlichen Verkehrsflächen
1.5.14	TH _{max} 348	maximale Traufhöhe bezogen auf fertige Gebäudeoberkante
1.5.15	WH 6,0	maximale Wandhöhe (m) bezogen auf fertige Geländeoberkante
1.5.16		oberirdische Leitungen (Elektro)
1.5.17		unterirdische Leitungen (Wasser), Wasserschutzzonen

1.6**Legende zu Grünordnung und Freiflächen**
(§ 9 Abs.1 BauGB/BayNatSchG. Art.3 Abs.2)

1.6.1		Grünflächen öffentlich
1.6.2		Grünflächen privat
1.6.3		Waldflächen Bestand
1.6.4		Waldflächen Aufforstung Mischwald
1.6.5		Wasserflächen
1.6.6	K sp	Kinderspielplatz
1.6.7		vorhandene, zu erhaltende Bäume
1.6.8		vorhandene, zu erhaltende Sträucher und Bäume
1.6.9		neu zu pflanzende Bäume
1.6.10		neu zu pflanzende Sträucher und Bäume

Entwurfsverfasser:

Bebauungsplan:
Architekt
Dipl.Ing.E.Wenzl
Seeriederstr. 9
8000 München 80

Grünordnungsplan:
Landschaftsarchitekt
Dipl.Ing.H.Brenner
Am Buchenhang 10
8300 Landshut

Mühlenweg 15
8399 Vornbach

2. Festsetzung durch Text

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Garagen und Stellplätze

Außerhalb der für Stellplätze vorgesehenen Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig. Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind zu begrünen und deshalb mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 Meter auszuführen. Rampen sind zu überdachen.

2.1.2 Abstandsflächen

Soweit sich durch Baulinien im Baugebiet Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die der Bayerischen Bauordnung, sind sie ausnahmsweise zulässig.

2.1.3 Traufhöhen

Soweit im Bauquartier maximale Wandhöhen über N.N. eingetragen sind, dürfen diese nicht überschritten werden.

2.1.4 Wandhöhen

Soweit im Bauquartier maximale Wandhöhen bezogen auf fertige Geländeoberkanten eingetragen sind, dürfen diese nicht überschritten werden.

2.1.5 Gebäudequerschnitte

Aus städtebaulichen Gründen sind Gebäudequerschnitte bis zu einer Tiefe nach folgender Aufstellung zulässig:

Beherbergungsquartiere:	$t_{\max} = 16 \text{ m}$
Reithalle:	$t_{\max} = 25 \text{ m}$
Stall:	$t_{\max} = 16 \text{ m}$
Schwimmhalle:	$t_{\max} = 25 \text{ m}$
Tennishalle:	$t_{\max} = 40 \text{ m}$

Bei den Beherbergungsbauten sind Anbauten, wie zum Beispiel Balkone, Erker und Treppen, über diesen Querschnitt hinaus auch außerhalb der Baugrenzen (BauNVO § 23/2, 3) bis zu einer Tiefe von 1,5 Meter zulässig. Ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nach § 23/5 zulässig.

Bei der Reithalle sind Anbauten bis zu einer Tiefe von 6 Meter an den Traufseiten über die ganze Gebäudelänge zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung

2.2.1 Mauern und Außenwände

Mauern und Außenwände sind zu verputzen. Gemusterte Putzarbeiten sind nicht zulässig. Anstriche in gedeckten, pastellfarbenen Tönen sind zulässig. Holzverkleidungen sind zulässig.

2.2.2 Dachneigung, Dachüberstand, Deckungsmaterial

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung nach folgender Aufstellung sowie begrünte Flachdächer im Bereich von Innenhöfen (z.B. Hotelhof).

Es werden folgende Dachneigungen und Deckungsmaterialien festgelegt:

Hotelhof	18-32 ° Ziegeldeckung
Wohnquartiere 2, 3, 4	25-32 ° Ziegeldeckung
Sonderbauten (Badehalle Reithalle Tennishalle Klimapavillon Carport ...)	18-43 ° Blechdeckung
Vordächer (Anbauten)	5-18 ° Blechdeckung

Dachüberstände sind zulässig.

Solaranlagen auf Dächern sind zulässig.

2.2.3 Kniestöcke

Kniestöcke sind zulässig, sofern die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird.

2.2.4 Dachgauben

Dachgauben sind nicht zulässig.

2.3 Grünordnung und Freiflächen

2.3.1 Allgemeine Festsetzungen und Maßnahmen

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert.

Bei der Parkplatzbegrünung ist für je 3 Stellplätze 1 Großbaum zu pflanzen. Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuastern. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Oberflächen- und Dachwasser sind auf dem Grundstück zu versickern oder gefiltert in den Vorfluter einzuleiten.

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenablagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden. Flächenablagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

2.3.2 Spezielle Festsetzungen und Maßnahmen

- Die auf Flurstück Nr. 123 vorhandene, nicht standortgemäße Fichtenmonokultur ist zu roden und in den nicht bebauten Zonen durch eine standortgemäße Bachauervegetation zu ersetzen (gewässerbegleitende Erlen, Eschen, Kopfweiden, Eichen).
- Der vorhandene Wald der Flurstück-Nummern 111 und 125 ist zu sichern und im Sinne eines ökologisch wertvollen Bestandes fortzuentwickeln. Dazu gehören vor allem als kurzfristige Maßnahmen
- die Freistellung und Sicherung der Entwicklungsfähigkeit von einzelnen Laubbäumen bzw. Laubbaumgruppen (Eichen, Eschen) innerhalb der Fichtenkulturen mit Unterstützung der natürlichen Verjüngung,
- der Umbau der jetzigen Fichten-Monokultur-Waldränder zu lebhaften und stabilen Mischwaldzonen mit Stockwerksaufbau.
- Im Hangbereich des Flurstücks Nr.111/1 ist die intensive Ackernutzung durch extensiv genutzte Weide bzw. Wiese mit Streuobstbäumen zu ersetzen. Heckenpflanzungen an der östlichen Grundstücksgrenze sollen den Erosionsschutz erhöhen und den vorhandenen Stufenrain zusätzlich beleben.
- Kumpfmühlbach und Sulzbach sind - sofern durch die Energiegewinnung vertretbar - durch geeignete Maßnahmen (Steinwürfe, Baumanpflanzungen, Weitung/Verengung des Baches) als Lebensraum aufzuwerten.
- Für den Ausbau der Straßen und Wege und die zugehörigen Randzonen werden Regelschnitte festgesetzt, die in Anlage 1 beiliegen.

3. Hinweise zum Umweltschutz

Der Markt Fürstenzell bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. In der Familienerholung Kumpfmühle sollen modellhaft ökologische Baustoffe verwendet, energiesparendes Bauen, der ökologisch sinnvolle Umgang mit Wasser praktiziert und eine umweltfreundliche Energieversorgung erprobt werden.

3.1 Luft

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

3.2 Flächenversiegelung

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

3.3 Solarnutzung

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen höchste Priorität.

Als Energieart steht Erdgas zur Verfügung. Daneben sollten mögliche alternative Energiequellen (z.B. Solarenergie, Blockheizkraftwerk, Biogas etc.) ausgenutzt werden. Eine diesbezügliche Versorgungsstudie wird zur Zeit erstellt.

Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden. Auf § 4 Abs.3, Nr.6 BayBO wird verwiesen.

3.4 Kompostierung

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

3.5 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren. Folgende Maßnahmen sind für Einzelbauten und Wohnhöfe erwünscht und zulässig:

- Das anfallende Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden.
- Für die Toilettenspülung sollte ausschließlich Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden, soweit dies gesetzliche Grundlagen ermöglichen.
- Zur Gartenbewässerung, ebenso für Autowäsche, sollte nur Regenwasser verwendet werden.
- Vorgefiltertes Regenwasser kann in Waschmaschinen verwendet werden.

- Überschüssiges Regenwasser wird, wo möglich, durch ein Rohrsystem zum Teich geleitet. Dieser dient der Erholung, als Wasserreserve und als Löschteich. Er trägt zudem zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

3.6 Baustoffe

Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

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

4. Begründung zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Kumpfmühle" des Marktes Fürstenzell vom 06.08.1990

4.1 Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs.3 BauGB)

Die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet "Kumpfmühle" bei Bad Höhenstadt ist notwendig aufgrund der Tatsache, daß auf diesem Gebiet - bislang als Außenbereich definiert - eine Anlage für Kureinrichtungen gebaut werden soll. Eine entsprechende Entwicklung soll durch die Bauleitplanung gesichert werden.

4.2 Geltungsbereich/Abgrenzung (§ 9 Abs.7 BauGB)

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Grundstücke:

Flurnummer	Größe (in ha)	Besitzer
111	5,11	Wenzl KG, Kumpfmühle 43, 8399 Fürstenzell
123	1,16	Wenzl KG, Kumpfmühle 43, 8399 Fürstenzell
125	0,66	Wenzl KG, Kumpfmühle 43, 8399 Fürstenzell
111/1	2,53	Markt Fürstenzell
1530	0,52	Ludwig Urihardt, Maieröd, 8399 Fürstenzell
1522	1,30	Alois Silbereisen, Obersulzbach, 8399 Fürstenzell
117/3	0,25	Winklhofer, 8399 Fürstenzell
117/8	0,16	Brückl, 8399 Fürstenzell

Die Planungsfläche umfaßt insgesamt rund 11 Hektar. Eingeschlossen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Teil des Kumpfmühl- bzw. Sulzbaches (Fl.Nr.119/3 und 122/2).

4.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.3.1 Landesplanerische Zielsetzung (LEP)

Der Beschluß der Marktgemeinde Fürstenzell, Maßnahmen für die Entwicklung der "Wiederbelebung Bad Höhenstadt" zu ergreifen, entspricht den fachlichen Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP). In den Programmaussagen von 1984 (Neuaufgabe 1988) wird das Gebiet Bad Höhenstadt - Fürstenzell als ein *"Gebiet mit in Ansatzpunkten vorhandenem Fremdenverkehr"* definiert, das *"aufgrund des Landschaftscharakters für eine fremdenverkehrliche Entwicklung geeignet"* ist. (Rahmenplanung Bad Höhenstadt 1989, S.116)

In der gemeindlichen Bauleitplanung werden diese Ziele des Landesentwicklungsprogrammes durch den Markt Fürstenzell konkretisiert.

4.3.2 Raumordnungsverfahren

Für die Wiederbelebung des alten Heilbades Bad Höhenstadt ist am 18.12.1989 von der Gemeinde Fürstenzell, außerdem von der Bad Höhenstädter Heilbad GmbH & Co.KG sowie der Wenzl KG, eine landesplanerische Beurteilung beantragt worden. Daraufhin hat die Regierung von Niederbayern ein Raumordnungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung eingeleitet, dessen Äußerungsfrist für die Träger öffentlicher Belange Ende Februar 1990 war. Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wurde mündlich am 30.6.1990, schriftlich am 7.12.1990 mitgeteilt. Der Bebauungsplan berücksichtigt vollinhaltlich das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung einschließlich raumordnerischer Umweltverträglichkeitsprüfung.

4.3.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan weicht vom bestehenden Flächennutzungsplan vom Oktober 1986 ab. Der bestehende Flächennutzungsplan wird gemäß Gemeindebeschluß vom 7.8.90 im Parallelverfahren geändert.

Das Änderungsverfahren hat folgenden Stand erreicht:

- | | |
|--|---------------------------|
| - Aufstellungsbeschluß zur Flächennutzungsplan-Änderung: | vom 07.08.90 |
| - Bürgerbeteiligung: | vom 04.09.90 bis 02.10.90 |
| - Beteiligung Träger öffentlicher Belange: | vom 12.09.90 bis 12.10.90 |
| - Auslegung: | vom 04.07.91 bis 05.08.91 |
| - Genehmigung: | vom |

4.4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Sondergebietes "Familienerholung" in der Nähe des künftigen Kurzentrums mit Fahr-, Fußweg- und Blickbeziehungen zum Altort Bad Höhenstadt auf den oben genannten Grundstücken.

Die Familienerholung Kumpfmühle als spezielle Kurwohnzone dient in erster Linie der ganzjährigen Beherbergung von Kurgästen. Der Kurbetrieb erfordert zwingend ein Erholungs- und Freizeitangebot, das ganzjährig zugänglich ist ("Schlechtwetter-Einrichtungen").

Im wesentlichen sollen familien- und kinderfreundliche Beherbergungsbauten und zusätzlich dazu attraktive Einrichtungen für Freizeit und Erholung (Schwimmbad, Tennishalle, -plätze, Spielplätze, -flächen), ein Bauernhof mit Ställen (Rinder, Pferde, Kleintiere) und eine Reithalle geschaffen werden. Für die Versorgung unmittelbar auf dem Gelände sind ein kleiner Laden (Direktvermarktungsprodukte) und das bestehende Gasthaus gedacht.

Ein wichtiger Aspekt für das Konzept "Familienerholung" ist die Einbeziehung der naturräumlichen Gegebenheiten. Aus diesem Grund wurde der Umgriff des Bebauungsplanes so gewählt, daß eine optimale Einbindung der Anlage in die Umgebung sowie die naturnahe Gestaltung von Ausgleichsflächen erreicht wird.

Sondergebiet "Familienerholung": eine spezielle Kurwohnzone als Teil des wiederbelebten Heilbades Bad Höhenstadt

Der Gedanke einer Wiederbelebung der alten Badetradition in Bad Höhenstadt, initiiert und wesentlich getragen von der örtlichen Bevölkerung, hat seit Mitte 1987 zu intensiven Planungsaktivitäten geführt, als deren sichtbares Ergebnis im August 1989 die "Rahmenplanung Bad Höhenstadt" im Druck erschienen ist. Sie enthält alle Fachgutachten, Strukturanalysen und das Entwicklungskonzept in ausführlicher textlicher, bildlicher und kartographischer Darstellung. Der Rahmenplan war am 21. März 1989 vom Marktgemeinderat Fürstentzell mit einem Grundsatzbeschluß gebilligt worden. Der darauf aufbauende städtebauliche Ideen- und Realisierungswettbewerb für das neue Kurzentrum hat im Mai 1990 das Konzept in konkrete, funktionale und bauliche Formen umgesetzt.

Bad Höhenstadt

- zählt zu den traditionsreichsten Heilbädern in Deutschland
- ist als königlich-bayerisches Staatsbad im letzten Jahrhundert stets bevorzugt behandelt worden
- besitzt seit Jahrhunderten Schwefelquellen von hervorragender Qualität, gesicherter Schüttung und mit nachgewiesenen Heilerfolgen
- belegt als einziges niederbayerisches Heilbad die Tradition mit architektonischen Dokumenten
- besitzt seit vielen Jahrzehnten den Bad-Titel.

Das Konzept für Bad Höhenstadt will und muß in Teilen neue Wege beschreiten, um einen Platz im (regionalen) Bäderwettbewerb behaupten zu können. Wesentliche Vorgaben dafür sind:

- Familien- und Kinderkuren verschiedener Form; damit Besetzung einer Marktlücke, Bindung neuer Gästegruppen
- Klimatherapie als Zusatzangebot; damit starke Einbeziehung von Natur und Landschaft in das Therapiekonzept; insgesamt hohe medizinische Qualität der Betreuung von Anfang an
- Folgerichtig konsequente Umsetzung umweltfreundlicher Zielvorstellungen bis hin zur Versorgung des gesamten Kurbetriebs mit Produkten aus heimischem kontrolliertem Anbau und artgerechter Tierhaltung; nach dem Stand der Technik maximale Energieeinsparung und aktive wie passive Nutzung regenerativer Energien

Das Konzept "Familienerholung Kumpfmühle"

Die überregionale und regionale Marktanalyse in Verbindung mit den Vorstellungen zu einem balneologisch-therapeutischen Konzept haben eine große Marktlücke hinsichtlich Familienkuren (Eltern mit Kindern in verschiedenen Formen) ergeben. Gerade auch im niederbayerischen Bäderdreieck ist ein solches Angebot nicht vorhanden. Familienkuren stellen den entscheidend neuen Ansatz in Bad Höhenstadt und - neben einem qualitätsvollen, aber eher traditionellen Angebot - eine wesentliche Säule des zukünftigen Kurgeschehens dar. Gleichwohl erscheint es aus verschiedenen Gründen nicht geboten, Kinder im Kurzentrum selbst wohnen zu lassen.

Dafür steht in unmittelbarer Nähe, in Sichtweite und fußläufiger Anbindung des Kurzentrums, ein interessantes Areal um die Kumpfmühle zur Verfügung. Der vordere Teil des Geländes stellt eine weitgehend abgeräumte Gewerbefläche dar, der hintere, stark hängige Teil ist überwiegend von zwei Waldstücken bedeckt, die von einer Lichtung getrennt werden. Angrenzende Grundstücke stehen zur Disposition.

Entsprechend den Vorschlägen im "Rahmenplan" sollen die Kuranwendungen der Eltern/Kinder im ruhigen Kurzentrum, die Unterbringung in verschiedenen Formen naturnah in interessanter und gefahrloser Umgebung in der Familienerholung erfolgen. Markenzeichen wird die familien- und insbesondere kinderfreundliche Ausgestaltung sein. Da mit einem ganzjährigen Betrieb gerechnet wird, unterscheidet sich die "Familienerholung" funktional wie gestalterisch deutlich von üblichen "Feriendörfern".

Ausgangspunkte sind durch geschultes Personal begleitete, auf das Kurgeschehen abgestimmte,

- erlebnisorientierte,
- spielpädagogische,
- sozialintegrative,
- kreativ-handwerkliche und
- naturorientierte Aktivitäten

mit hohem Freizeitwert. Das Spektrum des Angebotes erstreckt sich über feste Kursangebote, Tagesaktivitäten, freie Angebote und Sportangebote, Arbeiten und Leben auf einem Bauernhof, Kinderbetreuung und Beratung der Eltern.

Das kinder- und familienfreundliche Wohnangebot und Umfeld schlägt sich funktional nieder in Wohnhöfen und Einzelgebäuden um einen Dorfweiher im jetzt bebauten Bereich mit zusammen 250 Gästebetten (dabei zählen die Kinderbetten voll mit!). Dabei wird jedem Wohnhof ein großer Gemeinschafts-/Spielraum zugeordnet, die Kinder finden in jeder Wohnung eine Spieldiele und ein eigenes Schlafzimmer vor. Ein kleines Spaßbad und eine (pädagogisch orientierte) Spiellandschaft, eine "Kinderfarm", ein kleiner Hof mit pflegeleichten Rindern (Galloway), Pferden und Kleintieren, ein Laden mit Produkten aus der Direktvermarktung, eine Halle für therapeutisches Reiten, eine Tennishalle sowie eine Spiellandschaft im Freien runden das Angebot ab.

Die Familienerholung in Bad Höhenstadt eröffnet mit seinem Modellcharakter vielfältige Möglichkeiten und gibt neue Impulse. Durch eine bewußt geschaffene familien- und kinderfreundliche Infrastruktur im gesamten Wohnbereich und einer "Spiellandschaft" in der unmittelbaren Umgebung werden Schwerpunkte für die Familienerholung in Bad Höhenstadt gesetzt. Mit dem Konzept "Familienerholungsbereich", das heißt

- Mutter-Kind-Kuren
- Kind-Mutter-Kuren
- Kinderkuren
- Familienkuren
- Familienerholung,

wird erstmals in der niederbayerischen Bäderlandschaft ein Angebot gemacht, das den Bedürfnissen und Wünschen der Familie, also Erwachsenen und Kindern, gerecht wird. Das Konzept knüpft bewußt an eine Bädertradition der "guten alten Zeit" an, als es üblich war, die Kinder mit auf die Kur zu nehmen. Die Familie als Ganzes, der Erwachsene und die Kinder werden als Gast ernstgenommen und dementsprechend mit ausgewählten Programmen bedient.

Wesentlich und als besonderes Ereignis ist die Spiellandschaft um die Kumpfmühle zu bezeichnen. Im Zusammenwirken von Pädagogen, Medizinern und Architekten entstehen hier sowohl Spielplätze, Spielpunkte und Spielnischen, als auch Erholungsflächen und ein Klimapavillon. "Spiellandschaft" bedeutet in diesem Zusammenhang auch, daß das gesamte Gelände der Kumpfmühle als Freizeitraum für alle zur Verfügung steht und Grünflächen einladen sollen, zum Betreten, Liegen, gedacht als erweiterter Wohn- und Lebensraum.

Folgende Aktivitätsschwerpunkte kommen in Frage:

1. Bewegungsaktivitäten
Es handelt sich um Aktivitäten, die mit und ohne Geräte möglich sind.
2. Handwerkliche Aktivitäten
Es handelt sich um Aktivitäten, die auf Handfertigkeit und sachgerechten Einsatz von Werkzeug und Material beruhen.
3. Künstlerische Aktivitäten
Es handelt sich um Aktivitäten, die der Verwirklichung eigener Einfälle und Vorstellungen dienen.
4. Spezielle Aktivitäten
Es handelt sich hier um den Umgang mit Tieren und Pflanzen auf dem Bauernhof wie Streicheln, Schmusen, Füttern, Tierpflege, Säubern, Reiten, Fahren, Dressieren, Säen, Ernten, Einmachen, Pflegen, Kennenlernen der heimischen Vegetation.
5. Umweltbezogene Aktivitäten
Es handelt sich hier um das Erfahren und Begreifen der ökologischen Zusammenhänge in der Region.

Für die Durchführung einzelner Aktivitätsschwerpunkte sind Gemeinschaftsräume vorgesehen. In gut ausgestatteten Werkstätten wie Töpferei, Bau/Bastelwerkstatt und einem Raum für allgemeine Tätigkeiten werden in Form von festen Kursangeboten über mehrere Tage, Tagesaktivitäten und freies "Schaffen" angeboten. Ergänzt wird das Raumangebot durch den Vortrags-, Tagungs- bzw. Ausstellungsraum im ersten Stock des alten Mühlengebäudes.

Großer Wert wird auf den maximal möglichen Einsatz regenerativer Energien (eigene reaktivierte Stromerzeugung in der Mühle; Solarnutzung; Kollektoren auf Carports und Spiel-, Badehalle) und die ökologische Umgestaltung des Umfeldes gelegt:

- Umbau der nicht standortgemäßen Fichtenmonokulturen insbesondere im Auebereich,
- gewisse Renaturierung von Ober- und Unterwasserkanal, wobei ersterer seit Jahren weitgehend biologisch tot ist,
- Weiterentwicklung der Lichtung zu einem wertvollen Magerrasen-Standort, der im übrigen seit Jahren extensiv von einer Galloway-Herde beweidet wird (Alternative: Fichten-Aufforstung)
- Herausnahme von Intensiv-Ackerbauflächen im Talgrund und an den Hängen und ihre Überführung in extensive Weiden und Streuobstwiesen.

Ganz selbstverständlich erfolgt eine umweltfreundliche Gestaltung u.a. durch

- ein Höchstmaß an Energieeinsparung und -nutzung durch technische und organisatorische Maßnahmen (u.a. passive und aktive Solarnutzung)

- Förderung und Einsatz umweltfreundlicher Transportmittel (Bahn zur Anreise; Fahrrad als kostenlose Grundausstattung; lokaler Transport über Elektrofahrzeuge)
- Konsequenter Einsatz örtlicher Produkte aus der Landwirtschaft auch als wesentlicher Beitrag zur Abfallvermeidung
- Verwendung umweltfreundlicher (biologischer) Baustoffe.

Geplant ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes im Zusammenwirken mit dem regionalen Energieversorgungsunternehmen. Das BHKW soll das Kurzentrum wie die Familienerholung wirtschaftlich mit Wärme und Strom versorgen und eventuell mit einer Kurgärtnerei sowie einer landwirtschaftlichen Brennerei gekoppelt werden. Geprüft wird in diesem Zusammenhang auch die Verwendung nachwachsender Rohstoffe. Optimale passive und aktive Solarnutzung (z.B. Kollektoren für Badewasserbereitung) ist vorgesehen. In der Kumpfmühle wurde 1990 das Klein-Wasserkraftwerk wieder in Betrieb gesetzt.

Eine Bilanzierung ergibt insgesamt eine erhebliche ökologische Verbesserung der bisherigen Situation.

Träger der "Familienerholung Kumpfmühle"

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes "Familienerholung" Kumpfmühle (ursprünglich gewerblich genutzt) befindet sich im Eigentum der Wenzl KG, Kumpfmühle 43, 8399 Fürstenzell - Bad Höhenstadt. Es besteht die Absicht, das Areal um unmittelbar angrenzende Flächen zu erweitern.

Da es sich bei der Wenzl KG um einen Gewerbebetrieb handelt, werden die Umsätze der Gewerbesteuer unterworfen. Allein dieser Umstand unterscheidet Bad Höhenstadt von anderen Heilbädern oder touristischen Großunternehmen, wo die meisten Betriebe ganz bewußt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen, die sich faktisch der Gewerbesteuer entziehen. Daher kann durch einen zukünftigen Kurbetrieb nicht nur eine entscheidende Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes, sondern auch der Finanzkraft der Gemeinde erwartet werden.

4.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Grundstück liegt etwa 1000 Meter nordöstlich des Ortskerns von Bad Höhenstadt (ca. 500 Meter vom zukünftigen Kurzentrum). Es hat insgesamt eine Größe von 11 Hektar. Das Gelände fällt von Osten nach Westen um rund 50 Meter ab, im unmittelbaren Baubereich ist das Gelände größtenteils eben bzw. leicht abfallend. Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes sind nicht erforderlich. Die bestehenden Gebäude (Mühle und Wohnhaus) werden in die Planung integriert.

Der Umgriff des Bebauungsplanes ermöglicht insbesondere auch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (BBauG § 9, Abs.1, Nr.20, 25)

Die Maßnahmen und Festsetzungen vor allem im östlichen Teil des Bebauungsplanes führen zu einer Verbesserung des Naturhaushaltes, so daß in einer ökologischen Gesamtbilanzierung eher positive denn negative Auswirkungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Die vorhandene Grünordnung mit Baumbestand ist kartiert und in den Grünordnungsplan eingearbeitet. Der positiv bewertete Baumbestand wird erhalten.

4.6 Geplante bauliche Nutzung

4.6.1 Art der baulichen Nutzung

Nach § 11 Abs.2 BauNVO wird das Gebiet im Sinne eines Kurgebietes (spezielle Kurwohnzone) als Sondergebiet ausgewiesen. Den einzelnen Bauten sind unterschiedliche Nutzungen zugeordnet:

Alte Mühle: Nutzungsänderung

Die äußere Gestaltung bleibt im wesentlichen erhalten, nutzungsbedingte Anbauten sind zulässig. Die gastronomische Einrichtung im EG mit der Ausgabe von Getränken und Speisen soll Mittelpunkt und Treffpunkt der Familienerholung sein. Der Raum im OG steht für Veranstaltungen unterschiedlichster Art (Vorträge, Ausstellungen, Seminare) zur Verfügung. Im DG ist ein Büroraum für die Verwaltung untergebracht.

"Bauernhof" bestehend aus vorhandenem Wohnhaus, Stall und Reithalle

Ein Herzstück auf dem Gelände ist der Bauernhof für Kinder und Erwachsene. Im Sinne historischer Funktionen und moderner Landwirtschaft ist es möglich, ökologischen Landbau und artgerechte Tierhaltung zum Anfassen bereitzustellen. Der Bauernhof bietet für jeden etwas; sozialintegrative und generationsübergreifende Angebote sind an der Tagesordnung. Pferde, Kühe, Hühner, Enten, Gänse, Schweine, Ziegen, Schafe, Truthähne ..., die Versorgung der Tiere sind Programm als Freizeitmöglichkeit und Bildungsinhalt zugleich.

Eine Reithalle/Reitplatz ist unverzichtbarer Bestandteil dieses erlebnisorientierten Angebots. Die Möglichkeiten Reitunterricht, freies Reiten, Voltigieren und Longieren eröffnen eine große Zielgruppe von zukünftigen potentiellen Gästen, und gleichzeitig wird durch die regelmäßige Pferdebetreuung wie Putzen, Füttern, Misten, Heu machen, auf die Weide bringen ..., der Bauernhof für Kinder und Erwachsene erlebbar und erfahrbar gemacht. Gleichzeitig spricht das therapeutische Reiten aus medizinischer Sicht eine spezifische Zielgruppe von Kindern/Erwachsenen mit Schäden am Bewegungsapparat an. In den Bauernhof ist ein kleiner Laden für Direktvermarktung heimischer Produkte aus der Landwirtschaft integriert.

In dem bereits vorhandenen Wohnhaus wird die Hauptrezeption der Familienerholung sowie eine Verwalterwohnung untergebracht.

Alle Einrichtungen und Nebenanlagen, die zum Betrieb hierfür notwendig sind, sind zulässig.

Schwimmbad

Das Erlebnisbad oder, anders ausgedrückt, das Familienbad, ist das zweite große infrastrukturelle Angebot im Bereich der Kumpfmühle. Unabhängig von klimatischen Bedingungen ist ganzjährig für ein niveauvolles Angebot gesorgt, und gleichzeitig kann hier durch Öffnungszeiten gezielt Programm gemacht werden. Familienspaß im Bad wechselt ab mit Tiefseetauchen, Muscheln suchen für Kinder (Eltern haben kinderfrei) und zwei Stunden später "Relaxing für Erwachsene", denn die Kinder haben jetzt badefrei. Therapeutisches Reiten und freies Schwimmen ergänzen somit das komplexe Kurangebot von Bad Höhenstadt. Gleichzeitig eröffnet ein allgemein zugängliches Bad in der Familienerholung die Möglichkeit, das Kurmittelhaus im Kurzentrum ausschließlich rein medizinisch-therapeutisch auszurichten.

Wohnquartiere

Den Familien bzw. Kurgästen soll ein breites Spektrum an Unterkünften angeboten werden, was Größe, Lage, Himmelsrichtung betrifft. Insgesamt werden 250 Betten in 1 bis 6 Personen fassende Einheiten geschaffen.

Es ist eine geschlossene Bauweise in Höfen bzw. Stangen vorgesehen. Für den Betrieb notwendige Einrichtungen und Nebenanlagen (Frühstücksraum, Küche, Lager, Kegelbahn, Tischtennis, Spielhaus) sind zulässig.

Entsprechend den Bedingungen des Marktes wird ein Teil der Wohneinheiten mit eigengenutzten Kochgelegenheiten ausgestattet.

Einige Wohneinheiten im EG sind behindertenfreundlich ausgestattet.

Sportanlagen

Als moderne und zeitgemäße Einrichtung soll Tennis im Ganzjahresbetrieb angeboten werden: 2 überdachte Plätze in einer Doppelhalle, 2 Plätze im Freien. Zusätzlich dazu unterschiedliche grüne Plätze: Volleyball, Badminton, u.ä. Notwendige Nebengebäude und Einrichtungen sind zulässig.

Stellplätze

Insgesamt sind rund 160 Stellplätze im Geltungsbereich nachgewiesen. Rund 100 Stellplätze sind den Unterkünften zugeordnet: unterirdisch in Tiefgaragen (ca. 90 Stellplätze) und oberirdisch (ca. 20 Stellplätze) in einer Garage. Ca. 50 Stellplätze befinden sich auf den ausgewiesenen Parkflächen zum Kurzparken. Durch die Unterbringung der meisten Stellplätze in der Tiefgarage und in Garagen werden die offenen Stellplätze auf ein Minimum reduziert.

Klimapavillon

Der Klimapavillon als windgeschützter, offener und durch Glaswände abschließbarer Hallenbau bietet den Kurgästen mit Liegen und Decken einen halbstündigen bis einstündigen Ruhe-Aufenthalt. Eine Sonnenterrasse dient für eine kleine Heliotherapie. Der Klimapavillon ist Bestandteil des Bad Höhenstädter Therapiekonzeptes (Rahmenplan, S.20-24, S.71)

4.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 ff BauNVO werden folgende Regelungen getroffen und in den Plan eingetragen:

- Baugrenzen
- Baulinien
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl (bezogen auf die einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich als Gesamtheit)
- Geschoßflächenzahl (bezogen auf die einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich als Gesamtheit)

Aus städtebaulichen Gründen wird für den Anbau an die bestehende Mühle eine Baulinie in der Verlängerung der Nordfassade festgelegt. Damit sollen Restflächen zum Bach hin vermieden wer-

den und gleichzeitig eine möglichst große Freifläche im Süden (Biergarten) bzw. Beibehaltung der Baukörpersilhouette der alten Mühle gesichert werden.

Entsprechend den festgesetzten Nutzungen werden auch die Bauhöhen gestaltet. Die Differenzierung trägt der Maßstäblichkeit Rechnung.

4.6.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In Anlehnung an historische Bauformen in diesem Gebiet wird einer geschlossene Bauweise festgesetzt. Davon ausgenommen sind bestehende Gebäude, Tennishalle, Klimapavillon und sämtliche Nebengebäude.

4.7 Grünflächen und Freiräume

Das öffentliche Erschließungssystem wird mit unterschiedlichen Großbäumen bepflanzt. Das entstehende Leistungsgrün dient als Ausgleichsfläche, die Baumassen werden eingebunden, die Großbaumreihen bilden ein gliederndes Grünsystem mit Verbundwirkung.

Parkplätze sind mit Großbäumen zu überstellen. Dadurch wird das Mikroklima verbessert und ökologische Ausgleichsmaßnahmen gebaut. Um die Versiegelung des Bodens zu reduzieren, sind die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszubilden.

Zur Intensivierung der Ausgleichsflächen, zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Pufferung von Immissionen (Lärm, Staub) und zur Bremsung von lokalen Windsystemen sollen alle geschlossenen Fassadenflächen intensiv begrünt werden. Die Pflanzen sind nach entsprechenden Standortansprüchen und Lichteinfall auszuwählen.

Öffentliche Grünflächen sind als Wiesen-, Rasen- und geschlossene Pflanzflächen anzulegen. In den Grünflächen ist auch die Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen vorzunehmen. Die Auswahl der Bäume und Sträucher ist überwiegend mit heimischen und bodenständigen Arten zu treffen. Die Verwendung von Kulturformen ist zulässig.

Das gesamte Oberflächen- und Dachwasser muß auf dem privaten Grundstück versickern oder in einem offenen Gerinne gefiltert in den Sulzbach geleitet werden. Damit wird die Kläranlage entlastet, der Vorfluter wird mit Frischwasser versorgt und die wassernahe Ufervegetation gesichert und neu aufgebaut. Neben den ökologischen Belangen (neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere) sind die Erholungszonen am Wasser von großer Bedeutung.

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, daß für einen Baum mindestens 8 qm Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, damit Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit 1 Drainagegießring pro Baum zu versehen.

Qualifikation

Bäume:	Fertige Alleebäume, mind. STU 18/20
Heister-/Solitärgehölze:	Ballenware, Höhe mind. 125 cm, Breite mind. 80 cm
Sträucher:	2-3x v., 5-7 Grundtriebe, Höhe mind. 80 cm
Bodendecker:	2-3x v., Topfballen, Höhe mind. 20 cm.

Sanierungs- und Pflegemaßnahmen an bestehenden Bäumen

Alle Maßnahmen sollen von einer qualifizierten Fachkraft ausgeführt werden. Bei der Anlage von befestigten Flächen im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen ist so vorzugehen, daß der gesunde Fortbestand der Bäume gesichert wird. Hingewiesen wird auf die einschlägigen DIN 18 920 und auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) Teil: Landschaftsgestaltung (RASLG) 1986, Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen". Vorhandene Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu verpflanzen.

4.8 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich. Die Grundstücke Fl.Nr.111/1 (Markt Fürstenzell), Fl.Nr.1530 (Urlhardt), Fl.Nr.1522 (Teilfläche Silbereisen) werden vom Maßnahmenträger, der Wenzl KG, erworben.

4.9 Erschließung

4.9.1 Straße

Das Baugebiet ist erschlossen durch die Gemeindestraße mit der Fl.Nr.119/2 nach Maieröd, die von der PA 10 abzweigt. Der Verlauf dieser Straße muß verändert werden, um eine separate Erschließung für Maieröd bzw. Kumpfmühle zu ermöglichen und einen uneingeschränkten landwirtschaftlichen Verkehr zu gewährleisten.

4.9.2 Wasser

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch die zentrale Wasserversorgung des Marktes Fürstenzell bzw. durch den Zweckverband Wasserversorgung Sulzbachtalgruppe. Die Wasserzuleitung von Maieröd nach Bad Höhenstadt bleibt unberührt.

4.9.3 Abwasser

Die Abwässer werden abgeleitet durch den Anschluß an den zukünftigen, zentralen Abwasserkanal Fürstenzell - Eholting. Als Übergangslösung wäre ein Anschluß an die vorhandene Kläranlage in Bad Höhenstadt möglich, die noch über Reserven von weiteren Einwohnergleichwerten verfügt.

4.9.4 Strom

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG. Die oberirdisch geführte 20 KV Leitung, die über das Gebiet führt, muß verlegt werden. Solartechnische und wassertechnische Einrichtungen zur Gewinnung von Energie sind zulässig.

Geplant ist, gemeinsam mit dem Kurzentrum, die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes, das auch die "Familienerholung Kumpfmühle" mit thermischer und elektrischer Energie versorgt.

4.9.5 Abfall

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Donau-Wald.

4.10 Kostenermittlung und Finanzierung

Der Marktgemeinde Fürstenzell entstehen, abgesehen von der Verlegung der Gemeindestraße, durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme keine Kosten. Die Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen, Plätzen und Grünanlagen im Baugebiet ist nicht erforderlich. Die Kosten für die restliche Erschließung des Baugebietes innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes übernimmt der Maßnahmenträger.

München, den 13.05.1991

geändert 24. 10. 91
Entwurfsverfasser
Bebauungsplan

.....
E. Wenzl
Architekt



Entwurfsverfasser
Grünordnungsplan

.....
H. Brenner
Landschaftsarchitekt

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.07.91 bis 05.08.91 in Fürstenzell öffentlich ausgelegt.

Fürstenzell, den 13.05.1991
Markt Fürstenzell

..... 24. 10. 91

.....
Holler
1. Bürgermeister



Markt Fürstenzell, 09. 08. 91

.....
Holler
1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

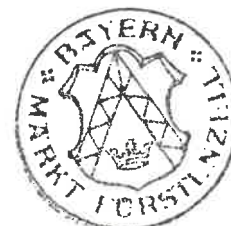
1. Die Marktgemeinde Fürstenzell hat in der Sitzung vom 21.03.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.12.1989 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 03.09.1990 gemäß § 3 Abs.1 BauGB in einer Bürgerversammlung öffentlich dargelegt und erörtert. Die dort vorgetragenen Empfehlungen wurden weitestgehend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Fürstenzell, den 04.10.1990

.....
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.05.1991 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 13.05.1991 gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 04.07.91 bis 05.08.91. aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Marktgemeinderates mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 25.06.1991 öffentlich ausgelegt.

Fürstenzell, den 09.08.1991

.....
1. Bürgermeister

4. Der Marktgemeinderat hat am 24.10.91 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.91. und die Begründung in der Fassung vom 24.10.91 gemäß § 10 BauGB und Art.91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, den 14.11.91

.....
1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom Nr.: 017 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden.

Fürstenzell, den 04.08.92

.....
1. Bürgermeister

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs.3 BauGB wurde am 04.08.92 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs.3 und 214 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Fürstenzell, den 04.08.92

.....
1. Bürgermeister