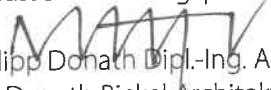


Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Am Zeller Bach

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau

2018-03-01

Verfasser Bebauungsplan:


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



Fürstenzell, 25.04.2019

MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister

Bearbeitung Grünordnung:



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

Inhalt

- I Plandarstellung Änderungsbereich (Ausschnitt Bebauungsplan „Am Zeller Bach“)
- II Plandarstellung Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan „Am Zeller Bach“
- III Änderung der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung
- IV Begründung
- V Verfahrensvermerke

I Plandarstellung Änderungsbereich (Ausschnitt Bebauungsplan "Am Zeller Bach")



II Plandarstellung Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan "Am Zeller Bach"



III Änderung der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

Die Festsetzungen durch Planzeichen Teil A Absatz 5 und Absatz 7 zum Bebauungsplan werden durch Deckblatt 5 wie folgt ergänzt:

5.3  Spielplatz

7.15  Laubbaum zu fällen

Die textlichen Festsetzungen Teil B zum Bebauungsplan werden durch Deckblatt 5 wie folgt ersetzt:

1.1.3 Grünzug am Kirchenweg

Der Weg ist mit einer asphaltierten Deckschicht zu versehen und in einer Breite von 2,0 m auszubilden. Nördlich des Zeller Bachs ist der Fußweg in wassergebundener Bauweise herzustellen. Es ist vorgesehen, die Eschen im Grünzug entlang des Kirchwegs aufgrund des Eschentriebsterbens und der damit verbundenen erhöhten Bruchgefahr zu fällen. Für jede gefällte Esche wird eine Winterlinde gemäß Pflanzliste Ziffer 1.1.6.1 rechtsgültiger Bebauungsplan gepflanzt. Die Laubbäume sind vor Fällung auf Artenschutzrelevanz bezüglich Fledermäuse (Höhlen- oder Spaltenquartiere) von einer zoologisch versierten Fachkraft zu untersuchen und die Fällung freigeben zu lassen. Die Fällung ist außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1.3. und 30.9.) durchzuführen.

Die textlichen Festsetzungen Teil B zum Bebauungsplan werden durch Deckblatt 5 wie folgt ergänzt:

1.1.10 Öffentlicher Spielplatz

Zulässig sind Spielgeräte aller Art. Die Grünflächen sind als Rasen oder Wiese auszubilden. Wege sind soweit als möglich wassergebunden auszuführen.

Alle weiteren Festsetzungen aus Teil A und B behalten unverändert ihre Gültigkeit.

IV Begründung

1. Planungsanlass

Um neuere demographische, einzelhandelstechnische und städtebauliche Entwicklungen aufzugreifen, hat der Markt Fürstenzell seit 2016 ein „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) aufstellen lassen. In diesem Rahmen wurde 2017 ein städtebaulicher Wettbewerb für die Neugestaltung des Marktplatzes durchgeführt. Die Umsetzung dieser umfassenden Maßnahme wird aus Kostengründen noch dauern, weswegen sich der Markt in Absprache mit der Förderstelle für ein vorgezogenes sog. Impulsprojekt ausgesprochen hat, nämlich den sog. „ZentralPark“.

Der Planumgriff des „ZentralParks“ umfasst folgende drei Bereiche:

- Den LEADER-geförderten Naturspielplatz Thurnerbauerwiese auf der Fl.-Nr. 155 mit einer Länge von ca. 120 m und einer Breite von ca. 75 m. Dieser Bereich wird im Osten vom Kirchenweg, im Norden von der Durheimerstraße und im Westen vom Thurnerbauerweg begrenzt.
- Den schmäleren Mittelabschnitt auf der Fl.-Nr. 155 mit einer Länge von ca. 50 m und einer Breite von ca. 20 m entlang des mittleren Kirchenwegs.
- Das dreieckförmige Grundstück mit der Fl.-Nr. 152 zwischen dem Kirchenweg im Osten, dem Zellerbach im Süden und dem öffentlichen Flurstück Nr. 151 im Westen. Die maximaler Länge beträgt ca. 90 m, die maximaler Breite ca. 75 m.

Im ISEK-Untersuchungs- und Sanierungsgebiet ist zwar die Thurnerbauerwiese nicht eingeschlossen, tangiert dieses aber nach Norden hin. Im ISEK ist unter dem Kapitel 2.13 Werte für die Thurnerbauerwiese vermerkt: „erhaltenswerter Wiesengrund im Übergang zur freien Landschaft“. Auch der Zellerbach als südliche Begrenzung des „ZentralParks“ ist als positiver Wert („offener Bachlauf“) klassifiziert. Im Kapitel Ziele des ISEKs ist die Neugestaltung der Thurnerbauerwiese der „Aufwertung öffentlicher Flächen“ und der „Verbesserung der Vernetzung“ zuzurechnen und als öffentliche Parkanlage/ Grünfläche/ Wald erfasst.

Die nördliche Thurnerbauerwiese (Fl.-Nr. 155) ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf erfasst. Der südliche Bereich (Fl.-Nr. 152) wurde im Bebauungsplan zum Neubau des südlich gelegenen REWE-Marktes als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der Entwurf des „ZentralParks“ sieht auf dieser Fläche die Errichtung einer Bike-Scate-Loop vor, die nach Art der baulichen Nutzung der bisherigen Festsetzung als Grünfläche entgegensteht.

2. Planungsgrundlagen/ § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Zellerbach“/ Deckblatt Nr. 2 vom 29. April 2010. Die Deckblätter Nr. 3, 4 enthalten keine Festsetzungen zum betroffenen Bereich. Bei der geplanten Änderung mit Deckblatt Nr. 5 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) BauGB. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) abgesehen und die Auslegung nach § 3 (2) sowie die Beteiligung nach § 4 (2) durchgeführt.

3. Planung

3.1 Plangebiet

Das Plangebiet ist derzeit mit einem dreieckförmig angelegten Schotterrundweg erschlossen. Dieser Rundweg umschließt eine leicht nach Süden geneigte Wiesenfläche ohne Einbauten. Außer dem Rundweg befindet sich noch ein Lagerfeuerplatz in der Nähe des Zellerbachs und drei Ruhebänke entlang der Fußwegeschleife. Positiv erwähnenswert ist eine Baumreihe auf der Böschung entlang des Kirchenwegs als östliche Begrenzung. Der Zellerbach als südliche Begrenzung ist insbesondere zur fensterlosen Rückwand des vor acht Jahren erbauten REWE-Marktes sehr intensiv mit heimischen Gehölzen eingewachsen. Das Plangebiet wird nach Westen hin von den Biotopflächen abgegrenzt, die zwar in der Flachlandkartierung nicht explizit kartiert sind, aber dem § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entsprechen und somit einen gesetzlichen Schutzstatus genießen. Diese Flächen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

3.2 Planungskonzept

Das Oberziel für die Neugestaltung und Ausweitung des Thurnerbauerwiesen-Spielplatzes ist es, möglichst attraktive Treffpunkte und Spielbereiche für alle Generationen in zentralörtlicher Lage in Fürstenzell zu schaffen. Die vorhandene Zonierung in drei eigenständige Räume soll dabei für eine Zonierung in drei Hauptnutzungs- und Altersbereiche weiterentwickelt werden, was zu einem erwünschten konfliktarmen Miteinander der unterschiedlichen Nutzungsgruppen führen soll. Der gegenständliche südliche Bereich soll als Aktionszone für Jugendliche gestaltet werden. Mit einem Bike-Skate-Loop in bodengebundener Ort betonbauweise wird ein Angebot geschaffen, das im Landkreis einzigartig ist und einen hohen Zulauf erfahren wird. Das unterschiedlich geführte und geschwungene Betonband mit außenseitigen abschnittweisen Steilkurven kann mit vielfältigen Geräten (Mountain- und BMX-Bikes, Skateboards, Rollschuhen, Inline-Skates, etc.) sowie für Laufspiele aller Art genutzt werden. Die Anlage beinhaltet auf der leicht erhöhten Startplattform zudem als Allwetter-Treff einen robusten Pavillon.

Ferner soll das Angebot um zwei Boulder-Kunstfelsen erweitert und ein neuer Bypass des Zellerbachs geschaffen werden. Der „ZentralPark“ soll einen durchlaufenden Hauptfußweg in einfacher Asphaltbauweise erhalten, um eine ganzjährige problemlose Nutzung auch für gehandicapte oder mobil eingeschränkte Nutzer zu ermöglichen.

4. Ökologie

4.1 Vegetation

Bei der Planungsfläche nördlich des Zeller Baches handelt es sich um eine mäßig artenreiche Wirtschaftswiese, die dem Verband der Alopecurus-Arrhenatheretalia angehört und unter anderem folgende, teils Feuchtzeiger, Arten aufweist: Weidelgras, Gemeiner Glatthafer, Wiesenfuchsschwanz, Gemeiner Löwenzahn, großer Wiesenknopf, Weißklee, Gemeiner Günsel, Kriechender Hahnenfuß, Gänseblümchen, Stumpfbblättriger Ampfer, Flatterbinse als Verdichtungszeiger und Spitzwegerich. Aufgrund des Bestands ist eine Verwendung der Fläche für das Spielgelände unproblematisch. Aus dem Seitentälchen reicht eine für Auebereiche typische seggenreiche Feuchtwiese mit Sumpfschilf des Verbandes Calthion in die Aue des Zeller Baches. Diese nach § 30 BNatSchG geschützte Nasswiese wird vom Vorhaben nicht berührt. Südlich grenzt der Zeller Bach an das Gelände des Supermarks, dessen Uferbereiche mit Hochstaudenfluren und Ufergehölzen wie Schwarzerle bewachsen ist.

4.2 Fauna

Die Wiesenfläche weist aufgrund ihres Blütenangebotes gewisse Funktionen für die Insektenarten des Offenlandes auf. Die Wiese wird jedoch häufig gemäht, sodass die Dauer des Blütenaspekts nur kurz ist.

Dies ist, hinsichtlich des auf den Großen Wiesenknopf angewiesenen, streng geschützten Dunkeln Wiesenknopf-Ameisenbläulings, relevant. Dieser findet zur Flug- und Eiablagezeit somit keine Blütenknöpfe der Pflanze vor. Da die Raupen zur Überwinterung Ameisennester in der Nähe der Wirtspflanzen suchen, dürften auch keine Verpuppungsstadien des Falters auf der Fläche vorhanden sein. Die gegenständliche Wiesenfläche kommt somit nicht als Lebensraum für die streng geschützte Falterart in Frage, die potentiell im weiteren Umfeld vorhanden sein könnte.

Westlich liegen Weiher, in denen verschiedene besonders geschützte Amphibienarten nachgewiesen wurden (Stand 2010, derzeitiger Stand nicht bekannt). Mit der Verwendung der Wiesenfläche für ein Spielgelände ist potentiell ein sporadisch genutzter Sommerlebensraum von nachgewiesenen Arten wie Springfrosch, Erdkröte und Grasfrosch betroffen. Nördlich und westlich befinden sich jedoch genügend freie Wiesenflächen, die den Hauptsommerlebensraum der Amphibienarten darstellen. Somit wird davon ausgegangen, dass mit der Änderung des Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf die Amphibienarten verbunden sind.

Planverfasser Bebauungsplan:

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

Bearbeitung Grünordnung:

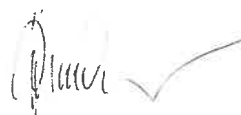
Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
mit Landschaft + Plan Passau
Am Burgberg 17, 94127 Neuburg am Inn
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

aufgestellt am 1.3.2018



Philipp Donath, Dipl.-Ing. Architekt

aufgestellt am 1.3.2018



Thomas Herrmann, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

V Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 01.03.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Am Zellerbach“ durch Deckblatt Nr. 5 beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB). Der Änderungsbeschluss wurde am 17.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 5 i. d. F. vom 01.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2018 bis 27.08.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 5 i. d. F. vom 01.03.2018 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2018 bis 27.08.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 06.09.2018 das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan „Am Zellerbach“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 01.03.2018 als Satzung beschlossen.



Fürstenzell, 25.04.2019
MARKT FÜRSTENZELL

Hammer
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt



Fürstenzell, 25.04.2019
MARKT FÜRSTENZELL

Hammer
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Zellerbach“ durch Deckblatt Nr. 5 wurde am 26.04.2019 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan „Am Zellerbach“ 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. 5 zum Bebauungsplan „Am Zellerbach“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



Fürstenzell, 26.04.2019
MARKT FÜRSTENZELL

Hammer
1. Bürgermeister