

1. Festsetzungen durch Planzeichen
(in Anlehnung an die Anlage zur PlanzV 90)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§1-11 BauNVO)
- 1.1.1 SO Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO
Obergeschoss: Anlagen für Verwaltungen und gesundheitliche Zwecke wie z. B. Arztpraxen, Apotheken, Labore, Fitnesscenter, Physiotherapie und dergleichen zulässig.
Erdgeschoss: Einzelhandelsverkaufsflächen für Lebensmittel und Getränke; Gesamtverkaufsfläche max. 1.650 qm, Verkaufsfläche je selbstständiger Einzelhandelsbetrieb max. 1.100 qm.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 BauNVO)
- 1.2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß nach §§16-19 BauNVO, hier 0,8
- 1.2.2 1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß nach §§16 und 20 BauNVO, hier 1,6
- 1.2.3 II - III Anzahl der Geschosse nach §16 Abs.4 BauNVO als Mindest- und Höchstmaß. Es wird festgesetzt, dass die Geschossfläche des 1. Obergeschosses bezogen auf die darunterliegende Geschossfläche mindestens 50% betragen muss.
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§22 und 23 BauNVO)
- 1.3.1 a Art der Bauweise nach §23 BauNVO, hier abweichend
- 1.3.2 Baugrenze nach §23 BauNVO
- 1.4 Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- 1.4.1 Straßenverkehrsfläche nach §9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 1.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach §9 Abs.1 Nr.11 BauGB hier: Rad-/Fußweg
- 1.4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach §9 Abs.1 Nr.11 BauGB hier: Private Verkehrsfläche/Feuerwehrezufahrt
- 1.5 Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 1.5.1 VG Verkehrsgrünfläche nach §9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 1.5.2 PG Private Grünfläche nach §9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- 1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)
- 1.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Die Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden hier nicht planlich festgesetzt.
Die Festsetzung erfolgt textlich (Vgl. 2.3.2).
- 1.6.2 Zu erhaltender Baum nach §9 Abs.1 Nr.25b BauGB
- Pflanzgebot Einzelbaum gemäß Artenliste 1 und 2 nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Pflanzgebot für die Bepflanzung von Parkplätzen mit Bäumen gemäß textlicher Festsetzungen (Vgl. 2.3.2.2)
- 1.6.3 Pflanzgebot flächenhaft gemäß Artenliste 3 nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- 1.7 Sonstige Planzeichen
- 1.7.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze außerhalb von Baugrenzen nach §9 Abs.1 Nr.4 BauGB
Hinweis: in den ausgewiesenen Flächen sind insgesamt 220 Stellplätze möglich
- 1.7.2 Böschung nach §9 Abs.1 Nr.26 BauGB
- 1.7.3 Stützmauer nach §9 Abs.1 Nr.26 BauGB
- 1.7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach §9 Abs.7 BauGB
- 1.7.5 Grenze der maßgeblichen Grundfläche nach §19 Abs.3 BauNVO
- 1.7.6 Schnittverlauf der Schemaschnitte, hier Schemaschnitt I - I
- 1.7.7 Höhenangabe im Schemaschnitt, hier 390,16 m üNN
- 1.8 Hinweise und nachrichtliche Übernahme
- 1.8.1 Freizuhaltende Sichtfelder
- 1.8.2 Flurnummer, z. B. 198/21
- 1.8.3 Bestehende Flurstücksgrenzen
- 1.8.4 Bestehende Gebäude
- 1.9 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Geschosse
GRZ	GFZ
Dachform	Art der Bauweise

Verfahrensvermerke

Das Deckblatt Nr. 2 vom 14.06.2007, hat mit Begründung vom 13.07.2007 bis 30.08.2007 im Rathaus Fürstentzell öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefaßeln am 11.07.2007 bekannt gemacht.
Der Markt hat mit Beschluss vom 15.11.2007 dieses Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstentzell, 17.07.2008
Markt Fürstentzell



1. Bürgermeister

Das Deckblatt wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB, das ist am 17.07.2008, rechtsverbindlich.
Das Deckblatt hat vom 17.07.2008 bis 31.07.2008 im Rathaus Fürstentzell öffentlich ausgelegen.
Der Satzungsbeschluss des Deckblatts sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefaßeln am 17.07.2008 bekannt gegeben.

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

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

Fürstentzell, 01.08.2008
Markt Fürstentzell



1. Bürgermeister

Änderung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße

Markt Fürstentzell Landkreis Passau

Deckblatt 2

Massstab: 1 : 1000

Vorhabensträger:

Markt Fürstentzell
Marienplatz 7
94081 Fürstentzell

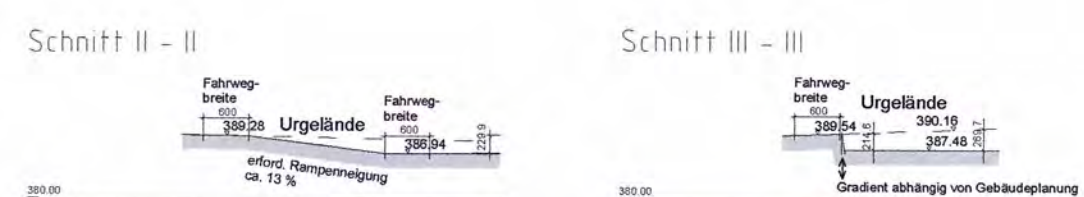
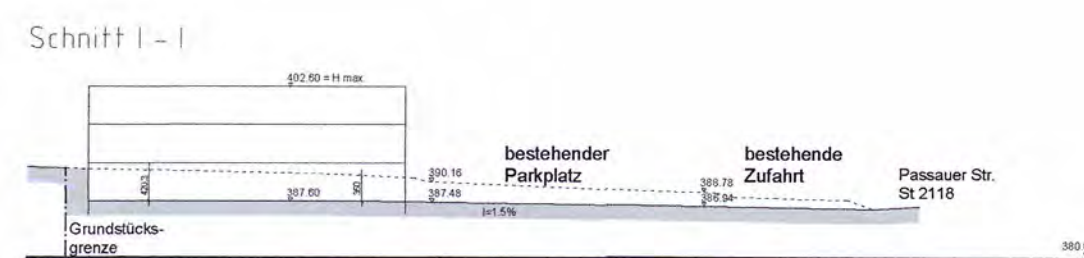
Bearbeitung:

Philipp Donath
Dipl.-Ing. Architekt
Holzbacher Straße 8
94081 Fürstentzell
Tel. 08502 915940 Fax. 9159410
info@do-arch.de

Philipp Donath Architekt
Holzbacher Straße 8
94081 Fürstentzell
Tel. 08502 915940 Fax. 49 8502 91594 10

Peter Kitzmüller
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Mittelstraße 1, 94034 Passau
Tel. 0851 - 46747 Fax. 41321
p.kitzmueller@gmx.de

Planungsstand: 15.11.2007



Markt Fürstenzell

Erläuterungsbericht zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

**Am Medizinischen Kompetenzzentrum
an der Passauer Straße in Fürstenzell**

Deckblatt Nr. 2

Vorhabensträger

Markt Fürstenzell
Marienplatz 7
94081 Fürstenzell

Bearbeitung

Philipp Donath
Dipl.-Ing. Architekt
Holzbacher Straße 8
94081 Fürstenzell
Tel. 08502 – 915940 Fax. 9159410
info@do-arch.de

Philipp Donath Architekt
Holzbacher Str. 8 Fürst +49 8502 91594 0
94081 Fürstenzell Fax: +49 8502 91594 10

Peter Kitzmüller
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Mittelstraße 1, 94034 Passau
Tel. 0851 - 46747 Fax. 41321
p.kitzmueller@gmx.de



Planungsstand:

15.11.2007

Inhaltsverzeichnis

1.	Festsetzungen durch Planzeichen Siehe Bebauungsplan	S. 03
2.	Festsetzungen durch Text	S. 04
2.1	Bauliche Nutzung	
2.2	Äußere Gestaltung	
2.3	Grünordnung und Freiflächen	
2.4	Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen	
2.5	Schallschutzmaßnahmen	
2.6	Straßenbau	
3.	Hinweise zum Umweltschutz	S. 10
3.1	Luft	
3.2	Flächenversiegelung	
3.3	Energie	
3.4	Verwertung organischer Substanzen	
3.5	Wasserhaushalt	
3.6	Baustoffe	
3.7	Lärmschutz	
3.8	Denkmalschutz	
4.	Begründung der Änderung des Bebauungsplans <i>Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße</i>	S. 12
4.1	Erforderlichkeit der Änderung	
4.2	Geltungsbereich/Abgrenzung	
4.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	
4.4	Erschließung	
4.5	Grünordnung – Gestalterisches und ökologisches Konzept	
4.6	Schallschutz – Gestalterisches und schallschutztechnisches Konzept	
5.	Verfahrensvermerke	S. 15

1. Festsetzungen durch Planzeichen

Siehe Bebauungsplan

2. Festsetzungen durch Text

Das vorliegende Deckblatt 2 ersetzt vollständig den bisher geltenden Bebauungsplan *Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße* sowie das zugehörige Deckblatt 1.

2.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist als sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

In den Obergeschossen sind Anlagen für Verwaltungen und gesundheitliche Zwecke wie z. B. Arztpraxen, Apotheken, Labore, Fitnesscenter, Physiotherapie und dergleichen zulässig. Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsverkaufsflächen für Lebensmittel und Getränke zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche darf in den ausgewiesenen Bauflächen 1.650 m² nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche je selbstständigen Einzelhandelsbetrieb darf höchstens 1.100 m² betragen.

Zufahrten, Stellplätze und Grünanlagen sind in den bezeichneten Flächen zulässig.

Die o. g. geschossweise Festlegung der Nutzungen nach § 1, Abs. 3, Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 11 BauNVO begründet sich durch die städtebauliche Beziehung der Obergeschosse des geplanten Neubaus zum bestehenden Gesundheitszentrum / Gesundheitsamts wie z. B. der gemeinsamen Parkplatznutzung.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §16, Abs. 2, Satz 1 BauNVO mit einer max. Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird gemäß §19, Abs. 3 BauNVO als für die Ermittlung der GRZ maßgebende Fläche des Baugrundstücks die Fläche westlich des öffentlichen Rad- und Fußwegs festgesetzt. Die Begrenzung dieser Fläche ist im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Für die Anzahl der Geschosse wird nach §16, Abs. 4 BauNVO festgelegt, dass mindestens zwei Geschosse gebaut werden müssen und maximal drei Geschosse gebaut werden dürfen, wobei die Geschossfläche des 1. Obergeschosses bezogen auf die darunter liegende Geschossfläche mindestens 50% betragen muss.

Die Begrenzung der Wandhöhe H max. erfolgt bezogen auf NN nach §18, Abs. 1 BauNVO. Die Höhenbegrenzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone und den Schemaschnitten dargestellt.

Bauweise

Nach §22, Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Nach §23, Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO wird die überbaubare Fläche durch eine Baugrenze bestimmt.

Sonstiges

- Soweit sich durch Baugrenzen im Baugebiet Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die der Bayerischen Bauordnung, sind diese nach Art. 7 BayBO in Verbindung mit Art. 91 BayBO ausnahmsweise zulässig.
- Einzelantennen sind unzulässig.
- Fremdwerbung ist unzulässig.
- Einfriedungen sind im Rahmen des Nachbarschutzgesetzes erlaubt.
- Eine Stützmauer ist entlang der inneren Ost-West-Erschließung bis zu einer Höhe von 4.50 m zulässig. Ausführung: Stahlbetonwand mit oder ohne Natursteinverblendung, Bepflanzung: mind. 1 Selbstklimmer je 4 lfm Wandlänge.

2.2 Äußere Gestaltung

Mauern und Außenwände

Außenwände sind so zu gestalten, dass ein Höchstmaß an Energieeinsparung ermöglicht wird. Fassadenverkleidungen (z. B. transluzente Wärmedämmung) sind erlaubt. Auffallend unruhige Putzstrukturen (Zierputze) sind zu vermeiden. Geländestützmauern sind zu begrünen.

Dachneigung, Dachüberstand und Deckungsmaterial

Dachneigungen sind nach Einschrieb im Plan bzw. im Rahmen der Bayerischen Bauordnung und der Baunutzungsverordnung zulässig, ebenso Dachüberstände in den im Bebauungsplan bezeichneten Flächen und darüber hinaus laut Bayerischer Bauordnung. Bei den Deckungsmaterialien sind glänzende und reflektierende Materialien zu vermeiden.

Dachform

Im Bebauungsplangebiet sind laut Einschrieb im zeichnerischen Teil geneigte Dächer als Sattel- oder Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.

2.3 Grünordnung und Freiflächen

Grünflächen

Straßenbegleitende Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen auszubilden und gemäß Planzeichen mit Bäumen der Artenliste 1 zu bepflanzen. Sonstige private Grünflächen sind ebenfalls als Rasen bzw. Wiesenflächen auszubilden und mit Bäumen gemäß textlicher Festsetzungen zu bepflanzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Ausgleichsflächen für den durch die bauliche Nutzung entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt festgesetzt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen nach Bilanzierung werden auf dem Grundstück des ehemaligen Munitionsdepots in Altenmark, Fl.St. 703/12 Gemarkung Altenmark, festgesetzt.

Die Ausgleichsflächenermittlung der Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Barbara Franz hat einen Kompensationsbedarf von 5.570 qm ergeben.

Feldhecken

Die durch Planzeichen festgesetzten Feldhecken sind in einer Breite von mindestens 2,00 m mit Gehölzen gemäß Artenliste 3 zu bepflanzen.

Bepflanzung

- Die PKW-Stellplätze sind zu durchgrünen. Je 10 Senkrecht-Stellplätze ist mind. 1 Baum der Artenliste 1 oder 2 in einer mind. 9 m² großen Vegetationsfläche zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht mit anzurechnen.
- Die zu pflanzenden Bäume entlang der Passauer Straße dürfen den Regelabstand von 10,00 m unterschreiten
- Fensterlose Fassaden ab 30 m² Wandfläche sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind entsprechende Kletterhilfen vorzusehen.
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuastern, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt usw. zu beachten.

- Entlang Landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für Gehölze die eine Höhe von 2,0 m überschreiten, ein Pflanzabstand von 4,0 m einzuhalten.

Pflege der Pflanzungen

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist nach Vorgabe der grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

Artenliste 1

Straßenbäume, Hochstamm 3xv.Db, STU 20-25 cm
Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Betula pendula – Birke
Fraxinus excelsior – Gewöhnliche Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline' – Schmalkronige Gleditschie
Juglans regia – Walnuß
Platanus acerifolia – Platane
Prunus avium – Vogelkirsche
Robinia pseudoacacia – Robinie
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata 'Greenspire' – Stadt-Linde
Tilia platyphyllos – Sommer-Linde

Artenliste 2

Kleinkronige Bäume, Hochstamm 3xv.Db, STU 20-25 cm
Crataegus Carrierei – Apfeldorn
Prunus avium 'Plena' – Gefüllte Vogelkirsche
Pyrus Communis Spec. – Birne in Arten

Artenliste 3

Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation des reinen Laub-, Kraut-, Eichen-, und Hainbuchenwaldes sowie standortgerechte Gehölze gemäß Vegetationsbestand:
Pflanzabstand 1 St./m²

Bäume: Hochstamm 2xv.o.B., STU 12-14 cm, Heister 2xv.o.B. 125-150 cm
Carpinus betulus – Hainbuche
Juglans regia – Nussbaum
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus avium 'Plena' – Gefüllte Vogelkirsche
Quercus robur – Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia – Robinie
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winter-Linde
Tilia platyphyllos – Sommer-Linde

Sträucher: 2xv.o.B. 60-100 cm
Corylus avellana – Haselnuß
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Crataegus monogyna – Weißdorn
Crataegus oxyacantha – Rotdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Prunus spinosa – Schehe
Rosa arvensis – Heckenrose
Rosa canina – Heckenrose
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Belagsflächen

Stellplätze und Feuerwehrumfahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten:

- Betonsteinpflaster nur mit Rasenfuge, quadratisch, grau
- Natursteinpflaster nur mit Rasenfuge
- Wassergebundener Belag
- Rasengittersteine
- Schotterrasen

Der Versiegelungsgrad ist zu minimieren: Pflaster- und Plattenbeläge sind ohne hydraulische Bindemittel in Splitt- bzw. Sandbettung zu verlegen.

Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlagen sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

Dachwasser und Oberflächenwasser

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit dezentral auf dem Grundstück zu versickern. Der erforderliche Nachweis der Niederschlagsentwässerung wird im Bauentwurf aufgezeigt.

Hinweise

Mit der Planung der Außenanlagen des Medizinischen Kompetenzzentrums ist ein/e anerkannte/r Landschaftsarchitekt/in zu beauftragen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags im Maßstab von mind. 1:200 vorzulegen.

2.4 Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde von Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Peter Kitzmüller in Zusammenarbeit mit der Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Barbara Franz durchgeführt. Diese Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil des Bebauungsplanes und als Anlage diesem beizufügen.

2.5 Schallschutzmaßnahmen

Die Schutzwürdigkeiten der festgesetzten Obergeschossnutzungen entsprechen denen eines Mischgebiets. Gemäß DIN 18005, Teil 2, Beiblatt 1 sind die Immissionsrichtwerte demnach mit 60 dB(A) für den Tagfall und mit 45 dB(A) für den Nachtfall festgelegt.

Unter der Prämisse, dass in der geplante Anlage keine dauerhaften schutzwürdigen Aufenthaltsräume für den Nachtfall zu berücksichtigen sind, sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bzgl. der Emissionen aus dem Anlieferverkehr des Einzelhandels wird festgelegt, dass die Anlieferung auf die Tagzeit, d. h. von 6:00 – 22:00 Uhr begrenzt wird.

2.6 Straßenbau

Die durchgehende Fahrbahn der Staatsstraße darf in allen ihren Bestandteilen durch die Einmündung nicht verändert werden, sofern im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.

Die Ein- bzw. Auslenkungsradien der Einmündung sind nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-K-1) so zu bemessen, dass beim Ein- und Ausfahren nicht die Gegenfahrspur benutzt werden müssen (siehe Tabelle 5 der RAS-K-1).

In den untergeordneten Straßen soll kein Fahrbahnteiler vorgesehen werden (siehe Bilder 18 und 23 RAS-K-1).

Im Zuge der Staatsstraße ist ein Linksabbiegestreifen mit offener Einleitung (Bild 16 RAS-K-1) erforderlich.

Für die einseitige Verbreiterung sind folgende Abmessungen zugrunde zu legen:

Linksabbiegerspur bei Str.-km 13.465:

Verziehungsstrecke	Lz	=	30m
Aufstellstrecke	La	=	20m
Insgesamt			50m
Knotenpunktgeschwindigkeit V _k			60km/h
Breite des Linksabbiegestreifens			3,0m
Breite der durchgehenden Fahrspuren			3,0m
Breite der Staatsstraße außerhalb der Einmündung			6,00 – 6,50m

Die Fahrbahn der Staatsstraße ist gemäß der Richtlinie für Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01, August 2001) zu befestigen.

Bauklasse III	
4,0 cm	Splittmastixasphalt 0/11 S Bindemittel 50/70
18,0 cm	bituminöse Tragschicht 0/32, Mischgutart CS, Anteil an gebrochenem Korn > 60 GEw.-% Bindemittel 50/70 Frostschuttschicht nach Bestand, jedoch mindestens 58cm.
Geh- und Radweg	
3,0 cm	splittarmer Asphaltbeton 0/8 Bindemittel 70/100
8,0 cm	bituminöse Tragschicht 0/22, Mischgutart CS, Bindemittel 70/100
30,0 cm	Frostschuttschicht

Im Bereich der neuen Linksabbiegespuren **ist über die gesamte Fahrbahnbreite** der Staatsstraße 2118 eine neue Decke herzustellen, um eine ordnungsgemäße Markierung zu gewährleisten. Die für die Überbauung ungeeigneten Schichten sind gemäß RStO 01 auszubauen.

Die Einmündung in die Staatsstraße ist höhenmäßig so auszubilden, dass auf 10m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße kein größeres Längsgefälle als 2,5% entsteht (s. Bild 11 der RAS-K-1).

Der Staatsstraße darf kein Oberflächenwasser der Gemeindestraße zugeführt werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Entwässerungseinrichtungen (z. B. Pflastermulde, Entwässerungsrinne) unmittelbar am Fahrbahnrand der durchgehenden Straße vorzusehen.

Die Straßenentwässerungsanlagen der Staatsstraße sind den neuen Verhältnissen anzupassen. Die Entwässerungsmaßnahmen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

Zur Überbrückung von Straßengräben längs der Staatsstraße ist die Einmündung durch eine ausreichend tragfähige und leistungsfähige Mehrzweckleitung DN 250 mit mind. 20cm Filtermaterial Überdeckung und einem Einlaufschacht DN 600 im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt herzustellen. Der Auslauf der Mehrzweckleitung ist mit Natursteinen zu verkleiden.

Die Umpflasterung des Einlaufschachtes ist mit Großpflastersteinen (Granit) zweizeilig auszuführen. Die Vorflut der Straßenentwässerung darf durch den Durchlass nicht gestört werden; dieser ist bei Bedarf vom Mark zu reinigen.

Die Querneigung der Einmündung ist so auszubilden, dass die Längs- und Querneigung der Staatsstraße hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Einmündung der Erschließungsstraße ist auf eine Länge von mind. 20m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße gemäß der Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen (RStO 01, August 2001) zu befestigen.

An den Einmündungen der Erschließungsstraßen sind Sichtdreiecke mit folgenden Schenkellängen, gemessen vom Schnittpunkt des Fahrbahnrandes der Staatsstraße mit der Achse der einmündenden Straße wie folgt einzuhalten:

70/85 m	in Richtung Fürstenzell / Passau im Zuge der Staatsstraße
10 m	im Zuge der Erschließungsstraße bei Str.km 13.465

Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art (Pflanzungen, Bebauung, Stapelung, Zäunen usw.) freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge oder nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Die durchgehende Fahrbahn der Staatsstraße darf in allen ihren Bestandteilen durch die Errichtung eines Geh- und Radwegs nicht verändert werden. Die Fahrbahnbreite der Staatsstraße beträgt 6,50 m.

Die Mindestbreite des Geh- und Radwegs beträgt 2,50 m. Der Abstand zwischen der Staatsstraße 2118 und des Geh- und Radwegs beträgt mindestens 1,25 m.

Zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers von Fahrbahn und Gehweg sind eine 0,30 m breite Bodenrinne, bei einer Längsneigung der Fahrbahn von weniger als 0,5% eine Pendelrinne, Straßenabläufe 30/50 cm, Teilsickerungsleitungen und Schächte gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil; Entwässerung – RAS-EW Ausgabe 1987 Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln) erforderlich.

Die Fahrbahn der Staatsstraße ist gemäß der Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01, August 2001) zu befestigen.

Bauklasse III

4,0 cm	Splittmastixasphalt 0/11 S Bindemittel 50/70
18,0 cm	bituminöse Tragschicht 0/32, Mischgutart CS, Anteil an gebrochenem Korn > 60 GEw.-% Bindemittel 50/70 Frostschutzschicht nach Bestand, jedoch mindestens 58 cm.

Geh- und Radweg

3,0 cm	splittarmer Asphaltbeton 0/8 Bindemittel 70/100
8,0 cm	bituminöse Tragschicht 0/22, Mischgutart CS, Bindemittel 70/100
30,0 cm	Frostschutzschicht

Dabei sind zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen, Ausgabe 1989 (ZTVA-StB 89) mit Änderungen und Ergänzungen durch die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (siehe Bekanntmachung der OBB vom 27.06.90 Nr. II D 9 – 43410 – 0.104 AIIMBI. Nr. 15/1990) zu beachten.

3. Hinweise zum Umweltschutz

Der Markt Fürstenzell bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Im neuen medizinischen Kompetenzzentrum 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 sollen 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 Energie

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwands 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 z. Zt. erstellt.

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

3.4 Verwertung organischer Substanzen

Einrichtungen und Maßnahmen zur Abfallvermeidung und Abfalltrennung sind vorzusehen. Organische Abfälle sind in einer dezentralen Quartierkompostierung oder etwa in einer Biogasanlage wiederzuverwerten.

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 wie möglich zu reduzieren.

Es sind technische Vorkehrungen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs zu treffen (z. B. Einbau von Durchflussmengenbegrenzern, Einhebelmischern, Batterien / Duschköpfen mit niedrigem Wasserdurchfluss, Spartasten in Toiletten).

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen, Freiflächen und Fußwege sollte wenn möglich versickert oder in Teichen gesammelt werden. Die geplante Niederschlagswasserentsorgung ist in einem Bauentwurf darzustellen und mit dem Wasserwirtschaftsamt Passau abzustimmen. Niederschlagswasser darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

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,
- die Verwendung von tropischen Hölzern ist nicht zulässig.

Sofern nicht abschließend geklärt ist, ob Abwaschungen von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen bei Versickerungen des Dachflächenwassers die Eigenschaften des Bodens und die Lebensfähigkeit von Pflanzen beeinträchtigen, ist von der Verwendung von diesen als Deckmaterial abzusehen.

3.7 Lärmschutz

Siehe hierzu Punkt 2.5 dieses Textes.

3.8 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Landshut) oder der Gemeinde anzuzeigen (Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach §8 Abs. 1 Bay. DSchG). Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten, bis die Denkmalschutzbehörde oder das Landratsamt diese gesichtet haben. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Art. 23 DSchG wird hingewiesen.

4. Begründung und Erläuterung der Änderung des Bebauungsplans Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße

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

Nach Auflösung des Kreiskrankenhauses Fürstenzell erfolgte im Objekt eine Interimsnutzung für Arztpraxen und eine Dialysestation. Das Gebäude erfüllt heute nicht mehr die Anforderungen an ein zeitgemäßes Objekt im Bereich medizinischer Nutzung. Die bisherigen Mieter sind ausgezogen, das Objekt steht leer. Das ehemalige Schwesternwohnheim wird durch das Landratsamt als Gesundheitsamt genutzt. Das bestehende Krankenhausgebäude soll modernisiert, erweitert und zum *Medizinischen Kompetenzzentrum Fürstenzell* ausgebaut werden. Ergänzend werden in den Obergeschossen eines begleitend geplanten neuen Gebäudes zur Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels weitere Flächen für medizinische Nutzungen (Arztpraxen, Apotheken, Labore, Physiotherapie, Fitnesscenter und dergleichen) geschaffen. Mit diesen Maßnahmen soll der Standort als Zentrum für medizinische Versorgung ermöglicht und langfristig gesichert werden.

Der ursprünglichen Planung des *Medizinischen Kompetenzzentrums* war eine große Seniorenwohnanlage angegliedert, die nun in den aktuellen Plänen nicht mehr enthalten ist, weil es dafür keinen ausreichenden Bedarf gibt. Stattdessen soll der ursprünglich bereits zulässige und vorgesehene Lebensmitteleinzelhandel vergrößert und damit der zeitgemäßen Betriebsgröße eines Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment entsprechend angepasst werden. Dies entspricht der langfristigen städtebaulich beabsichtigten Konsolidierung des Lebensmitteleinzelhandels in Fürstenzell und damit einer Verbesserung und Sicherung der Versorgungsstruktur der Bevölkerung. Der geplante Neubau befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Er sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Lückenschließung zwischen der Tankstelle und Gesundheitsamt.

Die Dimensionierung der Einzelhandelsflächen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.650 m² und einer entsprechenden Geschossfläche resultiert aus dem vorhandenen Versorgungsangebot, der Größe der Gemeinde sowie dem örtlichen Einzugsgebiet und dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung.

Durch die Ansiedlung sind keine negativen Auswirkungen auf die gewachsenen Strukturen des innerörtlichen Einzelhandels zu erwarten. Dies gilt auch für das durch die Neuansiedlung induzierte Verkehrsaufkommen. Im Gegensatz dazu wird der derzeitige Einkaufsverkehr nach Passau reduziert. Diese Reduktion ist aus Umweltschutzgründen zu fördern.

Durch die Vergrößerung des Einzelhandels und den Wegfall der allgemeinen Wohnnutzung der Seniorenwohnanlage im bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans und der zukünftigen alleinigen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet werden eine Änderung des Bebauungsplans und eine Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung notwendig.

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

Der ursprüngliche Geltungsbereich wird in der Änderung den Erfordernissen der neuen Planung angepasst.

Der Geltungsbereich umfasst nun folgende Grundstücke:
Teil von 198/2 (Passauer Straße), Teil von 198/11, Teil von 198/21, Teil von 203, Teil von 203/3, 203/4, Teil von 204/1.

Das Plangebiet liegt im Markt Fürstenzell am östlichen Ortsrand direkt an der Staatsstraße 2118 (Passauer Straße) und wird begrenzt:

- im Süden: innerhalb der Flst. 203, 198/21, 204/1 und 198/2 (Passauer Straße): Die Abgrenzung ist so gewählt, dass die geplante Wendemöglichkeit im Flst. 198/21 und der Rad- und Fußweg im Flst. 204/1 noch vollständig im Geltungsbereich liegen.
- Im Osten: entlang der Grenze von Flst. 204.

- Im Norden: innerhalb der Flst. 198/2 (Passauer Straße), 198/11 und entlang der Grenzen von Flst. 199/2, 199/5 (beide Tankstelle), 201/2 (Geschäftszentrum): Die Abgrenzung ist so gewählt, dass das Sichtdreieck der Ein- und Ausfahrt auf Flst. 198/2 sowie die Ein- und Ausfahrt zur Tankstelle über Flst. 198/11 enthalten ist.
- Im Westen: entlang der Grenzen von Flst. 201, 190 und im Südwesten innerhalb Flst. 203/3: Die Abgrenzung ist so gewählt, dass der geplante Parkplatz auf Flst. 203/3 vollständig im Geltungsbereich enthalten ist.

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan dargestellt.
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 18.858 m².

Mit der Änderung des Bebauungsplans entfallen folgende Bereiche als Teil des Geltungsbereichs:

- Teil von 190, Teil von 201: Für die Umsetzung des geplanten Einkaufsmarkt mit Nutzungen für gesundheitliche Zwecke in den Obergeschosse werden diese Teilstücke nicht mehr gebraucht. Die auf diesen Flächen geplante Wohnanlage für Senioren entfällt.
- Teil von 203/5, Teil von 203/6, Teil von 203/7: Diese Flächen waren für den geplanten Busbahnhof vorgesehen. Da dieser nicht mehr umgesetzt wird, entfallen diese Flächen.
- Teil von 204: Die Verbreiterung der Passauer Straße für die geplante Abbiegespur erfolgt ausschließlich in Richtung des Flst. 204/1. Ein Übergreifen auf Flst. 204 ist nicht mehr notwendig.

4.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan weicht vom bestehenden Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 28 ab. Der bestehende Flächennutzungsplan wird gemäß Gemeindebeschluss vom 09.11.2006 im Parallelverfahren geändert.

4.4 Verkehr / Erschließung

Zu- und Ausfahrten

Die Bestandsgebäude Kreiskrankenhaus, Gesundheitsamt und Heimschule wurden seither von der Staatsstraße St2118, einer stark befahrenen Ortseingangsstraße, aus erschlossen. Mit der Planung des Medizinischen Kompetenzzentrum / Ärztehaus / Pflegebereich / Lebensmittelmarkt war es notwendig, die Erschließung nachhaltig zu ordnen. Aus diesem Grund war geplant, von der St2118 einerseits einen direkten Zugang zum Lebensmittelbereich mit Abbiege- und Aufstellspuren zu entwickeln. Diese Abbiegespur bleibt weiterhin Teil des Bebauungsplans und wird in der Änderung lediglich einige Meter Richtung Norden verschoben.

Die im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene zweite Erschließung des Gebietes über den im Süden geplanten Busbahnhof wird in der Änderung nicht mehr weiterverfolgt. Die problematische Kreuzungssituation in diesem Bereich wird nun dadurch entschärft, dass die südliche Ein- bzw. Ausfahrt des Ärztehauses (ehemaliges Krankenhaus) mittels Poller gesperrt wird. Der Geltungsbereich wird in diesem Bereich zurückgenommen.

Stellplätze

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans werden zusätzliche Parkflächen hinter dem Gesundheitsamt ausgewiesen. Diese dienen vor allem den Obergeschossnutzungen des neuen Bauvorhabens sowie dem Ärztehaus / Pflegebereich im ehemaligen Krankenhaus. Die bisher im Bereich der Seniorenwohnanlage geplanten Tiefgaragenstellplätze entfallen. In den im Plan ausgewiesenen Flächen sind insgesamt 220 Stellplätze möglich.

4.5 Grünordnung – gestalterisches und ökologisches Konzept

Zu den wichtigsten grünordnerischen Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes zählen Schutz und Erhalt noch verbliebener Bäume der Birnbaumreihe südöstlich des Gesundheitsamtes. Von der Birnbaumreihe können die zwei verbliebenen Bäume integriert werden, die östlichen fünf Bäume sind aus Sicherheitsgründen nicht mit der geplanten Parkplatznutzung entlang des Einkaufsmarktes vereinbar. Die bereits sehr alten und seit vielen Jahren nicht mehr gepflegten Bäume wiesen einen hohen Anteil an Totholz auf. Statt mit hohem Pflegeaufwand diese Bäume noch ein paar Jahre zu erhalten, soll besser eine städtebaulich wirksame Raumkante mittels einer neu zu pflanzenden Baumreihe entlang der Passauer Straße einen adäquaten Ersatz bieten. Mit dieser Baumreihe wird auch der Ortseingang Fürstenzell neu definiert. Die großzügige Grünfläche vor dem Ärztehaus und dem Gesundheitsamt schafft Distanz zur Passauer Straße.

Zwischen dem Parkplatz des Einkaufsmarktes und der Tankanlage im Norden wird eine städtebaulich und ökologisch bedeutsame Grünstreifen in Form einer Feldhecke mit Baumreihe geschaffen.

Der Parkplatz des Einkaufsmarktes wird zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen ebenfalls mit Bäumen überstellt. Zum Grundwasser- und Bodenschutz werden für die befestigten Flächen der PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge gewählt, um eine weitgehende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sicher zu stellen. Mögliche Flachdächer werden begrünt, um die Strahlungsflächen zu minimieren und durch den Gewinn zusätzlicher Verdunstungsflächen das Kleinklima zu optimieren. Dieselbe Wirkung wird auch durch eine geschlossene Fassadenbegrünung erreicht, die deshalb für Mauerscheiben und fensterlose Fassaden im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen abgearbeitet und ist als Anlage beigelegt.

4.6 Schallschutz – Gestalterisches und schalltechnisches Konzept

Aufgrund des Wegfalls der ursprünglich geplanten Wohnbebauung entfallen die bisherigen schallschutztechnischen Anforderungen.

Die Schutzwürdigkeit der festgesetzten Obergeschossnutzungen wird auf die eines Mischgebiets reduziert. Gemäß DIN 18005, Teil 2, Beiblatt 1 sind die Immissionsrichtwerte demnach mit 60 dB(A) für den Tagfall und mit 45 dB(A) für den Nachtfall festgelegt.

Unter der Prämisse, dass in der geplanten Anlage keine schutzwürdigen dauerhaften Aufenthaltsräume für den Nachtfall zu berücksichtigen sind, sind die vom Büro Hock Farny Ingenieure im schalltechnischen Gutachten erarbeiteten Schallschutzmaßnahmen in Absprache mit dem Technischen Umweltschutz, Herrn Mauser, nicht mehr erforderlich.

aufgestellt, 08.02.2007
überarbeitet, 14.06.2007
überarbeitet, 15.11.2007

Philipp Donath | Architekt

Holzbacher Str. 8 | Fon: +49 8502 91594 0
94081 Fürstenzell | Fax: +49 8502 91594 10

Philipp Donath, Dipl.-Ing. Architekt
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell, T 08502 – 915940, F 9159410, info@do-arch.de

Peter Kitzmüller Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Mittelstraße 1, 94043 Passau, T 0851-46747, F 41321, p.kitzmueller@gmx.de

5. Verfahrensvermerke

Das Deckblatt Nr. 2 vom 14.06.2007 hat mit Begründung vom 19.07.2007 bis 20.08.2007 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 11.07.2007 bekannt gemacht.

Der Markt hat mit Beschluss vom 15.11.2007 dieses Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 17.07.2008

Markt Fürstenzell


Lehner
1. Bürgermeister



Das Deckblatt wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB, das ist am 17.07.2008..... rechtsverbindlich.

Das Deckblatt hat vom 17.07.2008 bis 31.07.2008 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluss des Deckblatts sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 17.07.2008..... bekannt gegeben.

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

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

Fürstenzell, 01.08.2008

Markt Fürstenzell


Lehner
1. Bürgermeister



Markt Fürstenzell

Umweltbericht zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße in Fürstenzell

Deckblatt Nr. 2

Fürstenzell, 15.11.2007



MARKT FÜRSTENZELL


L e h n e r
1. Bürgermeister

Vorhabensträger

Markt Fürstenzell
Marienplatz 7
94081 Fürstenzell

Bearbeitung


Peter Kitzmüller
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Mittelstraße 1, 94034 Passau
Tel. 0851 - 46747 Fax. 41321
p.kitzmueller@gmx.de

Planungsstand:

15.11.2007

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan	3
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	4
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1	Schutzgut Mensch	5
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
2.3	Schutzgut Boden	6
2.4	Schutzgut Wasser	7
2.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene	7
2.6	Schutzgut Landschaft	8
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	8
3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	8
4	Alternative Planungsansätze	9
5	Methodik und technisches Verfahren	9
6	Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	9
7	Zusammenfassung Vorentwurf Umweltbericht	10

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

Lage

Die Gemeinde Fürstenzell beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße in Fürstenzell" im Nordosten von Fürstenzell.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzungsänderung ist zu untersuchen. Dabei ist vom derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit den Nutzungen „Sondergebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ als Bestand auszugehen.

Betroffen sind Teilflächen der Flur-Nr. 190, 198/2 Passauer Straße, 198/11, 198/21, 201, 203, 203/4, 203/3, 203/5, 203/6, 204, 204/1, Gemarkung Fürstenzell.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1.89 ha.

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" ausgewiesen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Um weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist eine Anpassung der Bauleitplanung an die Erfordernisse nötig. Für die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohnnutzung durch eine Seniorenwohnanlage besteht kein Bedarf mehr.

Das Gebiet wird größtenteils als ein sonstiges Sondergebiet gem. §11 BauNVO ausgewiesen. Als Art der Nutzung wird festgesetzt: Anlagen für Verwaltungen und gesundheitliche Zwecke in den Obergeschoßen und großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke mit maximaler Verkaufsfläche von 1.650 qm im Erdgeschoß. Die restlichen Flächen sind Straßenverkehrsflächen und Flächen mit Privat- bzw. Verkehrsgrün.

Die bisher zusätzlich zum Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" entfallen ebenso wie der Busbahnhof.

Die Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 09.11.2006 beschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll festgesetzt werden durch eine max. zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0.8.

Das Plangebiet wird über die bestehende Staatsstraße 2118, die Passauer Straße wie bisher an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Ähnlich wie im aktuellen Bebauungsplan ist eine Aufweitung der Staatsstraße mit Abbiege- und Aufstellspur geplant.

Eine städtebaulich wirksame Eingrünung ist im Norden und Südwesten geplant, Baumreihen im Norden und Osten werden neben zu erhaltenden Einzelbäumen der Birnbaumreihe zu wichtigen grünen Merkzeichen heranwachsen.

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfaßt gemäß Geltungsbereich eine Größe von ca. 1.89 ha.

Der Anteil, der durch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vorbereiteten Überbaubarkeit des Bodens und damit der dauerhaften Versiegelung beträgt maximal 80%, entsprechend 1.51 ha, wobei für PKW-Stellflächen und Wege unversiegelte Beläge vorgeschrieben sind.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfaßt. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bezogen auf den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Nach Abstimmung mit dem Technischen Umweltschutz des Landratsamts Passau sind keine Schallschutzmaßnahmen nötig.

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

- im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfaßt
- Nationalparke gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfaßt
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 14a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 20 c des Bundesnaturschutzgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes
- 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
- in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Fachplanungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans/Landschaftsplans der Gemeinde Fürstenzell vom Jahre 1987. Die Fläche ist als Sondergebiet ‚Großflächiger Einzelhandel‘ und ‚Allgemeines Wohngebiet‘ ausgewiesen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist folgende Arten der baulichen Nutzungen auf:

SO1 Großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke

SO2 Medizinisches Kompetenzzentrum

WA 1 Allgemeines Wohngebiet – Betriebe des Beherbergungsgewerbes

WA2 Allgemeines Wohngebiet

Durch die Bebauungsplanänderungen werden keine naturschutzrelevanten Flächen beeinträchtigt. Lediglich eine im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche wird überplant. Dies stellt aber, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan noch nicht umgesetzt ist und deshalb noch kein Eingriff und damit auch noch kein Ausgleich stattgefunden haben keinen Eingriff im eigentlichen Sinn dar. Die Überplanung wird in der zu überarbeitenden Eingriffsregelung berücksichtigt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der Umweltzustand, festgelegt durch die derzeit gültigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan bezogen auf das jeweilige Schutzgut dargestellt. Die mit dem geplanten Deckblatt verbundenen Auswirkungen auf die Umweltmerkmale sollen aufgezeigt werden, um diese in den planerischen Überlegungen zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen sollen abgeleitet werden.

Unter den nachfolgend als 'bau-/anlagebedingt' bezeichneten Auswirkungen sind solche zu verstehen, die mit der Tätigkeit des Bauens, der Errichtung der Gebäude, Straßen und Geländemodellierungen verbunden sind. Im Gegensatz dazu sind 'betriebsbedingte' Auswirkungen mit dem laufenden Betrieb der fertiggestellten Einrichtungen verbunden.

2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion in Form von Lärm, Immissionen und visueller Beeinträchtigungen von großer Bedeutung.

Bestand: Als Bestand sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan heranzuziehen. Neben Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke und medizinischem Kompetenzzentrum sind allgemeine Wohngebiete vorgesehen. Außerdem ist im Süden des Geltungsbereichs ein Busbahnhof für die Heimvolksschule situiert.

O.g. Nutzungen dienen der Versorgung der Bürger von Fürstencell.

Durch die Ver- und Entsorgung des Einkaufsmarktes und durch individuellen Parkverkehr werden Lärm- und Abgasemissionen verursacht, ebenso durch den Busbetrieb auf dem Busbahnhof zu bestimmten Zeiten.

Staub-, Abgas und Lärmbelastung werden außerdem durch die vorbeiführende Passauer Straße und durch die Nutzung der nördlich anschließenden Tankanlage verursacht.

Lärm und Staubentwicklung sind auch durch das naheliegende Tonwerk Ebersdobler zu verzeichnen.

Eine weitere Auswirkung auf das Schutzgut Mensch stellt die nächtliche Beleuchtung des Sondergebiets dar. Durch Aufhellung und Blendung kann es zur Störung der Anlieger kommen. Die natürliche Veränderung des Landschaftserlebnisses durch Dämmerung und Dunkelheit wird beeinträchtigt, ebenso die Beobachtung des Sternenhimmels.

Eine nächtliche Aufhellung geht auch von der nördlich gelegenen Tankanlage aus.

Baubedingte Auswirkungen: Kein Unterschied zur derzeitigen Planung

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: In der Summe der Auswirkungen ist kein Unterschied zur derzeitigen Planung zu verzeichnen. Die erweiterte Parkplatzfläche im Westen und die vermutlich höhere Frequentierung des größeren Einzelhandelsmarktes wird durch den Wegfall des Busbahnhofs kompensiert. Schallschutzmaßnahmen bzgl. Straßenlärm und Gewerbelärm sind nach einer Abstimmung mit dem Technischen Umweltschutz des Landratsamts Passau, Herrn Mauser nicht nötig.

Die nächtliche Aufhellung wird sich durch das Deckblatt nicht ändern.

Quellen:

- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
- Vorentwurf Deckblatt Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
- örtliche Bestandsaufnahme
- "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen" Hrsg. Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, CH-Bern, 2005

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

"Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen." ((3) S.52)

Bestand: Folgende wesentliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Grünordnungsplans sind zu nennen:

- acht der dreizehn Birnbäume werden in die Planung integriert
- straßenbegleitende und private Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen auszubilden
- Ausgleichsflächen sind als extensiv gepflegte, standortgerechte Obstwiesen zu entwickeln oder im Munitionsdepot Altenmark zur Verfügung zu stellen
- Im Westen und südlich von SO1 sind Feldhecken zu pflanzen
- auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum je 200 qm Freifläche zu pflanzen
- Fensterlose Fassaden ab 30 qm Wandfläche sind zu bepflanzen
- das Flachdach des Einkaufszentrums ist zu begrünen
- die GRZ ist mit 0,8 festgesetzt, in WA1 mit 0,4

Die nächtliche Beleuchtung des Sondergebiets wird in dieser siedlungsnahen Lage keine Störung der Tier- und Pflanzenwelt darstellen.

Baubedingte Auswirkungen: Verlust und Störung von belebtem Boden durch Baumaßnahmen, Rodung von Sträucher und Bäumen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Gegenüber den geltenden Festsetzungen sind folgende Änderungen zu nennen:

- die noch vorhandenen 2 Birnbäume des südlichen Abschnitts der Obstbaumreihe werden in die Planung integriert
- Verlust von belebtem Boden, da die GRZ in der gesamten Fläche auf 0,8 festgesetzt ist
- im Norden, Westen und Südwesten sind Feldhecken zu pflanzen
- Baumpflanzungen sind planlich und für PKW-Stellflächen festgesetzt
- keine Auswirkungen auf Biotope oder Biotopverbundsysteme

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ermittelt.

Nach derzeitigem Stand der Planung wären ca. 5.570 qm Vegetationsflächen auszugleichen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Bebauungsplanbereichs auf dem Grundstück des ehemaligen Munitionsdepots in Altenmarkt hergestellt.

Quellen:

- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
- Vorentwurf Deckblatt Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
- örtliche Bestandsaufnahme

2.3 Schutzgut Boden

Der Boden ist aufgrund seiner vielfältigen Funktionen ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen:

- die Basis der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen
- Speicher und Filter im Wasserkreislauf und dadurch Teil des Klimaprozesses
- Lebensraum von Säugern, Insekten, Käfern und Mikroorganismen, letztgenannte mit wichtiger Bedeutung beim Abbau organischer Stoffe
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Allgemeine Ziele der Bauleitplanung sind deshalb ein sparsamer Umgang mit dem Boden. Dies bedeutet geringen Flächenverbrauch und Flächenversiegelung und ein schonender, d.h. qualitätserhaltender oder -verbessernder Umgang mit dem Boden.

Bestand: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan läßt eine Bebauung der Fläche mit 80% im WA1 mit 40% zu. Einzelne Teilbereiche sind als private Grünflächen mit Rasen-, Wiesen- und Heckenflächen festgesetzt, eine Fläche von ca. 800 qm als Obstwiese.

Baubedingte Auswirkungen: Da sich die zu bebauende Fläche im Deckblatt vergrößert hat, ist mit der Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden in Teilbereichen zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Versiegelungen von Flächen im Rahmen der BauNVO und den Festsetzungen im Deckblatt. Durch den Betrieb sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Quellen:

- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
- Vorentwurf Deckblatt Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
- örtliche Bestandsaufnahme

2.4 Schutzgut Wasser

Gewässer sind Bestandteile des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Bei der Betrachtung des Schutzgut Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.

Bestand: Fließende oder stehende Gewässer sind von der Deckblattänderung nicht betroffen. Niederschlagswasser wird in die Kanalisation abgeleitet, Oberflächenwasser der befestigten Flächen mit Ausnahme der Straßenflächen kann durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge derzeit versickern oder wird in Teichen gesammelt. Die Höhe des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt. Quellen oder Brunnen sind in diesem Bereich jedoch nicht anzutreffen.

Baubedingte Auswirkungen: mögliche kurzzeitige Erosionen durch offene Böden

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Versiegelungen von Flächen im Rahmen der BauNVO, die Entwässerung des anfallendes Schmutz- und Regenwassers erfolgt wie bisher über bestehende Leitungssysteme, das Oberflächenwasser der PKW-Stellflächen und Wege kann durch die Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge versickern oder wird gesammelt. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten.

Quellen:

- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
- Vorentwurf Deckblatt Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
- örtliche Bestandsaufnahme

2.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

"Im Falle der Bebauung von Stadt - und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten." ((3), S.54)

Bestand: die Fläche hat aufgrund ihrer geringen Größe, ihrer Lage und ihrer Vegetation nur beschränkten Einfluß auf Klima und Lufthygiene

Baubedingte Auswirkungen: Staubentwicklung ist durch Bautätigkeit zu erwarten

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine weiteren klimatische Beeinträchtigungen durch die Planvorgaben des Deckblatts zu erwarten.

Quellen:

- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
- Vorentwurf Deckblatt Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
- örtliche Bestandsaufnahme

2.6 Schutzgut Landschaft

Bei der Beurteilung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild, die optischen Eindrücke des Betrachtenden, des Bewohners und des Besuchers im Vordergrund. Als Elemente des Landschaftsbildes können u.a. Sichtachsen, Sichtbarrieren, Kulissen, Topografie, Fernwirkung, bedeutende Landschaftsbestandteile wie Wälder, Baumreihen, Ortsränder genannt werden. Nicht nur natürliche, auch kulturell geprägte Landschaften können Vielfalt, Eigenart und Schönheit vermitteln.

Bestand: Die Fläche liegt auf einer leichten Kuppe nördlich von Fürstenzell und ist für das Landschaftsbild insbesondere für die Erscheinung der Ortseinfahrt nach Fürstenzell wirksam. Optisch besonders wirksam sind neben den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Gebäudestrukturen, Parkflächen und Baumreihen entlang der Passauer Straße die vorhandene Tankanlage und das benachbarte Tonabbaugebiet. Eine besondere Bedeutung für Freiraumnutzung und Erholungswert ist nicht gegeben.

Baubedingte Auswirkungen: keine Auswirkung

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die im Deckblatt des Bebauungsplans mit integriertem Landschaftsplan festgelegten Art und Maß der baulichen Nutzung und den Neupflanzungen ist die Maßnahme im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Landschaft verbunden.

Quellen:

- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
- Vorentwurf Deckblatt Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
- örtliche Bestandsaufnahme

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand: Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen: keine Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: keine Auswirkungen

Quellen: - örtliche Bestandsaufnahme

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Bei der Deckblattänderung des Bebauungsplans wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich getroffen, um die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu minimieren:

- der Verlauf des Radwegs wurde der Topografie angepaßt, um aufwändige Bodenbewegungen zu vermeiden
- die Höhenlage der südwestlichen Parkflächen wurde der Topografie angepaßt, um aufwändige Bodenbewegungen zu vermeiden
- die Erschließungsmaßnahmen wurden reduziert
- Neupflanzungen sind im Bebauungsplan festgesetzt
- eine Ausgleichsflächenermittlung wurde durchgeführt

4. Alternative Planungsansätze

Die zu beurteilende Deckblattänderung ist das Ergebnis einer Optimierung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans und stellt somit an sich eine Alternativen eines verbesserten Lösungsansatzes dar.

5. Methodik und technisches Verfahren

Vorliegende Planungen und Erhebungen werden durch Bestandsaufnahmen vor Ort, Gesprächen mit dem Architekturbüro Philipp Donath, Fürstenzell und einer Besprechung mit Herrn Baudirektor Küblbeck, Herrn Wimmer vom Bauamt Fürstenzell und Herrn Architekt Philipp Donath ergänzt. Auf die Auflistung der verwendeten Literatur im Anhang wird verwiesen.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal argumentativ, die zusammenfassende Darstellung als Matrix.

Auf intensive Felduntersuchungen (detaillierte Bestandsaufnahme von Fauna und Flora, Bodenanalyse, Lärmmessungen) wurde aufgrund der noch nicht realisierten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans verzichtet.

6. Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Es wird empfohlen, in spätestens 5 Jahren und dann im Abstand von ca. 3 Jahren zu prüfen, ob unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen eingetroffen sind, z.B. erweist sich die Anlieferung des Einkaufsmarktes als äußerst lärmintensiv, wächst das Verkehrsaufkommen in der Passauer Straße unerwartet stark und ist dadurch die Kapazität der Abbiegespur ungenügend dimensioniert, sind Baumschutz- und Baumpflegemaßnahmen für die zu erhaltenden Birnbäume nötig.

7. Zusammenfassung

Die Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße“, Markt Fürstenzell, Landkreis Passau stellt einen nur geringfügigen Eingriff in die Natur und Landschaft von Fürstenzell dar. Durch die erlaubten baulichen Nutzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, durch getroffene Maßnahmen der Vermeidung und der Verminderung, durch Festsetzungen von Neupflanzungen und durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen kann folgende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der geplanten geänderten Bauleitplanung abgeleitet werden.

Schutzgut	Mensch Lärm/Erholung	Fauna und Flora	Boden	Wasser	Klima/ Luftthygiene	Land- schafts- bild	Kultur- und Sachgüter
Baubedingte Auswirkungen	mäßig	mäßig	mäßig	keine	keine	keine	keine
Anlagebedingte Auswirkungen	gering	gering	gering	gering	keine	gering	keine
Betriebsbedingte Auswirkungen	gering	gering	gering	keine	keine	keine	keine

Bewertung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ

zunehmend negative Intensität der Auswirkung durch verwendete Prädikate:
positive - keine - geringe - mäßige - hohe Auswirkung

Die Übersicht zeigt, dass durch das Deckblatt des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße“, Markt Fürstenzell keine bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

aufgestellt Passau, 08.02.07, 14.06.07, 15.11.07

Peter Kitzmüller Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt
Freier Sachverständiger für Baumkontrolle und Baumwertermittlung
Mittelstraße 1, 94043 Passau, T 0851-46747, F 41321, p.kitzmueller@gmx.de

Literatur:

- (1) Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2003
- (2) "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Erläuterungen zum Ökokonto", Busse/Dirnberger/Pröbstl/Schmid, 2001
- (3) "Umweltbericht in der Bauleitplanung", Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Schrödter/Habermann-Nieße/Lehmberg, 2004
- (4) Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße" mit Erläuterungsbericht vom 29.07.2004 und Eingriffsregelung
- (5) Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürstenzell
- (6) "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen" Hrsg. Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, CH-Bern, 2005

**Am Medizinischen Kompetenzzentrum
an der Passauer Straße, Markt Fürstenzell**

Ermittlung der Ausgleichsflächen
zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
Deckblatt 2

Inhalt:

1. Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung
2. Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung
3. Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen
 - 3.1 Vermeidungsmaßnahmen
 - 3.2 Grünordnungsmaßnahmen
 - 3.3 Ausgleichsflächenbedarf
4. geplante Ausgleichsflächen

Landschaftsarchitekt
Dipl.-Ing. Peter Kitzmüller
Wörthstraße 1
94032 Passau
Tel.: 0851/46747
Fax: 0851/4901174



Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Barbara Franz
Ilzleite 22
94034 Passau
Tel.: 0851/42839
Fax: 0851/42624



Fürstenzell, 15.11.2007

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner
1. Bürgermeister

15.11.2007

1. Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter

Kategorie I

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind die Freiflächen großteils als Zierrasenflächen mit vereinzelt Nadelgehölzen sowie als gepflegte und mehrmals jährlich gemähte Wiesen und Böschungen angelegt bzw. als landwirtschaftliche Produktionsflächen genutzt. Diese Flächen sind mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Kategorie I einzustufen:

- landwirtschaftliche Nutzfläche im Norden
- mehrschürige Wiese nordwestlich Gesundheitsamt, Nutzrasen
- Grünflächen südöstlich der Klinik und des Gesundheitsamtes
- Zierrasen mit Koniferen, Böschung

Kategorie II

Obstwiesen, Feldhecken und eine Obstbaumreihe werden als Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Kategorie II zugeordnet.

- Birkenreihe und Feldhecke entlang des Parkplatzes nördlich des Gesundheitsamtes
- Obstwiese nordwestlich des Parkplatzes
- Heckengehölze nordwestlich des Gesundheitsamtes
- Lindengruppe östlich der privaten Erschließungsstraße
- Birnbäume östlich der privaten Erschließungsstraßen

2. Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung

GRZ > 0,35

Aufgrund der hohen GRZ von 0,8 und der damit verbundenen erheblichen Eingriffsschwere wird das Untersuchungsgebiet Typ A zugeordnet.

3. Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Gebiete mit GRZ > 0,35 und Kategorie I:
Feld AI, Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6

Gebiete mit GRZ > 0,35 und Kategorie II:
Feld AII, Kompensationsfaktor 0,8 – 1,0

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile
z. B. Sockelmauer bei Zäunen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Wege
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens

3.2 Grünordnungsmaßnahmen

Bepflanzung

- Baumreihe entlang der Staatsstraße
- Baumreihen zur Parkplatzbegrünung
- Fassadenbegrünung
- extensive Begrünung flacher und flachgeneigter Dächer

Grundwasser- und Bodenschutz

- versickerungsfähige Beläge für Stellplatzanlagen und Fußwege

Landschaftsbild

- Gliedernde Feldhecken und Baumgruppen als Ortsrandeingrünung
- Baumreihe entlang der Staatsstraße
- Grünstäur zwischen SO Gesundheitszentrum und Tankanlage

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen werden für den Ausgleich der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,8 die Kompensationsfaktoren von 0,35 für Kategorie I bzw. 0,85 für Kategorie II vorgeschlagen. Der Wert für den Ausgleichsfaktor resultiert aus dem hohen Versiegelungsgrad, aus der Festsetzung raumwirksamer, dichter Baumreihen entlang der Straßen und des Parkplatzes und aus dem Erhalt einzelner Bäume.

3.3 Ausgleichsflächenbedarf

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffenen auszugleichenden Freiflächen umfassen 11.559,11 m². Davon entfallen 8.519,80 m² auf die Kategorie I. Die Flächen der Kategorie II sind in einem Umfang von 3.039,31 m² durch bauliche Eingriffe belastet.

Feld AI:	8.519,80 m ² x 0,35 =	2.981,93 m ²	
Feld AII:	3.039,31 m ² x 0,85 =	2.583,41 m ²	
erforderliche Ausgleichsfläche: ca.		5.565,34 m ²	gerundet: 5.570,00 m ²

4. geplante Ausgleichsflächen:

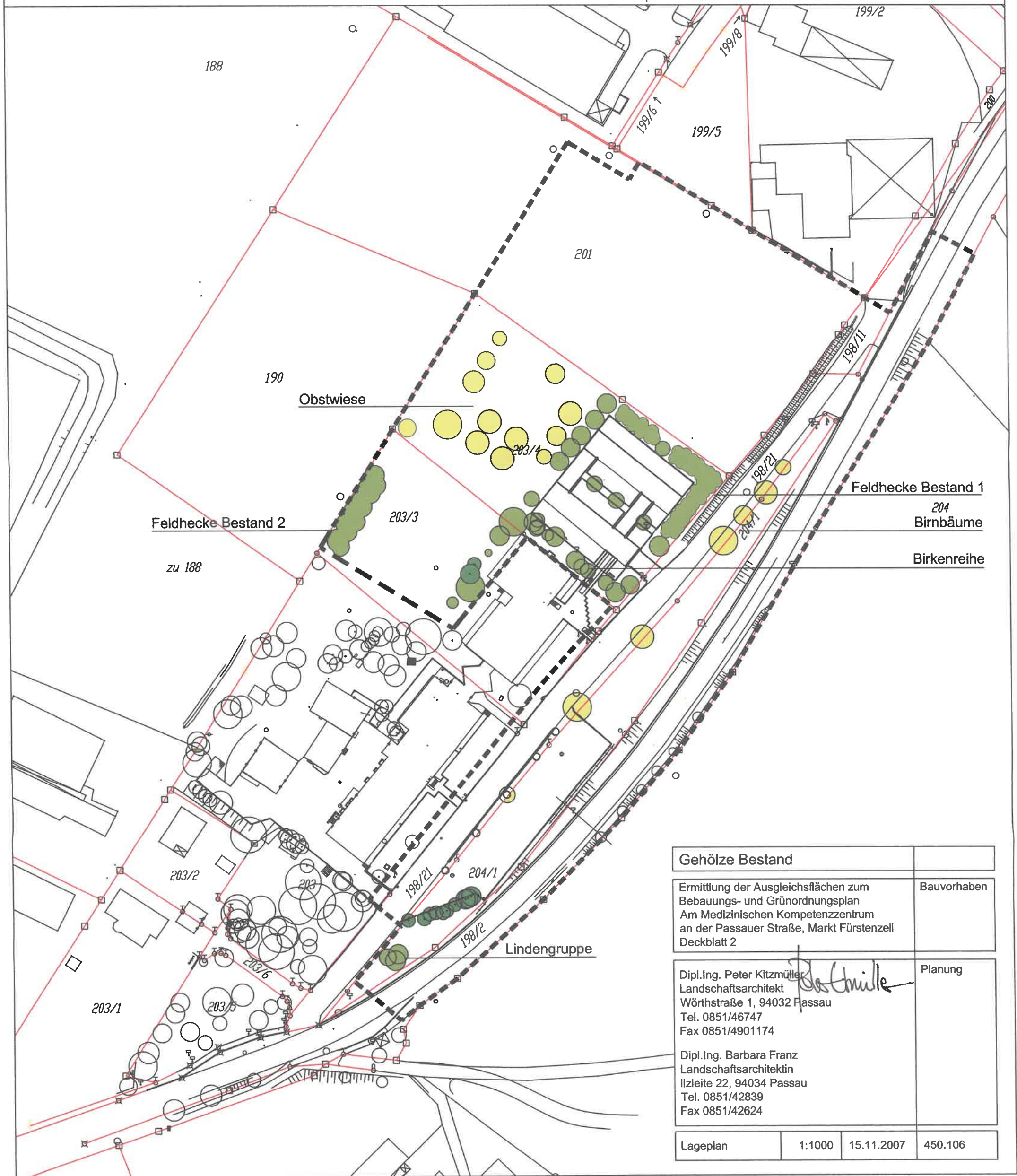
Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Bebauungsplanbereiches auf dem Grundstück des ehemaligen Munitionsdepots in Altenmarkt, Flurstück 703/12 Gemarkung Altenmarkt hergestellt.

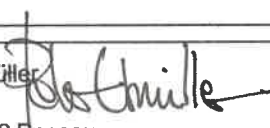
Zeichenerklärung

-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  Nadelgehölze
-  Laubgehölze
-  Obstbäume
-  Feldhecke

-Feldhecke Bestand 1:
Acer campestre - Feldahorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Fraxinus excelsior - Esche
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silberweide
Viburnum lantana - Schneeball

-Feldhecke Bestand 2:
Alnus glutinosa - Erle
Corylus avellana - Haselnuß
Prunus spinosa - Schlehe

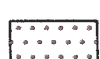


Gehölze Bestand			
Ermittlung der Ausgleichsflächen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße, Markt Fürstenzell Deckblatt 2			Bauvorhaben
Dipl.Ing. Peter Kitzmüller Landschaftsarchitekt Wörthstraße 1, 94032 Passau Tel. 0851/46747 Fax 0851/4901174 			Planung
Dipl.Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Ilzleite 22, 94034 Passau Tel. 0851/42839 Fax 0851/42624			
Lageplan	1:1000	15.11.2007	450.106

Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  Baumreihen, Baumgruppen und Feldhecken
-  Obstwiesen
-  Landwirtschaftliche Nutzfläche
Ackerland
-  Nutz- und Zierrasen, mehrschürige Wiese
Böschungen

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter

-  Kategorie I: 10.386,70 m²
geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
-  Kategorie II: 3.039,31 m²
mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Grünflächen gesamt: 13.426,01 m²



Einstufung des Planungsgebietes entsprechend der Bebauung

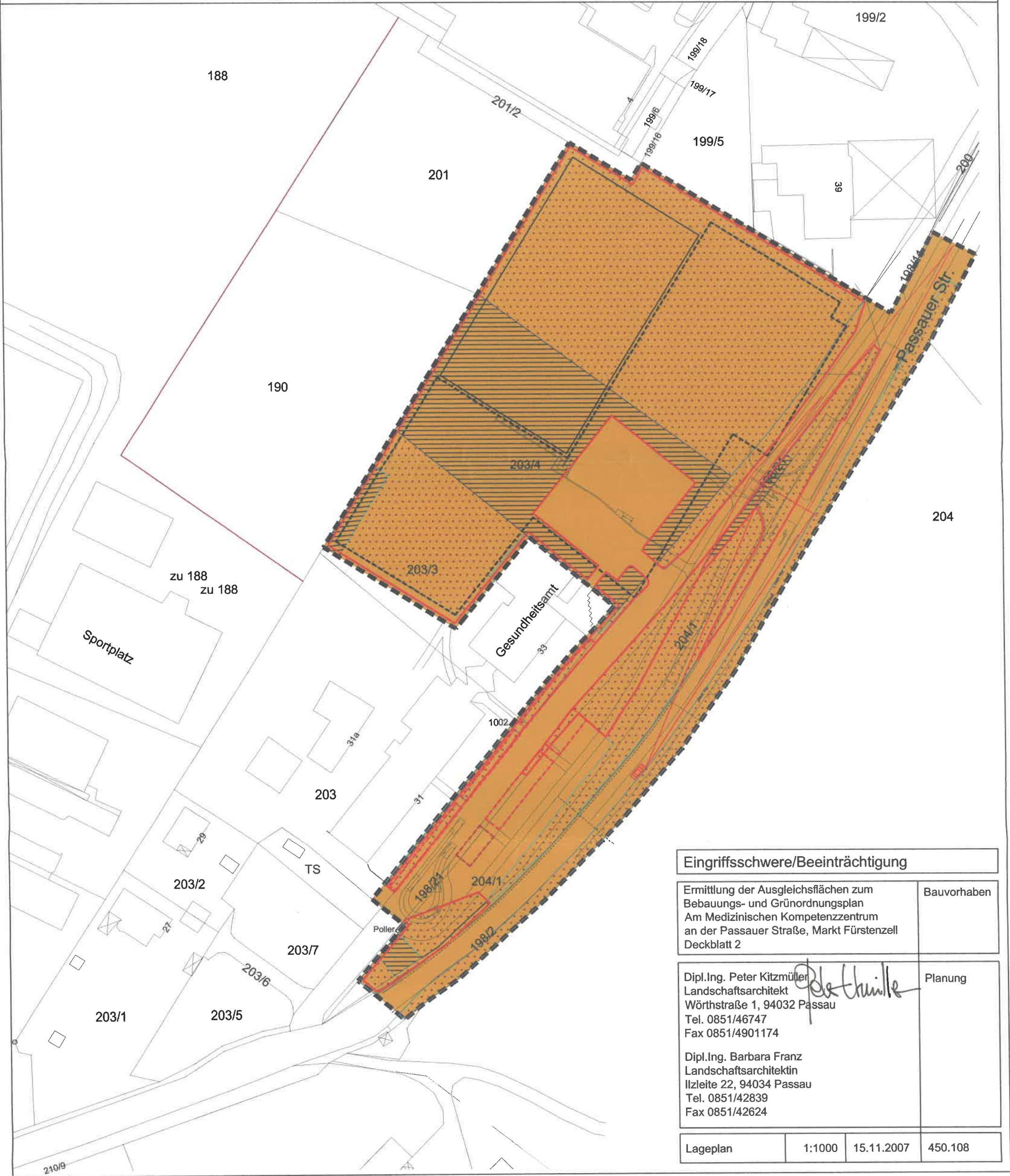
Bewertung der Planung entsprechend der Eingriffsschwere

- Typ A
hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
GRZ > 0,35 (SO: GRZ = 0,8)
- Grenze Untersuchungsgebiet
- Umgriff bilanzierte Flächen

Darstellung der Beeinträchtigungsintensität

- Feld AI:
Fläche geringer Bedeutung für Naturhaus-
halt und Landschaftsbild mit hohem Versie-
gelungs- bzw. Nutzungsgrad:
GRZ > 0,35
Kompensationsfaktor: 0,35
- Bilanzierte Fläche: 8.519,80 m²

- Feld AII:
Fläche mittlerer Bedeutung für Naturhaus-
halt und Landschaftsbild mit hohem Versie-
gelungs- bzw. Nutzungsgrad:
GRZ > 0,35
Kompensationsfaktor: 0,85
- Bilanzierte Fläche: 3.039,31 m²



Eingriffsschwere/Beeinträchtigung			
Ermittlung der Ausgleichsflächen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße, Markt Fürstenzell Deckblatt 2			Bauvorhaben
Dipl.Ing. Peter Kitzmüller Landschaftsarchitekt Wörthstraße 1, 94032 Passau Tel. 0851/46747 Fax 0851/4901174 Dipl.Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Ilzleite 22, 94034 Passau Tel. 0851/42839 Fax 0851/42624			Planung
Lageplan	1:1000	15.11.2007	450.108