



MARKT FÜRSTENZELL

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße"

ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 3

MARKT	:	FÜRSTENZELL
LANDKREIS	:	PASSAU
REG.-BEZIRK	:	NIEDERBAYERN

BEARBEITUNG:

mitschelen  gerstl
architekturbüro
architekten dipl.ing.(fh) neuburger str. 43
94032 passau tel 0851-501960 fax 0851-5019620
email: info@mitschelen-gerstl.de



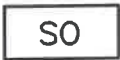
ENDAUSFERTIGUNG

PASSAU, DEN 29.01.2015
geändert am 30.07.2015
geändert am 21.01.2016
geändert am 28.07.2016

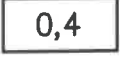
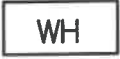
FÜR DAS DECKBLATT NR. 3 WERDEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN GETROFFEN:

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

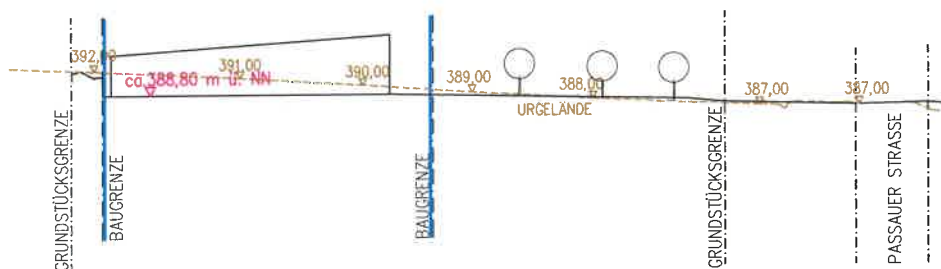
1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1  Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Die zulässigen Einzelhandelsverkaufsflächen sind beschränkt auf
max. 1.200 m² für Lebensmittel und Getränke

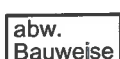
1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.2.1  Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,8
- 2.2.2  Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), hier 0,4
- 2.2.3 entfällt
- 2.2.4  Wandhöhe (WH) Hauptgebäude entlang der Passauer Straße als Mindest- und Höchstmaß:
mind. 6,0 m bis max. 10,0 m über Straße, Bezugspunkt 387,00 m ü.NN.
Untergeordnete Bauteile sind von der Mindesthöhe ausgenommen.

SCHEMASCHNITT A–A



1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 1.3.1  Abweichende Bauweise
Die Gebäude dürfen länger als 50 m sein, sie müssen jedoch mit einem seitlichen
Grenzabstand errichtet werden.
Die in der BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten.

- 1.3.2  Baugrenze

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

- 1.4.1  Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 1.4.2  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
hier: Öffentlicher Gehweg
- 1.4.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
hier: Private Verkehrsflächen

1.5 Grünflächen

- 1.5.1  Verkehrsgrünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 1.5.2  Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

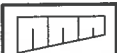
Wasserflächen

- 1.5.3  Regenrückhaltebecken

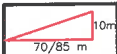
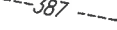
1.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.6.2  Bestehende, zu erhaltende Bäume
-  Zu pflanzende Bäume gem. Artenliste 1 und 2
-  Zu rodende Bäume
- 1.6.3  Pflanzgebot flächenhaft gem. Artenliste 3

1.7 Sonstige Planzeichen

- 1.7.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
- 1.7.2  Böschungen
- 1.7.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- 1.7.5  Bezugspunkt 387,00 m ü.NN
- 1.7.6  Besonderer Nutzungszweck:
Werbepeylon h= max. 7,0 m

1.8 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- 1.8.1  Freizuhaltende Sichtfelder
Der Bereich des Sichtdreiecks ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.
- 1.8.2 201 Flurnummer
- 1.8.3  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.8.4  Bestehende Baukörper
- 1.8.5  Höhenlinien Bestand
- 1.8.6  Einfahrt/ Ausfahrt
- 1.8.7 - - - - Grundstücksgrenze geplant

1.9 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Art der Bauweise
GRZ	GFZ
Dachform	

2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
Die zulässigen Einzelhandelsverkaufsflächen sind beschränkt auf max. 1.200 m² für Lebensmittel und Getränke.

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

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 Geschosflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Wandhöhe muss entlang der Passauer Straße mind. 6,0 m und darf max. 10,0 m über Straße (Bezugspunkt Einfahrt 387,00 m ü.NN) betragen. Untergeordnete Bauteile sind von der Mindesthöhe ausgenommen.

Bauweise

Nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen länger als 50 m sein, sie müssen jedoch mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

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

Sonstiges

- Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Einzelantennen sind zulässig
- Fremdwerbung ist unzulässig
- Einfriedungen sind im Rahmen des Nachbarschutzgesetzes erlaubt.
- Stützmauern oder Gabionenwände sind bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung

Festsetzungen Deckblatt Nr. 2 bleiben bestehen.

Unter Punkt „Dachneigung, Dachüberstand und Deckungsmaterial“ wird folgendes ergänzt:

Unbeschichtete Kupfer-, Blei- und Zinkeindeckungen sind unzulässig.

2.3 Grünordnung und Freiflächen

Grünflächen

Festsetzungen Deckblatt Nr. 2 bleiben bestehen

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

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bzw. die Ermittlung des Ausgleiches wird gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" durchgeführt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wurde durch Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Peter Kitzmüller im Jahre 2007 durchgeführt und ist den Unterlagen des Deckblattes Nr. 2 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der erforderliche Ausgleich wird im Gemeindegebiet Haarbach auf Teilflächen der Fl.Nr. 1015 (Gemarkung Uttlau) erbracht.

Die Planung der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche ist mit dem Bauantrag einzureichen und bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung des Bauvorhabens herzustellen.

Feldhecken

Festsetzungen Deckblatt Nr. 2 bleiben bestehen

Bepflanzung

- Die im Parkplatzbereich des Einzelhandels festgesetzten Bäume sind je nach Lage der Parkplätze variabel und wie folgt zu pflanzen:
Hochstamm 3xv, STU 14-16 cm
Spitzahorn -Acer platanoides
Vogelkirsche „gefüllt blühend“ - Prunus avium „Plena“
- Die zu pflanzenden Bäume entlang der Passauer Straße dürfen den Regelabstand von 10,0 m unterschreiten.
- 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.
Die im Geltungsbereich verlaufende Erdgasleitung der ESB GmbH darf weder überbaut noch überpflanzt werden. Der Schutzstreifen von 1,0 m Breite links und rechts der Leitung muss eingehalten werden. Bei Bepflanzung mit größeren Bäumen müssen gesonderte Schutzmaßnahmen eingehalten werden.
- Entlang Landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für Gehölze die eine Höhe von 2,0 m überschreiten, ein Pflanzabstand von 4,0 m einzuhalten.

Pflege von Pflanzungen

Festsetzungen Deckblatt Nr. 2 bleiben bestehen

Artenliste 1

Festsetzungen Deckblatt Nr. 2 bleiben bestehen

Artenliste 2

Festsetzungen Deckblatt Nr. 2 bleiben bestehen

Artenliste 3

Festsetzungen Deckblatt Nr. 2 bleiben bestehen

Belagsflächen

Festsetzungen Deckblatt Nr. 2 bleiben bestehen

Schutz des Oberbodens

Festsetzungen Deckblatt Nr. 2 bleiben bestehen

Dachwasser und Oberflächenwasser

Die Ableitung erfolgt gemäß dem best. Fließweg über eine Querung der Staatsstraße in den Straßengraben sowie anschließend über eine vorhandene Verrohrung Richtung Zeller Bach. Die erhöhten Abläufe aus Dach und befestigten Flächen dürfen nur schadlos mittels Rückhaltemaßnahmen und reduzierten Ablauf eingeleitet werden. Die Einleitung erfolgt im Trennsystem gemäß durchgeführtem Wasserrechtsverfahren.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Stellplätze

Stellplatzbedarf für großflächige Einzelhandelsbetriebe: mind. 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche. Für alle anderen Anlagen ohne Verkaufsflächen gelten die aktuellen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf des Bayerischen Innenministeriums.

Hinweise

Entfallen

2.4 Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

2.4.1 Umsetzung

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den genannten Pflanzqualitäten zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste). Falls eine Art nicht autochthon zur Verfügung steht, ist eine andere autochthone Art zu verwenden.

Pflanzflächen nach Planzeichen bzw. textlicher Festsetzung.

2.4.2. Vorhandene, zu erhaltende Gehölze

Im Plan kenntlich gemachte Gehölzbestände sind zu erhalten und der Pflege zuzuführen. Strukturen auf angrenzenden Grundstücken dürfen ebenso nicht beeinträchtigt werden. Diese Strukturen sind vor Veränderung zu bewahren, entsprechend dem Bestand zu pflegen und während der Bauzeit fachgerecht zu sichern. Alle Maßnahmen in den Waldbereichen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.4.3. Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich für die Änderung des Bebauungsplanes "Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße" ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 3 wird im Gemeindegebiet Haarbach erbracht. Teilflächen der Fl.Nr. 1015 (Gemarkung Uttlau) sind wie folgt beschrieben herzustellen und zu pflegen.

Der erforderliche Ausgleich von 5.570 m² wird auf folgenden externen Flächen erbracht. Detaillierte Aussagen sind den Ausarbeitungen des Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen zu entnehmen (AUSGLEICHSFLÄCHEN zum BEBAUUNGS- UND GRUNORDNUNGSPLAN "Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße" ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 3 „Schnellertsham").

Schnellertsham:

Lage/Bestand:

Gemarkung:

Flurnummern:

Grundstücksgröße (Geltungsbereich):

Naturraum-Haupteinheit (Ssymank):

Naturraum-Untereinheit (ABSP):

Potentielle natürliche Vegetation:

Gemeinde: Haarbach

Uttlau

Fl.Nr. 1015 TF

6.068 m²

Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten

Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn

Zittergrasseggen-Hainsimsen-

Buchenwald; örtlich im Komplex mit

Zittergrasseggen-Stieleichen-

Hainbuchenwald

Die derzeit als Acker genutzten Flächen angrenzend an einen Graben werden in extensiv genutztes Grünland (Flachlandmähwiese) und die Waldrandbereiche ohne Strauchstrukturen in einen naturnahen, abgestuften, gebuchteten Waldrand mit angrenzendem Saum umgewandelt.

Der Boden muss so gestaltet sein, damit die Pflanzungen und die Ansaat möglich sind. Die Verwendung von autochthonem Pflanzgut ist vorgeschrieben. Pflanzqualitäten, Arten und deren Verteilung können untenstehender Liste entnommen werden. Der an die Pflanzung angrenzende Waldsaum und der Grabensaum werden einmal jährlich im Herbst (Mitte August bis Mitte September) gemäht. 20 % des Saumes sind an wechselnden Standorten jährlich stehen zu lassen.

Zur Ausmagerung der zukünftigen Grünlandbereiche ist in den ersten zwei Jahren eine stickstoffzehrende Frucht (Hafer) anzubauen und abzuernten.

Anschließend folgt eine Ansaat mit autochthonem Saatgut „Frischwiese“ der Herkunftsregion 16 bzw. Heudrusch. Im Nahbereich des Grabens ist autochthones Saatgut „Feuchtwiese“ oder Heudrusch zu verwenden. Die Flächen werden durch eine 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr gepflegt. In den ersten drei Jahren nach Ansaat hat eine 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr zur Ausmagerung zu erfolgen. Die Schnitte müssen zwischen dem 15. Juni und dem 15. September erfolgen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln haben bei allen Flächen zu unterbleiben.

Pflanzqualitäten:

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

Waldrandbereich:

Die Pflanzung im Waldrandbereich erfolgt mit einer Pflanze pro 2 m². Es werden mindestens 3-5 Pflanzen einer Art in Gruppen gepflanzt.

Es sind Sträucher aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

7 %	Corylus avellana	Hasel
10 %	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
10 %	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
12 %	Prunus spinosa	Schlehe
12 %	Rosa canina	Hunds-Rose
12 %	Sambucus nigra	Holunder

Zum Schutz vor Wildverbiss sind alle Pflanzungen mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen.

Im vorliegenden Fall werden Ausgleichsflächen mit Ziel der extensiv genutzten Wiesenflächen (Flachlandmähwiese) und die Schaffung reich gestufter, naturnaher Waldränder mit vorgelagerten, extensiv genutzten Offenlandflächen.

Die Berechnungsfaktoren orientieren sich an der Kriterien- und Bewertungsliste der Regierung von Niederbayern.

Nutzung alt	Nutzung neu	Fläche (m ²)	Faktor	Anrechenbarer Ausgleich (m ²)
Acker	Extensiv genutztes Grünland	5.198	1,0	5.198
Waldrandbereich	gestufter Waldrand mit Saumstrukturen	274	1,0	274
Grabensaum (ohne Pflege)	Grabensaum (gepflegt)	293	0,5	147
Gesamtausgleich		5.765		5.619

Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen.
Die Pflege der Fläche hat im Zeitraum des Eingriffes zu erfolgen.

Als Mindestqualität für die Ausgleichsflächen auf dem Offenland, ist einer der folgenden Lebensraumtypen zu erreichen:

- Ein nach §30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop mit standörtlich entsprechenden Pflanzengesellschaften,
- Ein Biotop welcher, nach Kartierungsanleitung des Landesamtes für Umwelt, kartierungswürdig ist,
- Oder ein Lebensraumtyp der FFH-RL, der mindestens einem Erhaltungszustand der Stufe „B“ entspricht.

Sollte sich nach einer mehrjährigen Pflege dieses Ziel nicht einstellen, ist durch entsprechende Vorgehensweise eine Anreicherung der Flächen mittels eines Naturgemisches (Schnittgut, Druschkonzentrate) zu erbringen.

Der erforderliche Ausgleich ist somit erbracht.

2.5 Schallschutzmaßnahmen

Bezüglich 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

a) Anbaubeschränkungen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

mindestens 20 m	bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern Stellplätze etc.
mindestens 15 m	bis zu Carports
mindestens 15 m	bis zu Werbeanlagen/Werbepylon
mindestens 10 m	bis zu einer stabilen Einzäunung
mindestens 5 m	bis zu einer einfachen Einzäunung (z. B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm)
mindestens 15 m	während der Bauphase: bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen
mindestens 4,5 m	bis zu Bäumen
mindestens 4,5 m	bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m

b) Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen

Die Bauflächen sind über die neue Einmündung der Gemeindestraße bei Station 0,830 an die Staatsstraße zu erschließen.

Die geplante Einmündung ist als öffentliche Straße zu widmen. Zwischen dem Markt Fürstenzell und dem Staatlichen Bauamt Passau ist über die Einmündung eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen. Erst nach Anerkennung der Vereinbarung durch das Staatliche Bauamt darf mit einer Bebauung begonnen werden. Die Gestaltung der Einmündung wird im Rahmen der Kreuzungsvereinbarung festgelegt. Entsprechende Pläne (Gestaltung der Einmündung) sind dem Staatlichen Bauamt frühzeitig vorzulegen.

Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

c) Privatzufahrten

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden. Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

d) Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

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

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

85 m	in Richtung Passau
70 m	in Richtung Fürstenzell
	im Zuge der Staatsstraße
10 m	im Zuge der neuen Einmündung bei Station 0,830
	gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

e) Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

f) Werbeanlagen

Werbeanlagen außerhalb geschlossener Ortschaften sind auf Grund der möglichen Ablenkung der Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise unzulässig.

Die abschließende Beurteilung obliegt der Straßenverkehrsbehörde. Aus diesem Grund ist die Straßenverkehrsbehörde zu beteiligen.

g) Lärmschutz

Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.

3. Hinweise zum Umweltschutz

Festsetzungen Deckblatt Nr. 2 bleiben bestehen

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

4.1 Erforderlichkeit der Änderung

Im bisherigen Deckblatt Nr. 2 war geplant, dass auf dem ausgewiesenen Gebiet neben der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auch weitere Flächen für medizinische Nutzungen (Arztpraxen, Apotheken, Labore, Physiotherapie, Fitnesscenter und dergleichen) als Ergänzung zu dem geplanten Medizinischen Kompetenzzentrum Fürstenzell geschaffen werden.

Da der Bedarf an Flächen für medizinische Nutzungen nicht mehr besteht, werden diese im Deckblatt Nr. 3 aus den Festsetzungen genommen und nur noch eine Fläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgewiesen.

Die zulässige maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel und Getränke wird auf 1.200 m² beschränkt.

Da der derzeit an der Dr.-Schmück-Straße bestehende Lebensmittelmarkt aufgrund des stetig wachsenden Sortiments größere Verkaufsflächen benötigt, ist eine Umsiedlung des Marktes geplant. Des Weiteren ist es aufgrund der sich ständig ändernden Anforderungen an einen attraktiven und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt notwendig, das Sortiment großzügiger zu präsentieren (Gangbreiten/ Durchgänge).

Die Umsiedlung des Lebensmittelmarktes mit vergrößerter Verkaufsfläche verbessert durch das erweiterte Sortiment die örtliche Versorgung.

Durch die Verlagerung der Verkaufsflächen sind keine negativen Auswirkungen auf die gewachsenen Strukturen des innerörtlichen Einzelhandels zu erwarten.

Für die Errichtung des großflächigen Einzelhandelsgeschäftes wird die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

4.2 Geltungsbereich/ Abgrenzung

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

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 201/1, 203/9 und 203/4 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 198/2, 198/11, 198/21, 199/2, 200, 203/3, 204/1, 827/2 der Gemarkung Fürstenzell.

4.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan wurde im Änderungsverfahren mit Deckblatt Nr. 2 parallel geändert und das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.

4.4 Verkehr / Erschließung

Zu- und Ausfahrten

Die Bestandsgebäude Kreiskrankenhaus, Gesundheitsamt und Heimschule wurden seither von der Staatsstraße St 2118, einer stark befahrenen Ortseingangsstraße, aus erschlossen. Mit der Planung des Sondergebiets wurde es notwendig, die Erschließung nachhaltig zu ordnen. Aus diesem Grund wird von der St 2118 eine Zufahrt mit Abbiege- und Aufstellspuren geplant. Diese Zufahrt bleibt im Deckblatt Nr. 3 weiterhin Teil des Bebauungsplanes, die Zufahrt wird jedoch Richtung Nordosten verschoben, so dass hierdurch auch die Einfahrt zur bestehenden Tankstelle angebunden werden kann. Der bestehende Gehweg wird von der

Tankstelle weiter zum neuen Kreuzungsbereich geführt und an die Gemeindestraße angebunden.

Die in Deckblatt Nr. 2 geplante Wendeplatte entfällt, die Anbindung an die Passauer Straße bleibt bestehen.

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für das Gesundheitsamt werden durch Erweiterung der bestehenden Parkplatzflächen Richtung Westen nachgewiesen.

Für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf für großflächige Einzelhandelsbetriebe wird auf mind. 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Für alle anderen Anlagen ohne Verkaufsflächen gelten die aktuellen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf des Bayerischen Innenministeriums.

4.5 Grünordnung

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 städtebauliche 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 Einkaufsmarkt und Gesundheitsamt schafft Distanz zur Passauer Straße.

Entlang der Nordost- und Nordwestgrenze und im Bereich der Südwestgrenze des Einkaufsmarktes wird eine städtebaulich und ökologisch bedeutsame Grünzäsur in Form einer Feldhecke geschaffen.

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.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bzw. die Ermittlung des Ausgleiches wurde gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" durchgeführt.

Detaillierte Aussagen sind den beigelegten Ausarbeitungen des Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen zu entnehmen (AUSGLEICHSFLÄCHEN zum BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße" ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 3 „Schnellertsham").

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wurde durch Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Peter Kitzmüller im Jahre 2007 durchgeführt und ist den Unterlagen des Deckblattes Nr. 2 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4.6 Schallschutz

Da im geplanten Gebiet keine schutzwürdigen dauerhaften Aufenthaltsräume für den Nachtfall zu berücksichtigen sind, sind hier keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die in Deckblatt Nr. 2 festgelegten Immissionsrichtwerte entfallen.

BEBAUUNGSPLAN BESTAND DBL. Nr. 2



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



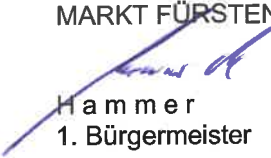
VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Marktgemeinderat hat in den Sitzungen vom 10.04./31.07.2014 und 29.01.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Am medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße“ durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am 05.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 3 i. d. F. vom 29.01.2015 hat in der Zeit vom 06.02.2015 bis 27.02.2015 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 3 i. d. F. vom 29.01.2015 hat in der Zeit vom 05.02.2015 bis 27.02.2015 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 3 i. d. F. vom 21.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2016 bis 04.03.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 i. d. F. vom 21.01.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2016 bis 04.03.2016 öffentlich ausgelegt.
6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 28.07.2016 das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Am medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 28.07.2016 als Satzung beschlossen.



Fürstenzell, 04.12.2017

MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt



Fürstenzell, 04.12.2017

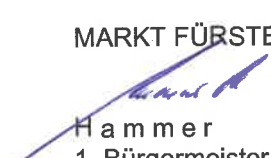
MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Am medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße“ durch Deckblatt Nr. 3 wurde am 05.12.2017 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Am medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße“ 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.
Der Bebauungsplan 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, 05.12.2017

MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister



AUSGLEICHSFLÄCHEN
zum
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"Am Medizinischen Kompetenzzentrum
an der Passauer Straße"
ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 3

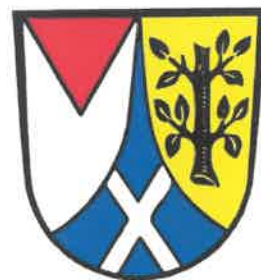
„Schnellertsham“

Bebauungsplan



Gemarkung Fürstencell
Markt Fürstencell
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Ausgleich



Gemarkung Uttlau
Gemeinde Haarbach
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Fassung vom 30.07.2015

PLANUNG



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@geoplan-online.de



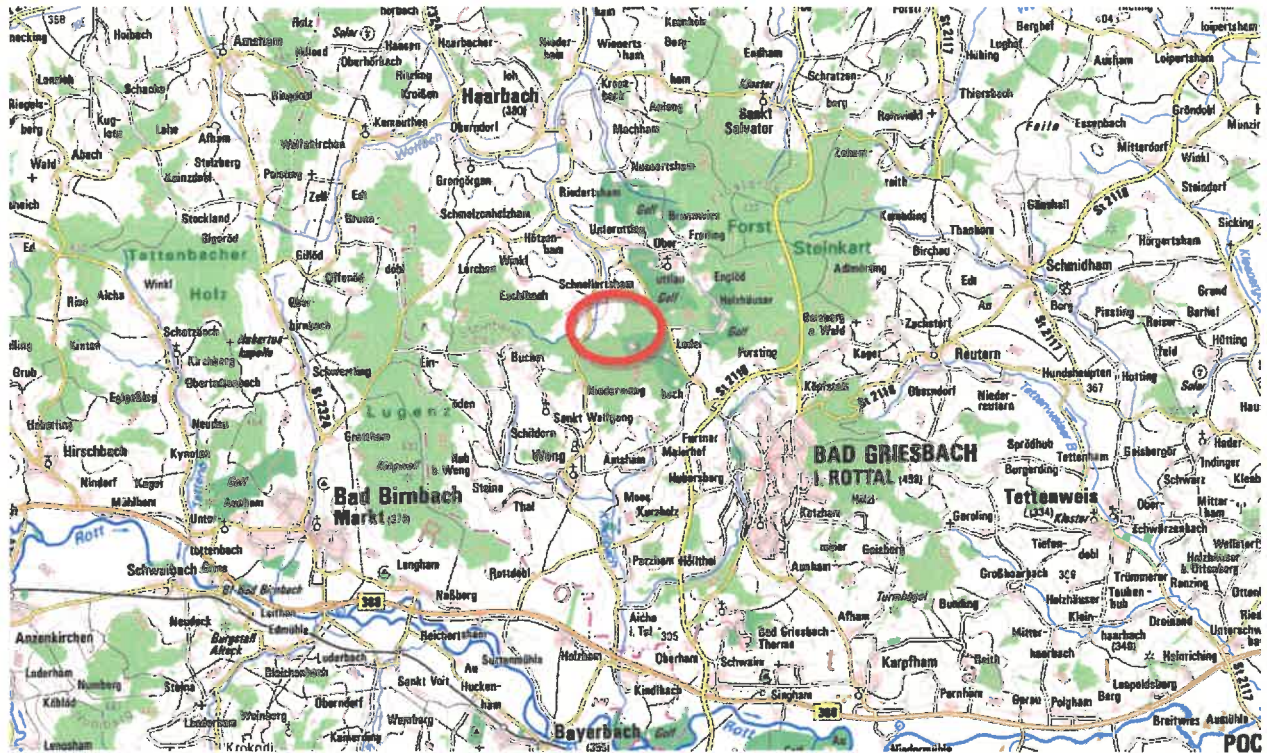
.....
Martin Ribesmeier, B. Eng.
Landschaftsarchitektur



Inhalt

1.1.	Begründung	4
1.2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.2.1.	Räumliche Übersicht (ohne Maßstab)	4
1.2.2.	Örtliche Planungen	4
1.2.2.1.	Flächennutzungsplan	4
1.2.2.2.	Regionalplan	5
1.2.3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	5
1.3.	Beschreibung des Plangebietes	5
1.3.1.	Lage im Ortszusammenhang	5
1.3.2.	Gelände	6
1.3.3.	Derzeitige Nutzung	6
1.3.4.	Auswirkungen der Planung	6
1.3.5.	Verkehrerschließung	6
1.3.6.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	7
2.	Textliche Festsetzungen	7
2.1.	Umsetzung	7
2.2.	Vorhandene, zu erhaltende Gehölze	7
2.3.	Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB	7
3.	Anlage	10
3.1.	Ausgleichsflächen Schnellertsham	10

- 1.1. Begründung
- 1.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 1.2.1. Räumliche Übersicht (ohne Maßstab)



- 1.2.2. Örtliche Planungen
 - 1.2.2.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haarbach als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

1.2.2.2. Regionalplan

Der Regionalplan der Region (12) Donau-Wald zeigt für das Planungsgebiet keine Inhalte.

1.2.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Die Marktgemeinde Fürstenzell hat beschlossen, den Bebauungsplan BEBAUUNGS- UND GRUNORDNUNGSPLAN "Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße" MIT DECKBLATT NR. 3 zu ändern.

Gemäß Bebauungsplandeckblatt Nr. 2 sollte der Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanbereiches auf dem Grundstück des ehemaligen Munitionsdepots in Altenmarkt, Flurstück 703/12 Gemarkung Altenmarkt hergestellt werden. Dies ist dem Bauwerber nun nicht mehr möglich.

Der erforderliche Ausgleich soll nun im Gemeindebereich Haarbach, Gemarkung Uttlau, auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1015 (6.068 m²) erbracht werden.

Die Flächen grenzen direkt an biotopkartierten Waldbestand (7544-0288 Feuchtwald und Gehölzsaum am Bach südöstlich von Schnellertsham) und einen wasserführenden Graben an.

Die Auswirkungen auf den wasserführenden Graben durch direkte und indirekte Einwirkungen der intensiven Ackernutzung sind dementsprechend drastisch.

Da die Flächen im selben Naturraum und im selben Landkreis wie der Eingriffsort liegen und eine positive Entwicklung möglich ist liegt ein geeigneter Standort für den Ausgleich vor.



Grabenbereich



Waldrandbereich

1.3. Beschreibung des Plangebietes

1.3.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich der Ausgleichsflächen liegt im Landkreis Passau, süd-östlich des Ortsteiles Schnellertsham in der Gemeinde Haarbach.

Im Umgriff sind folgende Nutzungen anzutreffen. Im Westen und Norden grenzt intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Süden befinden sich biotopkartierte Waldflächen ohne vorgelagerte Strauchstrukturen. Im Osten ist ein stetig wasserführender Graben, welchem landwirtschaftliche Flächen (Grünland) folgen zu finden. Wald ohne vorgelagerte Strauchstrukturen an.

1.3.2. Gelände

Das Gelände der Teilfläche befindet sich auf einer nach Nord-Osten zum Graben hin abfallenden Fläche.

1.3.3. Derzeitige Nutzung

Derzeit findet landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen statt.

1.3.4. Auswirkungen der Planung

Für die Gemeinde Haarbach stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung hinsichtlich naturschutzfachlich wertvoller Flächen und einer abwechslungsreichen Landschaft dar.

Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter sind nicht zu erwarten, weshalb von einem Umweltbericht abgesehen wird.

1.3.5. Verkehrserschließung

Wirtschaftswege binden die Grundstücke an Gemeindeverbindungsstraßen an, was für die Pflege der Flächen ausreichend ist.



Bayernatlas



Bayernatlas

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

Ohne die eingeleitete Planung würde die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2. Textliche Festsetzungen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bzw. die Ermittlung des Ausgleiches wird gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" durchgeführt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wurde durch Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Peter Kitzmüller im Jahre 2007 durchgeführt und ist den Unterlagen des Deckblattes Nr. 2 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Folgende Aussagen sind als textliche Festsetzungen in das Bebauungsplandeckblatt zu übernehmen:

2.1. Umsetzung

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den genannten Pflanzqualitäten zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste). Falls eine Art nicht autochthon zur Verfügung steht, ist eine andere autochthone Art zu verwenden.

Pflanzflächen nach Planzeichen bzw. textlicher Festsetzung,

2.2. Vorhandene, zu erhaltende Gehölze

Im Plan kenntlich gemachte Gehölzbestände sind zu erhalten und der Pflege zuzuführen. Strukturen auf angrenzenden Grundstücken dürfen ebenso nicht beeinträchtigt werden. Diese Strukturen sind vor Veränderung zu bewahren, entsprechend dem Bestand zu pflegen und während der Bauzeit fachgerecht zu sichern. Alle Maßnahmen in den Waldbereichen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.3. Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich für die Änderung des Bebauungsplanes "Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße" ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 3 wird im Gemeindegebiet Haarbach

erbracht. Teilflächen der Fl.Nr. 1015 (Gemarkung Uttlau) sind wie folgt beschrieben herzustellen und zu pflegen.

Der erforderliche Ausgleich von 5.570 m² wird auf folgenden externen Flächen erbracht. Detaillierte Aussagen sind den Ausarbeitungen des Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen zu entnehmen (AUSGLEICHSFLÄCHEN zum BEBAUUNGS- UND GRUNORDNUNGSPLAN "Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße" ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 3 „Schnellertsham“).

Schnellertsham:

Lage/Bestand:

Gemeinde:	Haarbach
Gemarkung:	Uttlau
Flurnummern:	Fl.Nr. 1015 TF
Grundstücksgröße (Geltungsbereich):	6.068 m ²

Naturraum-Haupteinheit (Ssymank):	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn
Potentielle natürliche Vegetation:	Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald

Die derzeit als Acker genutzten Flächen angrenzend an einen Graben werden in extensiv genutztes Grünland (Flachlandmähwiese) und die Waldrandbereiche ohne Strauchstrukturen in einen naturnahen, abgestuften, gebuchteten Waldrand mit angrenzendem Saum umgewandelt.

Der Boden muss so gestaltet sein, damit die Pflanzungen und die Ansaat möglich sind. Die Verwendung von autochthonem Pflanzgut ist vorgeschrieben. Pflanzqualitäten, Arten und deren Verteilung können untenstehender Liste entnommen werden. Der an die Pflanzung angrenzende Waldsaum und der Grabensaum werden einmal jährlich im Herbst (Mitte August bis Mitte September) gemäht. 20 % des Saumes sind an wechselnden Standorten jährlich stehen zu lassen.

Zur Ausmagerung der zukünftigen Grünlandbereiche ist in den ersten zwei Jahren eine stickstoffzehrende Frucht (Hafer) anzubauen und abzuernten.

Anschließend folgt eine Ansaat mit autochthonem Saatgut „Frischwiese“ der Herkunftsregion 16 bzw. Heudrusch. Im Nahbereich des Grabens ist autochthones Saatgut „Feuchtwiese“ oder Heudrusch zu verwenden. Die Flächen werden durch eine 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr gepflegt. In den ersten drei Jahren nach Ansaat hat eine 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr zur Ausmagerung zu erfolgen.

Die Schnitte müssen zwischen dem 15. Juni und dem 15. September erfolgen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln haben bei allen Flächen zu unterbleiben.

Pflanzqualitäten:

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

Waldrandbereich:

Die Pflanzung im Waldrandbereich erfolgt mit einer Pflanze pro 2 m². Es werden mindestens 3-5 Pflanzen einer Art in Gruppen gepflanzt.

Es sind Sträucher aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

7 %	Corylus avellana	Hasel
10 %	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
10 %	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
12 %	Prunus spinosa	Schlehe
12 %	Rosa canina	Hunds-Rose
12 %	Sambucus nigra	Holunder

Zum Schutz vor Wildverbiss sind alle Pflanzungen mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen.

Im vorliegenden Fall werden Ausgleichsflächen mit Ziel der extensiv genutzten Wiesenflächen (Flachlandmähwiese) und die Schaffung reich gestufter, naturnaher Waldländer mit vorgelagerten, extensiv genutzten Offenlandflächen.

Die Berechnungsfaktoren orientieren sich an der Kriterien- und Bewertungsliste der Regierung von Niederbayern.

Nutzung alt	Nutzung neu	Fläche (m ²)	Faktor	Anrechenbarer Ausgleich (m ²)
Acker	Extensiv genutztes Grünland	5.198	1,0	5.198
Waldrandbereich	gestufter Waldrand mit Saumstrukturen	274	1,0	274
Grabensaum (ohne Pflege)	Grabensaum (gepflegt)	293	0,5	147
Gesamtausgleich		5.765		5.619

Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen.

Die Pflege der Fläche hat im Zeitraum des Eingriffes zu erfolgen.

Als Mindestqualität für die Ausgleichsflächen auf dem Offenland, ist einer der folgenden Lebensraumtypen zu erreichen:

- Ein nach §30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop mit standörtlich entsprechenden Pflanzengesellschaften,
- Ein Biotop welcher, nach Kartierungsanleitung des Landesamtes für Umwelt, kartierungswürdig ist,
- Oder ein Lebensraumtyp der FFH-RL, der mindestens einem Erhaltungszustand der Stufe „B“ entspricht.

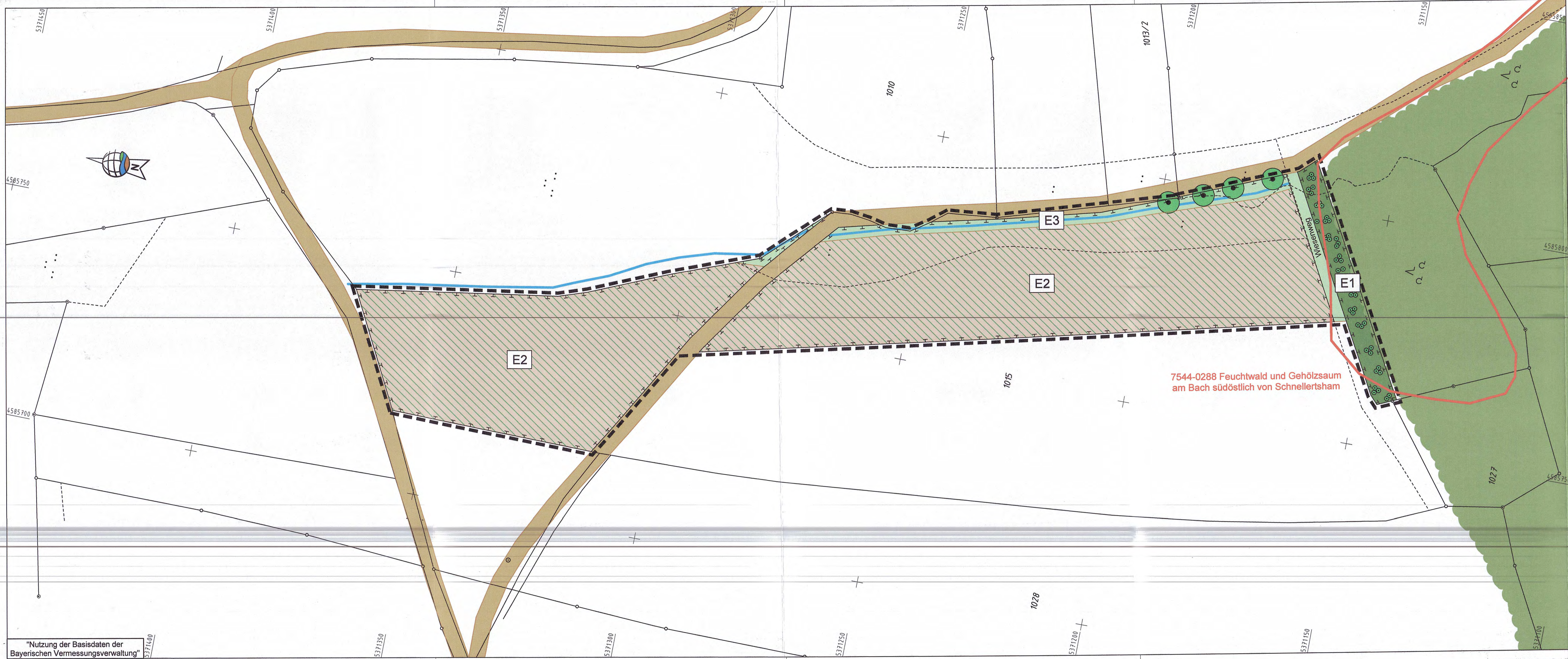
Sollte sich nach einer mehrjährigen Pflege dieses Ziel nicht einstellen, ist durch entsprechende Vorgehensweise eine Anreicherung der Flächen mittels eines Naturgemisches (Schnittgut, Druschkonzentrate) zu erbringen.

Der erforderliche Ausgleich ist somit erbracht.

3. Anlage

3.1. Ausgleichsflächen Schnellertsham





ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Bestand:**
- Ackerland
 - Kiesweg
 - Wald
 - Graben mit angrenzendem Saum
 - Baum (zu erhalten)
- Planung**
- Waldrandpflanzung
 - Extensiv genutztes Grünland
 - Ausgleichsfläche
 - Graben mit angrenzendem Saum
- Sonstige Planzeichen**
- Bereich der Biotopkartierung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- E1** Waldrandpflanzung:
Pflanzqualitäten:
Sträucher: v. Str, mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm
Die Pflanzung im Waldrandbereich erfolgt mit einer Pflanze pro 2 m². Es werden mindestens 3-5 Pflanzen einer Art in Gruppen gepflanzt. Es sind Sträucher aus folgender Pflanzliste zu verwenden:
7 % *Corylus avellana* Hasel
10 % *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
10 % *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
12 % *Prunus spinosa* Schlehe
12 % *Rosa canina* Hunds-Rose
12% *Sambucus nigra* Holunder
Zum Schutz vor Wildverbiss sind alle Pflanzungen mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen.
- E2** Extensiv genutztes Grünland
Zur Ausmagerung der zukünftigen Grünlandbereiche ist in den ersten zwei Jahren eine stickstoffzehrende Frucht (Hafer) anzubauen und abzuernten. Anschließend folgt eine Ansaat mit autochthonem Saatgut Frischwiese der Herkunftsregion 16 bzw. Heudrusch. Im Nahbereich des Grabens ist autochthones Saatgut Feuchtwiese oder Heudrusch zu verwenden. Die Flächen werden durch eine 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr gepflegt. In den ersten drei Jahren nach Ansaat hat eine 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr zur Ausmagerung zu erfolgen. Die Schnitte müssen zwischen dem 15. Juni und dem 15. September erfolgen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln haben bei allen Flächen zu unterbleiben.
- E3** Grabensaum/Waldsaum
Der an die Pflanzung angrenzende Waldsaum und der Grabensaum sind einmal jährlich im Herbst (Mitte August bis Mitte September) zu mähen. 20 % des Saumes sind an wechselnden Standorten jährlich stehen zu lassen.
Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen.
Sollte sich nach einer mehrjährigen Pflege dieses Ziel nicht einstellen, ist durch entsprechende Vorgehensweise eine Anreicherung der Flächen mittels eines Naturgemisches (Schnittgut, Druschkonzentrate) zu erbringen.

Ausgleichsflächen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße"
Änderung mit Deckplatt Nr. 3 "Schnellertsham"

Gemarkung: Uttlau

Gemeinde: Haarbach

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Ausgleichsflächen

30.07.2015

Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GeoPlan

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

1:500

P1502008

Projekt : ROSENBERGER_Med-Kompetenzzentrum

Datei : 1.LP-500.PLT

"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"