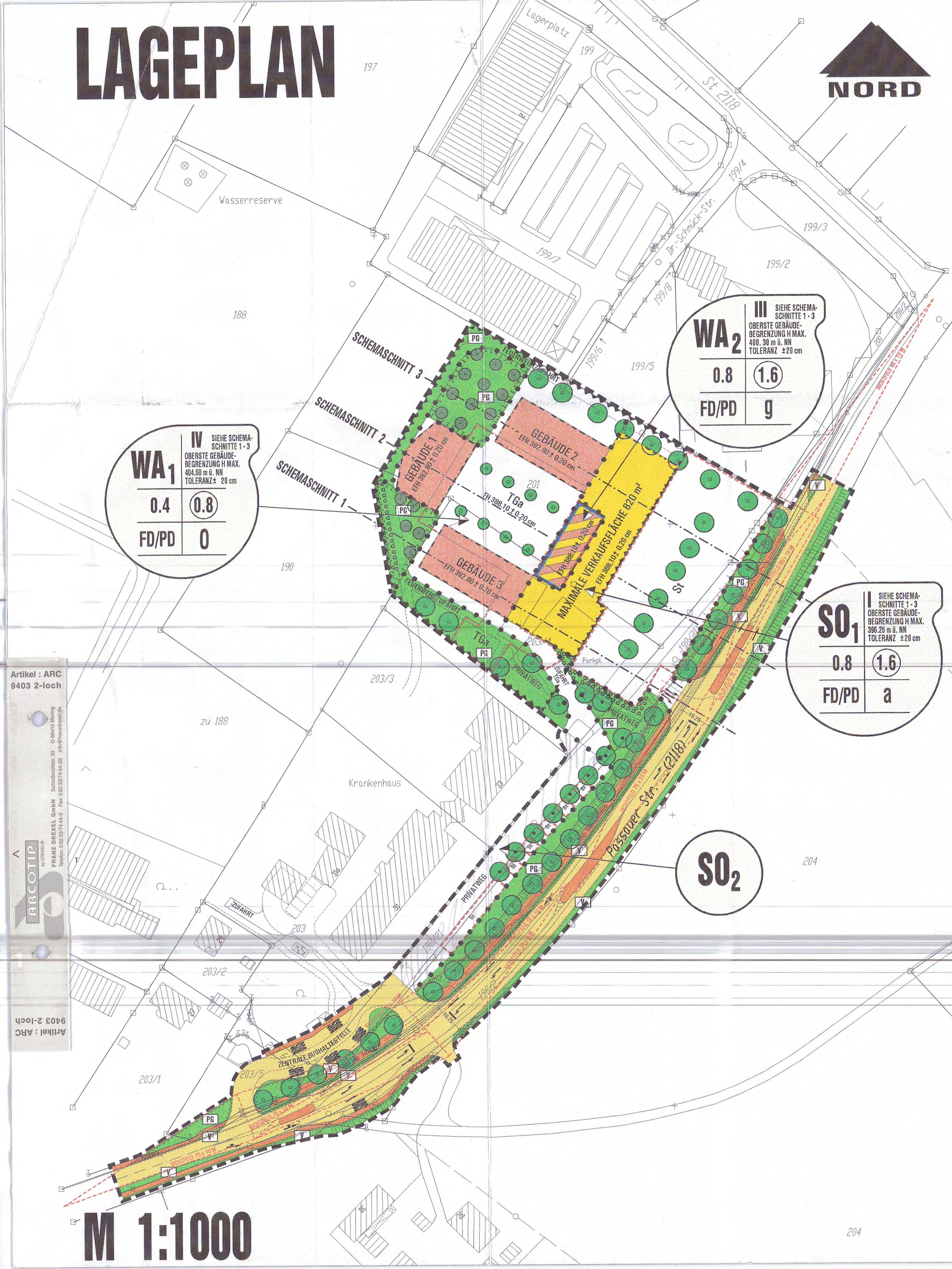


LAGEPLAN



M 1:1000

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 - 11 BauNVO)

WA ₁	Allgemeines Wohngebiet Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese im WA 1 nur innerhalb einer der drei überbaubaren Flächen errichtet werden (§ 4 Abs.3 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)	§ 4 BauNVO
WA ₂	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
SO ₁	Sonstige Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke, maximale Verkaufsfläche 820 m ²	§ 11 BauNVO
SO ₂	Sonstige Sondergebiete Medizinisches Kompetenzzentrum, zulässig sind: Zufahrten, Stellplätze und Grünanlagen	§ 11 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform Dachneigung	Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0.8	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 + 19 BauNVO
1.6	Geschoßflächenzahl - Höchstgrenze	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 + 20 BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 + 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

O	Offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (4) BauNVO
g	Geschlossene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (3) BauNVO

—	Baugrenze	§ 23 (1) + (3) BauNVO
—	Baulinie	§ 23 (1) + (2) BauNVO

Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)

—	Gehweg/Radweg	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Fahrbahn	§ 9 (1) 11 BauGB



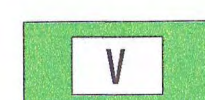
Zentrale Bushaltestelle / Bushaltestelle § 9 (1) 11 BauGB



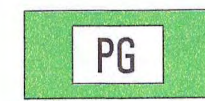
Privatweg / Feuerwehrzufahrt § 9 (1) 11 BauGB

Grünflächen

(§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)



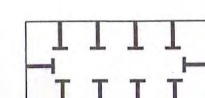
Verkehrsgrünfläche § 9 (1) 11 BauGB



Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

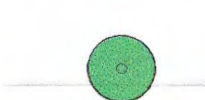
(§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)



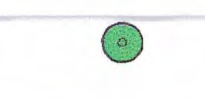
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 + 25 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) 25 und (6) BauGB)



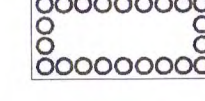
Pflanzgebot Bäume gemäß Artenliste 1 § 9 (1) 25a BauGB



Pflanzgebot kleinkronige Bäume gemäß Artenliste 2 § 9 (1) 25a BauGB



Pflanzgebot Obstbäume gemäß Artenliste 3 § 9 (1) 25a BauGB

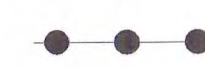


Pflanzgebot Gehölze gemäß Artenliste 4 § 9 (1) 25a BauGB

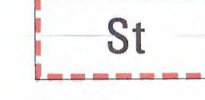


Pflanzbindung Einzelbäume § 9 (1) 25b BauGB

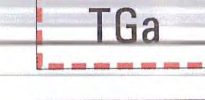
Sonstige Planzeichen



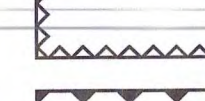
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB



Tiefgarage § 9 (1) 4 BauGB



Von der Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende Fläche, Sichtfeld, siehe Textteil § 9 (1) 10 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB



Sichtfeld 70 x 10 m



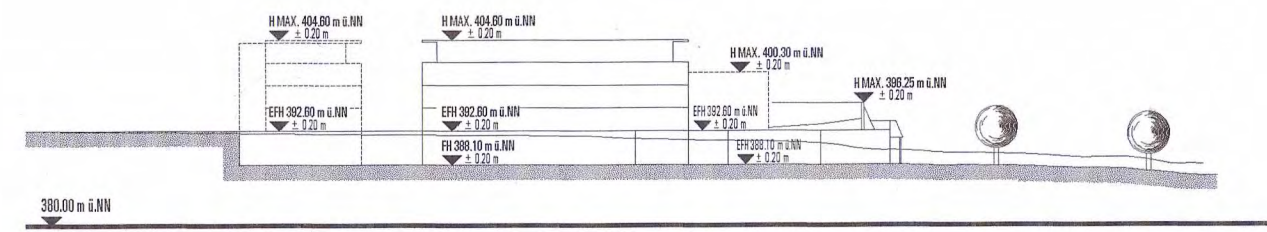
Böschung § 9 (1) 26 BauGB



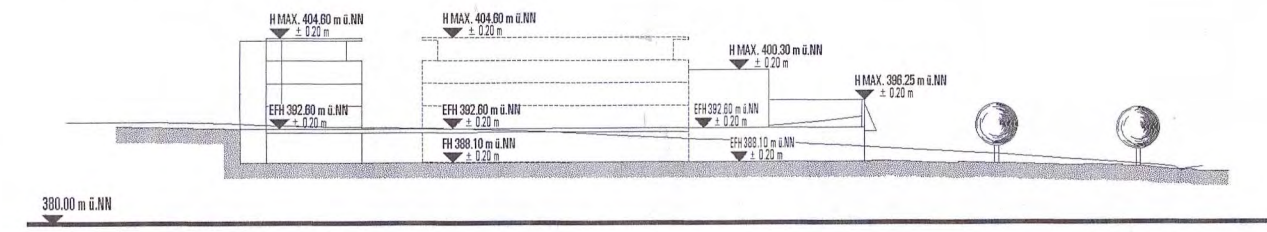
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

SCHEMASCHNITTE

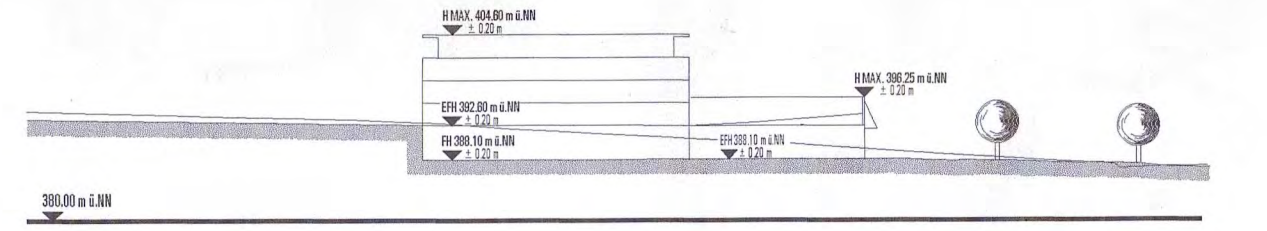
SCHEMASCHNITT 1



SCHEMASCHNITT 2



SCHEMASCHNITT 3



VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 23.04.2004 hat mit Begründung vom 16.06.2004 bis 16.06.2004 und vom 16.06.2004 bis 16.06.2004 im Rathaus Fürstentzell ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden Ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln am 03.06.2004 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom 23.03.2004 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstentzell, 25.11.2004

MARKT FÜRSTENZELL

Lehner

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 25.11.2004 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom 25.11.2004 bis 20.12.2004 und vom 20.12.2004 bis 20.12.2004 im Rathaus Fürstentzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden Ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln am 25.11.2004 bekanntgegeben.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches 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 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches 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, 13.12.2004

MARKT FÜRSTENZELL

Lehner

1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

AM MEDIZINISCHEN KOMPETENZZENTRUM AN DER PASSAUER STRASSE

LANDKREIS: PASSAU GEMEINDE: FÜRSTENZELL

GEFERTIGT: 10.04.2003 / 13.08.2003 / 25.09.2003 / 22.04.2004 / 29.07.2004

GEISLINGEN/STG., DEN

MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER BESTÄTIGT.

HENKEL PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH Architektur · Städtebau · Ing. Vermessung

Geschäftsführer: Peter Henkel Dipl.-Ing. geod., Dipl.-Ing. arch. Freier Architekt Kolpingweg 39 73312 Geislingen / Stg. Tel. 07331 - 30050 Fax 07331 - 300519



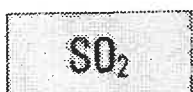
**Erläuterungsbericht
zum
Bebauungsplan
und Grünordnungsplan
„ Am Medizinischen
Kompetenzzentrum an der
Passauer Straße “
Fürstenzell**

INHALTSVERZEICHNIS ERLÄUTERUNGSBERICHT BEBAUUNGSPLAN "AM MEDIZINISCHEN KOMPETENZZENTRUM AN DER PASSAUER STRASSE "

1.	Festsetzungen durch Planzeichen	Seite 4
1.1	<i>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</i>	
1.2	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	
1.3	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	
1.4	<i>Legende zum Bebauungsplan</i>	Seite 5/6
2.	Festsetzung durch Text	Seite 7
2.1	<i>Bauliche Nutzung</i>	
2.1.1	Garagen und Stellplätze	
2.1.2	Abstandsflächen	
2.1.3	Wandhöhen	
2.1.4	Nebenanlagen	
2.1.5	Wasserschutz	
2.1.6	Antennen	
2.1.7	Werbung	
2.1.8	Einfriedung	
2.1.9	Buswartehaus	
2.2	<i>Äußere Gestaltung</i>	
2.2.1	Mauern und Außenwände	
2.2.2	Dachneigung, Dachüberstand, Deckungsmaterial	
2.2.3	Dachform	Seite 8
2.3	<i>Grünordnung und Freiflächen</i>	
2.3.1	Grünflächen	
2.3.2	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Seite 9
2.3.3	Belagsflächen	Seite 10
2.3.4	Schutz des Oberbodens	
2.3.5	Dachwasser und Oberflächenwasser	
2.3.6	Hinweise	Seite 11
2.4	<i>Schallschutzmaßnahmen</i>	Seite 11
2.5	<i>Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen</i>	
2.6	<i>Hinweise zum Straßenbau</i>	Seite 12
3.	Hinweise zum Umweltschutz	Seite 14
3.1	<i>Luft</i>	
3.2	<i>Flächenversiegelung</i>	
3.3	<i>Energie</i>	
3.4	<i>Verwertung organischer Substanzen</i>	
3.5	<i>Wasserhaushalt</i>	
3.6	<i>Baustoffe</i>	Seite 15
3.7	<i>Lärmschutz</i>	
3.8	<i>Denkmalschutz</i>	

4.	Begründung zum Bebauungsplan „Am Medizinisches Kompetenzzentrum an der Passauer Straße“ des Marktes Fürstentzell vom	Seite 16
4.1	<i>Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs.3 BauGB)</i>	
4.2	<i>Geltungsbereich/Abgrenzung (§ 9 Abs.7 BauGB)</i>	
4.3	<i>Planungsrechtliche Voraussetzungen</i>	Seite 17
4.3.1	<i>Flächennutzungsplan</i>	
4.4	<i>Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</i>	
4.4.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	
4.4.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	
4.5	<i>Erschließung / Busbahnhof</i>	
4.6	<i>Grünordnung – Gestalterisches und ökologisches Konzept</i>	Seite 18
4.7	<i>Schallschutz – Gestalterisches und schallschutztechnisches Konzept</i>	
5.	Verfahrensvermerke	Seite 19

Markt Fürstenzell
Baugebiet "Am Medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße"
Festsetzung gem. § 9 BauGB, Art.91 BayBo

1.			Festsetzung durch Planzeichen
1.1			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2			Art der baulichen Nutzung
1.2.	1		Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese im WA 1 nur innerhalb einer der drei überbaubaren Flächen errichtet werden (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
1.2.	2		Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
1.2.	3		Sonstige Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke, maximale Verkaufsfläche 820 m²
1.2.	4		Sonstige Sondergebiete Medizinisches Kompetenzzentrum, zulässig sind: Zufahrten, Stellplätze und Grünanlagen
1.3			Maß der baulichen Nutzung
1.3.	1	II, IV und V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
1.3.	2	0.8	Grundflächenzahl
1.3.	3		Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

1.4

Legende zum Bebauungsplan

1.4. 1

Bauweise

O

o = offene Bauweise

a

a = abweichende Bauweise

g

g = geschlossene Bauweise

1.4. 2



Baugrenze



Baulinie

1.4. 3

Öffentliche Verkehrsfläche



Gehweg / Radweg



Fahrbahn

1.4. 4



Zentrale Bushaltestelle

1.4. 5



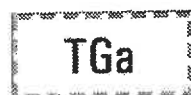
Private Verkehrsfläche / Feuerwehruzufahrt

1.4. 6



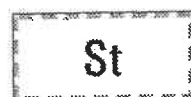
Zufahrt Tiefgarage

1.4. 7



Tiefgarage = Tga

1.4. 8

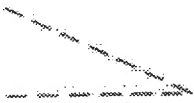


Stellplätze = St

1.4. 9



Private Grünfläche

1.4.	10		Verkehrsgrünfläche
1.4.	11		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.4.	12		Pflanzgebot Einzelbaum gemäß Artenliste 1
			Pflanzgebot kleinkroniger Einzelbaum gemäß Artenliste 2
			Pflanzgebot Obstbaum gemäß Artenliste 3
1.4.	13		Pflanzbindung Einzelbaum
1.4.	14		Pflanzgebot flächenhaft
1.4.	15		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.4.	16		Von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende Fläche,
			freizuhaltende Sichtfelder
1.4.	17	198/21	Flurstücksnummer z.B. 198/21
1.4.	18		Bestehende Grundstücksgrenzen
1.4.	19		Bestehendes Gebäude
1.4.	20	TS	Trafostation
1.4.	21		Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutz)

2. Festsetzung durch Text

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Garagen und Stellplätze

Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind nur in den im Bebauungsplan bezeichneten Flächen zulässig.

2.1.2 Abstandsflächen

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

2.1.3 Wandhöhen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Gebäudehöhen als max. Obergrenze in den Schemaschnitten 1 bis 3 festgelegt worden.

2.1.4 Nebenanlagen

Der Bau von Pergolen - auch überdacht - ist zulässig.

2.1.5 Wasserschutz

siehe hierzu Punkt 2.3.5 und 3.5 dieses Textteils.

2.1.6 Antennen

Einzelantennen sind unzulässig.

2.1.7 Werbung

Fremdwerbung ist unzulässig.

2.1.8 Einfriedigung

Einfriedigungen sind im Rahmen des Nachbarschutzgesetzes erlaubt

2.1.9 Buswartehaus

Gemäß Eintragung im Lageplan ist in der privaten Parkanlage ein überdachtes Buswartehaus zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung

2.2.1 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.

2.2.2 Dachneigung, Dachüberstand und Deckungsmaterial

Dachneigungen sind nach Einschrieb im Plan bzw. im Rahmen der Bayerischen Bauordnung und der Bau-nutzungsverordnung zulässig, ebenso Dachüberstände in den im Bebauungsplan bezeichneten Flächen und darüber hinaus laut Bayrischer Bauordnung. Bei den Deckungsmaterialien sind glänzende und reflek-tierende Materialien zu vermeiden.

2.2.3 Dachform

Für die Bereiche SO 1, sowie WA 1 und 2 sind im Bebauungsplangebiet laut Einschrieb im zeichnerischen Teil Flach- und Pultdächer zulässig.

2.3 Grünordnung und Freiflächen

2.3.1 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. Zweckgebundene bauliche Anlagen wie Wege, Pavillons und Terrassen sind in den privaten Grünflächen zulässig.

2.3.2 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. Für den Fall, dass die Fläche des ehemaligen Munitionsdepots wider Erwarten als Ausgleichsfläche nicht zur Verfügung gestellt werden, wird in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landratsamtes eine anderweitige Fläche zur Verfügung gestellt.

2.3.2.1 Grünflächen

Die durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen sind als standortgerechte Obstwiesen zu entwickeln und durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Soweit durch Planzeichen festgesetzt sind sie mit Obstgehölzen gemäß Artenliste 3 zu bepflanzen.

2.3.2.2. Feldhecken

Die durch Planzeichen festgesetzten Feldhecken sind in einer Breite von mindestens 4,00 m mit Gehölzen gemäß Artenliste 4 zu bepflanzen.

2.3.2.3 Bepflanzung

- Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum je 200 m² Freifläche zu pflanzen. (Artenliste 1, 2 und 3) Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind 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.
- Das Flachdach des Einkaufszentrums ist extensiv zu begrünen.
- Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuasten, 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.

2.3.2.4 Pflege der Pflanzung

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

2.3.2.5 Artenliste 1

Straßenbäume, Hochstamm 3xv.Db, STU 20-25 cm

Acer platanoides – Spitzahorn
Betula pendula – Birke
Fraxinus Excelsior – Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline' – Schmalkronige
Gleditschie
Juglans regia – Walnuß

Platanus acerifolia – Platane
Prunus avium 'Plena' – Vogelkirsche
Robinia pseudoacacia – Robinie
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata 'Greenspire' – Linde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

2.3.2.6 Artenliste 2

kleinkronige Bäume, Hochstamm 3xv.Db, STU 18-20 cm

Crataegus Carrierei – Apfeldorn
Platanus acerifolia 'Formgehölz' – Platane
Prunus avium 'Plena' – Vogelkirsche

Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera' – Kugelrobinie

2.3.2.7 Artenliste 3

Obstgehölze
Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge
Standortheimische Sorten
Hochstamm 2xv.mB., STU 14-16 cm

2.3.2.8 Artenliste 4

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 – Eiche

Robinia pseudoacacia – Scheinakazie
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Sträucher:
2xv.o.B. 60-100 cm

Corylus avellana – Haselnuß
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Crataegus monogyna – Weißdorn
Crataegus oxyacantha – Rotdorn
Daphne mezereum – Seidelbast

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Prunus spinosa – Schehe
Rosa arvensis – Heckenrose
Rosa canina – Heckenrose
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

2.3.3. Belagsflächen

Stellplätze und Feuerwehrumfahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten:

- Betonpflaster 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. Stellplätze und notwendige Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

2.3.4. 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.

2.3.5 Dachwasser und Oberflächenwasser

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit dezentral auf dem Grundstück zu versickern, bei Wegen seitlich in die angrenzenden Grünflächen. Bei erforderlicher Entwässerung über Rinnen und Sinkkasten ist die Flächen- und Muldenversickerung einer Rohr- oder Schachtversickerung vorzuziehen. Dachwasser und Oberflächenwasser von befestigten Flächen sind zu Versickern oder in Teichen zu sammeln.

2.3.6 Hinweise

Da in den Tallagen erfahrungsgemäß höhere Grundwasserstände zu erwarten sind, wird empfohlen, im Bereich größerer Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen und Grundwasserbeobachtungen durchzuführen. Mit der Planung der Außenanlagen des Medizinischen Kompetenzzentrums ist ein/e anerkannte/r Landschaftsarchitekt/in zu beauftragen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages mit folgenden Inhalten vorzulegen:

Festsetzungen und Hinweise bestehender Bebauungs- und Grünordnungspläne sind zu berücksichtigen. Für den Freiflächengestaltungsplan sind als Regelmaßstäbe M 1:100 oder M 1:200 zu verwenden. Die Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr und den Notdienst sind deutlich darzustellen und auf die Festlegungen der Branddirektion abzustellen.

Fußwege, Zufahrten und Parkplätze sind darzustellen. Die Art der befestigten Flächen ist anzugeben. Anlagen zur Quartierkompostierung sind einzutragen, sofern sie nicht bereits der Bebauungsplan bzw. der Grünordnungsplan enthält.

Neupflanzungen sind überwiegend aus bodenständigen bzw. den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Arten zusammenzustellen. Darzustellen sind Art (botanische Bezeichnung) und Anzahl der neu gepflanzten Bäume, Stammbüsche und Solitärsträucher; die jeweiligen Pflanzgrößen sind in einer Legende anzugeben. Im Plan sind die Arten der Bäume durch Anfangsbuchstaben zu kennzeichnen; ebenso bei Solitärsträuchern. Strauchpflanzen sind, mit der botanischen Bezeichnung und Mengenangaben versehen, einzuzichnen.

Laubbäume sollen eine Höhe von 350-500 cm bzw. einen Stammumfang von 18-25 cm haben. Nadelbäume sollen eine Höhe von 200-250 cm aufweisen. Solitärsträucher sollen eine Höhe von 150 cm aufweisen. Als Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzte Gehölze zu verwenden. Bei Großflächenpflanzungen kann bei entsprechender Pflanzflächenvorbereitung hiervon abgewichen werden.
Fassadenbegrünung

Bei Dachbegrünung und/oder Vegetationsflächen über Tiefgaragen sind der Substrataufbau, die Schichtstärken und eine eventuelle Bewässerung anzugeben.

Bei Tiefgaragen ist deren Umgriff einzutragen.

Weiter sind darzustellen:

- Bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen, Brunnenanlagen, Einfriedung, Pergolen.
- Geplante Einrichtungen wie Bänke und Beleuchtung.
- Abgrabungen und Aufschüttungen (NN-Höhen).
- Nach Erforderlichkeit Leitungstrassen in Wasserschutzgebieten.

2.4 Schallschutzmaßnahmen

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung gerecht zu werden, wurde ein Schallschutzgutachten entwickelt, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist und dessen Auflagen textlich und/oder planlich im Bebauungsplan verankern sind. Das Gutachten liegt vor und kann bei der Marktgemeinde Fürstenzell eingesehen werden. Nachstehend eine Auszug mit den maßgeblichen Festlegungen:

Vor Beginn der Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet ist der Lebensmittelmarkt im Sondergebiet 1 zu realisieren. Auf dem Dach des Lebensmittelmarktes im Sondergebiet 1 ist entlang der östlichen Längsseite sowie der nördlichen Stirnseite eine insgesamt 100 m lange Lärmschutzwand zu errichten, deren Oberkante auf einem Höhenniveau von mindestens 397,2 m ü. NN liegt. Die Wand muss ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß $R_w > 25$ dB aufweisen und ist in fugenloser Ausführung zu erstellen.

In den Fassaden der nördlichen Längsseite, obere Geschosse, und östlichen Stirnseite, obere Geschosse, der Seniorenwohnanlage dürfen keine Türen oder zum Öffnen eingerichteten Fenster von Aufenthaltsräumen zu liegen kommen. Sofern in den von Orientierungswertüberschreitungen betroffene Fassaden Öffnungen zu liegen kommen, die für die Belüftung von Aufenthaltsräumen notwendig sind, so sind diese mit schallgedämmten Zwangsbelüftungsanlagen auszustatten, die auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Der durch den Betrieb der Lüftungstechnischen Anlagen im Inneren der Wohn- und Schlafräume erzeugte kennzeichnende Schalldruckpegel muss nachweislich unter dem geforderten Wert von 35 dB(A) liegen, sofern es sich dabei um ein Dauergeräusch ohne auffällige Einzeltöne handelt. Andernfalls ist ein Maximalwert von 30 dB(A) einzuhalten.

Sollten in dem Gemeinschaftsgebäude der Seniorenwohnanlage zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume (z.B. Büros) untergebracht werden, so sind diese entweder durch Öffnungen in der nordwestlichen Längsfassade zu belüften, oder - analog zum vorgenannten - mit schallgedämmten Zwangsbelüftungsanlagen auszustatten.

Die Schallschutzmaßnahmenplanung für den Bereich FNP und B-Plan werden durch das Büro Hooock-Farny Ingenieure, Neustadt 449, D-84028 Landshut, Telefon: 0871-630642, Fax: 0871-464853, info@hooock-farny.de durchgeführt. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und als Anlage diesem beizufügen.

2.5 Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde von der Landschaftsarchitektin Dipl.Ing. Barbara Franz, Itzleite 22, D-94094 Passau, Tel. 0851-42839, Fax: 0851-42624, e-mail: info@barbara-franz.de durchgeführt. Diese Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil des Bebauungsplanes und als Anlage diesem beizufügen.

2.6 Hinweise zum Straßenbau

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

(2) 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).

(3) Im Zuge der Staatsstraße sind Linksabbiegestreifen mit Verzögerungstrecke und geschlossener Einleitung (Bild 16 RAS-K-1) erforderlich.

Für die einseitige Verbreiterung sind folgende Abmessungen zugrunde zu legen:

Linksabbiegespur bei Str.-km 13.465 und Str.km 13.610:

Verzögerungstrecke	Lz	=	25m
Aufstellstrecke	La	=	20m
Insgesamt			45m
Knotenpunktgeschwindigkeit V _k			60 km/h
Breite des Linksabbiegestreifens			3,25 m
Breite der durchgehenden Fahrspuren			3,25 m
Breite der Staatsstraße außerhalb der Einmündung			6.00-6.50 m.

(4) 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 Frostschutzschicht nach Bestand, jedoch mindestens 58 cm.

Geh- und Radweg	
3,0 cm	splittamer Asphaltbeton 0/8 Bindemittel 70/100
8,0 cm	bituminöse Tragschicht 0/22, Mischgutart CS, Bindemittel 70/100
30,0 cm	Frostschutzschicht

Im Bereich der neuen Linksabbiegespuren ist über die gesamte Fahrbahnbreite der Staatsstraße 2118 eine neue Decke herzustellen um eine ordnungsgemäße Markierung zu gewährleisten.

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

(6) 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.

(7) Zur Überbrückung von Straßengräben längs der Staatsstraße ist die Einmündung durch ausreichend tragfähige und leistungsfähige Mehrzweckleitung DN 250 mit mind. 20 cm Filtermaterial Überdeckung und einem Einlaufschacht DN 600 mm 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.

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

(9) 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 (RSt0 01, August 2001) zu befestigen.

(10) 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
70 m	beiderseits in Richtung Fürstenzell / Passau im Zuge der Staatsstraße
5 m	im Zuge der Erschließungsstraße bei Str.-km 13.610 (A)
10 m	im Zuge der Erschließungsstraße bei Str.-km 13.610 (B)

Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art (Pflanzungen, Bebauung, Zäunen usw.) freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrhahnoberkante 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 veecken.

(11) Die durchgehende Fahrbahn der Staatsstraße darf in allen ihren Bestandteilen durch die Errichtung einse Geh- und Radweges nicht verändert werden.
Die Fahrbahnbreite der Staatsstraße beträgt 6,50 m.

(12) Die Mindestbreite des Geh- und Radweges beträgt 2,50 m. Der Abstand zwischen der Staatsstrasse 2118 und des Geh- und Radweges beträgt mindestens 1,25m.

(13) Zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers von Fahrbahn und Gehweg sind eine 0,30 m breite Bordrinne, 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.

(14) Die Fahrbahn der Staatsstraße ist gemäß der Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSt0 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	splittamer Asphaltbeton 0/8 Bindemittel 70/100
8,0 cm	bituminöse Tragschicht 0/22, Mischgutart CS, Bindemittel 70/100
30,0 cm	Frostschutzschicht

Dabei sind die zusätzlichen technischen 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 AllMBI. 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 sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und -Verteilungssysteme auf örtlicher oder regionaler Ebene der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

3.2 Flächenversiegelung

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

3.3 Energie

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

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

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

3.4 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 als 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 2.4 dieses Textes und das darin erwähnte Lärmschutzgutachten.

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 Artikel 23 DSchG wird hingewiesen.

Begründung zum Bebauungsplan Am Medizinischen Kompetenzzentrum des Marktes Fürstenzell

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

Nach Auflösung des Kreiskrankenhauses Fürstenzell wurde das Haus Zug um Zug durch Ärzte verschiedener Fachrichtungen belegt. Das ehemalige Schwesternwohnheim wird durch das Landratsamt Passau mit dem Gesundheitsamt genutzt. Die vorhandene Struktur soll genutzt und weiter ausgebaut werden. Ziel ist es, dort ein Gesundheits- und medizinisches Kompetenzzentrum zu entwickeln. Der Standort des Ärztehauses und des Gesundheitsamtes soll damit langfristig gesichert werden. Dem Med. Kompetenzzentrum angegliedert wird eine Seniorenwohnanlage sowie eine lärmabschirmende Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt. Die Seniorenwohnanlage gliedert sich in: Barrierefreies Wohnen mit jeweils 1 zusätzlichen Schlafräum der zu gegebener Zeit als Pflegezimmer genutzt werden kann.

Carenesshotel. Dabei geht es über das gebräuchliche Verständnis von Wellness hinaus und meint die aktive, bewusste und selbstverantwortliche Lebensgestaltung. Dieses Konzept basiert auf einem Modell, dem sog. Careness-Modell, das Lebensbalance durch B.E.A.M.-Managementverspricht. B.E.A.M. steht dabei für: Bewegung, mit Leichtigkeit und Spass aktiv sein. Ernährung, genießen mit Lust. Ausruhen, Energie tanken und die eigene Mitte finden. Mentalkraft, geistige Leistungsfähigkeit mühelos steigern.

Reiner Pflegebereich. Langzeit- und Intensivpflege.

Gesellschaftsräume für Seminare und Tagungen, Gastronomie mit Küchenanlage und Personalbereichen. Die Seniorenwohnanlage steht somit nicht in Konkurrenz zu den vorhandenen Alten- und Pflegeheimen, sondern stellt eine sinnvolle Ergänzung des Angebots für Senioren dar.

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

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Grundstücke:

Flurstücksnummer	Größe (Inhalt)	
		203/5
Teil von 190		203/6
Teil von 198/2 Passauer Straße		Teil von 204
Teil von 198/11		204/1
198/21		Teil von Passauer Straße 30
Teil von 201		Teil von (Gehweg bei Bushaltestelle)
Teil von 203		Gesamt:
Teil von 203/4		2.08 ha

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

Im Westen:
Von Flst. 203/1 und 203/2.

Im Osten:
Von den Flst. 199/7 (Geschäftszentrum), 199/6, 199/5 und 199/2 (ARAL-Tankstelle)

Im Norden:
Von Flst. 188 und 190.

Im Süden:
Von Flst. 198/2, Passauer Straße (südlicher Fahrbahnrand und Böschungen) und Flst. 204.

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt 20.830 m².

Die Planungsfläche ist noch amtlich zu vermessen.

4.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.3.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan weicht vom bestehenden Flächennutzungsplan vom 04.06.1987 ab. Der bestehende Flächennutzungsplan wird gemäß Gemeindebeschluss vom 10.04.2003 im Parallelverfahren geändert.

4.4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen, ist für den „Lückenschluss“ zwischen Med. Kompetenzzentrum und den Sondergebieten 1 und 2 eine Bauleitplanung erforderlich.

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Nach § 11 Abs. 2 BauNVO wird das Gebiet als Sondergebiet, Medizinisches Kompetenzzentrum an der Passauer Straße, Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel und Getränke und Allgemeines Wohngebiet Seniorenwohnanlage ausgewiesen. Den einzelnen Bauten sind unterschiedliche Nutzungen zugeordnet:

- SO 1 Großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke, max. Verkaufsfläche 820 m².
- SO 2 Medizinisches Kompetenzzentrum (Stellplätze, Zufahrten und Grünanlagen)
- WA 1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- WA 2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- Baugrenzen
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- EFH-Festlegungen und Höhenbeschränkungen
- SO 1 Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel und Getränke: Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 820 m² festgelegt.
- SO 1 Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel und Getränke: Es wird eine abweichende Bauweise festgelegt im Sinne der offenen, jedoch ohne Längenbegrenzung.

4.5 Erschließung / Busbahnhof

Die Bestandsgebäude Kreiskrankenhaus, Gesundheitsamt und Heimschule wurden seither von der Staatsstraße St 2118, einer stark befahrenen Ortseingangsstraße, aus erschlossen. Mit der Planung Medizinisches Kompetenzzentrum / Ärztehaus / Pflegebereich / Seniorenwohnen / Lebensmittelmarkt, war es notwendig die Erschließung nachhaltig zu ordnen. Aus diesem Grund ist geplant, von der St 2118 zum einen direkten Zugang zum Lebensmittelbereich mit Abbiege- und Aufstellspuren zu entwickeln. Weiterhin wird der Bereich Zufahrt Med. Komp.Zentrum mit einer verkehrsgerechten Kreuzung versehen, die ein gefahrloses Ein- und Ausfahren von allen angeschlossenen Bereichen nordwestlich und südöstlich ermöglicht. Um den Bereich Heimschule abzusichern wurde ein kleiner Busbahnhof mit in diesen Kreuzungsbereich integriert an dem die Besucher dieses Bereiches gefahrlos Zu- und Aussteigen können.

Mit diesen Maßnahmen wird erreicht, daß die St 2118 zum einen attraktiver gestaltet und zum anderen in der Entwicklungsgeschwindigkeit des Verkehrs optisch deutlich eingebremst wird.

Auch die Parkierungssituation für die o.g. Bereiche wurde nachhaltig überplant. Für den gesamten Medizinischen- und Seniorenbereich wurden 112 Tiefgaragenstellplätze und 46 oberirdische Besucherstellplätze geplant, für den Bereich Lebensmittel 106 oberirdische Stellplätze.

4.6 Grünordnung - Gestalterisches und ökologisches Konzept

Zu den wichtigsten grünordnerischen Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes zählen Schutz und weitgehender Erhalt des ökologisch wertvollen Baumbestandes südwestlich des Ärztehauses und der Birnbaumreihe südöstlich des Gesundheitsamtes. Trotz der Anlage eines Busbahnhofs und einer neuen Zufahrt für die Privatanlieger lassen sich die wertvollen Bäume vollständig erhalten. Von der Birnbaumreihe können acht der dreizehn Bäume problemlos bestehen bleiben, die östlichen fünf Bäume sind jedoch aus Sicherheitsgründen nicht mit der geplanten Parkplatznutzung entlang des Einkaufsmarktes vereinbar. Die bereits sehr alten und seit vielen Jahren nicht mehr gepflegten Bäume weisen 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 an 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.

Im Übergangsbereich zur Landschaft nordwestlich der Seniorenwohnanlage wird eine Pufferzone in Form von Streuobstwiesen und naturnahen Teichanlagen hergestellt. Diese naturnahen Grünflächen dienen der Ortsrandeingrünung und werden als ökologische Ausgleichsflächen in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung einbezogen.

Zwischen Gesundheitsamt und geplantem Einkaufsmarkt entsteht eine städtebaulich und ökologisch bedeutsame Grünzäsur, die die Landschaft im Nordwesten mit der Grünfläche im Südosten verbindet und die funktionalen Einheiten des medizinischen Kompetenzzentrums und des Einkaufsmarktes verdeutlicht.

Die Aufenthaltsflächen der Seniorenwohnanlage werden mit Bäumen und Hecken gegliedert und der Parkplatz des Einkaufsmarktes wird zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen ebenfalls mit Bäumen überstellt. Zum Grundwasser- und Bodenschutz werden für alle befestigten Flächen mit Ausnahme der Straßenflächen wasserdurchlässige Beläge gewählt, um eine weitgehende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sicher zu stellen. Das Flachdach des Einkaufsmarktes und sonstige Flachdächer von Nebengebäuden werden extensiv begrünt, um die Strahlungsflächen zu minimieren und durch den Gewinn zusätzlicher Verdunstungsflächen das Kleinklima zu optimieren. Die selbe Wirkung wird auch durch eine geschlossene Fassadenbegrünung erreicht, die deshalb für Mauerscheiben und fensterlose Fassaden im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Die Grünmaßnahmenplanung / Ausgleichsgrünbilanzierung für den Bereich B-Plan werden durch das Büro Barbara Franz, Ilzleite 22, D-94094 Passau, Telefon: 0851-42839, Fax: 0851-42624, info@barbara-franz.de durchgeführt und sind Bestandteil des Bebauungsplanes und sind als Anlage diesem Textteil beigelegt.

4.7 Schallschutz - Gestalterisches und schalltechnisches Konzept

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung gerecht zu werden, wurde ein Schallschutzgutachten entwickelt, daß als Grundlage für die Schallschutzaufgaben im Bebauungsplan dient. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Gutachten liegt vor und kann bei der Marktgemeinde Fürstenzell eingesehen werden.

Die Schallschutzmaßnahmenplanung für den Bereich FNP und B-Plan werden durch das Büro Hock-Farny Ingenieure, Neustadt 449, D-84028 Landshut, Telefon: 0871-630642, Fax: 0871-464853, info@hock-farny.de durchgeführt.

5. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 22.04.2004 hat mit Begründung vom 18.06.2004 bis 15.07.2004 und vom bis im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 07.06.2004 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom 29.07.2004 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.



Fürstenzell, 25.11.2004

MARKT FÜRSTENZELL

Lehner
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 25.11.2004 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom 25.11.2004 bis 10.12.2004 und vom bis im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 25.11.2004 bekanntgegeben.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches 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 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches 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, 13.12.2004

MARKT FÜRSTENZELL

Lehner
1. Bürgermeister

Geislingen an der Steige, den 10.04.2003 / 13.08.2003/25.09.2003
22.04.2004/29.07.2004

Entwurfsverfasser Bebauungsplan

Peter Henkel

Peter Henkel
Dipl.Ing. arch./Dipl.Ing geod.
Freier Architekt

Medizinisches Kompetenzzentrum Fürstenzell

Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung
zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Ilzleite 22
94034 Passau
Telefon: 0851/42839
Fax: 0851/42624
info@barbara-franz.de

LIGA Bank Passau
BLZ: 75090300
Kto.: 4391977

**Medizinisches Kompetenzzentrum Fürstenzell
Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung
zum Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Inhalt:

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

Landschaftsarchitektin
Barbara Franz
Ilzleite 22
94034 Passau

Tel.: 0851/42839
Fax: 0851/42624
e-mail: info@barbara-franz.de

17.04.2003

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, eine Obstbaumreihe und Gehölzflächen mit altem Baumbestand 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
- Wiesenfläche mit Großbäumen und Heckengehölzen nordwestlich der Klinik
- Gehölzfläche und Obstwiese südlich der Klinik
- Lindengruppe östlich der privaten Erschließungsstraße
- Birnbaumreihe östlich der privaten Erschließungsstraßen

2. Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung

GRZ > 0,35

Aufgrund der hohen GRZ von 0,4 und 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, Terrassen und Wege
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- weitgehender Erhalt der bestehenden Birnbaumreihe

3.2 Grünordnungsmaßnahmen

Bepflanzung

- 1 Baum zu pflanzen je 200 m² Freifläche
- Baumreihe entlang der Staatsstraße
- Baumreihen auf Quartiersplatz
- Baumreihen zur Parkplatzbegrünung
- Fassadenbegrünung
- extensive Begrünung flacher und flachgeneigter Dächer

Grundwasser- und Bodenschutz

- versickerungsfähige Beläge für Stellplatzanlagen, Terrassen und Fußwege
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur Sammlung des Oberflächenwassers

Landschaftsbild

- Gliedernde Feldhecken und Baumgruppen als Ortsrandeingrünung
- Baumreihe entlang der Staatsstraße
- Grünzäsur zwischen Ärztehauskomplex und Seniorenwohnanlage

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen wird für den Ausgleich der Wohnbauflächen mit GRZ 0,4 ein Kompensationsfaktor von 0,3 bzw. 0,8 vorgeschlagen. Die Bauflächen mit einer GRZ von 0,8 sind mit den Faktoren 0,35 und 0,85 für Kategorie I bzw. II auszugleichen. Der höhere Wert für den Ausgleichsfaktor resultiert aus dem hohen Versiegelungsgrad. Die geringe Anhebung des Ausgleichsfaktors wird mit der Festsetzung raumwirksamer, dichter Baumreihen entlang der Straßen und des Parkplatzes und mit dem Erhalt der Birnbaumreihe begründet.

3.3 Ausgleichsflächenbedarf

Es sind nur diejenigen Grünflächen auszugleichen, in die mit baulichen Maßnahmen eingegriffen wird. Überbaute und befestigte Flächen müssen nicht ausgeglichen werden.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffenen Freiflächen der Kategorie I umfassen 9.030 m². Die Flächen der Kategorie II sind in einem Umfang von 3.527 m² durch bauliche Eingriffe belastet. Von den betroffenen Grünflächen der Kategorie I liegen 4.528 m² in der künftigen Wohnbaufläche und sind mit Faktor 0,3 auszugleichen. Die restlichen 4.502 m² erfahren einen Ausgleich mit Faktor 0,35. Die Grünflächen der Kategorie II befinden sich mit einem Anteil von 1.760 m² auf der Wohnbaufläche. Diese sind mit dem Faktor 0,8 auszugleichen. Die sonstigen Grünflächen (1.767 m²) der Kategorie II sind mit dem Faktor 0,85 auszugleichen.

Feld AI:	$4.528 \text{ m}^2 \times 0,3 =$	1.358 m^2	
Feld AI:	$4.502 \text{ m}^2 \times 0,35 =$	1.576 m^2	
Feld All:	$1.760 \text{ m}^2 \times 0,8 =$	1.408 m^2	
Feld All:	$1.767 \text{ m}^2 \times 0,85 =$	1.502 m^2	
erforderliche Ausgleichsfläche: ca.		5.844 m^2	gerundet: 5.850 m^2

4. geplante Ausgleichsflächen:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für das medizinische Kompetenzzentrum Fürstentzell können zum Teil auf dem B-Plangrundstück hergestellt werden. Im Bereich des WA werden dazu die Übergangsflächen zur freien Landschaft im Nordwesten als extensive Streuobstwiese hergestellt. Die Wiesenflächen sind mit Obstgehölzen gemäß Planzeichen und Artenliste des Grünordnungsplanes zu bepflanzen und durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Die Obstgehölze sind durch Obstbaumschnitt zu pflegen. Außerdem werden entlang der westlichen Grundstücksgrenze naturnahe Feldhecken in einer Breite von mindestens 4,00 m vorgesehen, die entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation gemäß Artenliste des Grünordnungsplanes zu entwickeln sind. Diese Ausgleichsflächen, die im Grünordnungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind umfassen ca. 850 m^2 .

Die darüber hinaus erforderlichen Ausgleichflächen sind außerhalb des Bebauungsplanbereiches herzustellen. Dabei wird die Pflanzung von Waldmantelflächen mit vorgelagertem Waldsaum angestrebt. Diese Flächen sind möglichst südexponiert und in einer Mindestbreite von 10 m vorzusehen mit großzügigem Waldsaubereich, der der natürlichen Sukzession zu überlassen ist. Derart gestaltete Waldmantelzonen können mit einem Anerkennungsfaktor von 1,5 – 2,0 je nach Standort und Typ in Ansatz gebracht werden. Für den errechneten Ausgleich von 5000 m^2 müssen somit ca. $2.500 \text{ m}^2 - 3.335 \text{ m}^2$ Ausgleichsfläche angelegt werden. Die Gemeinde Fürstentzell wird für diese Maßnahmen entsprechende Flächen zur Verfügung stellen.



-Baumbestand 1:

-Baumbestand 2:

-Feldhecke Bestand 3:

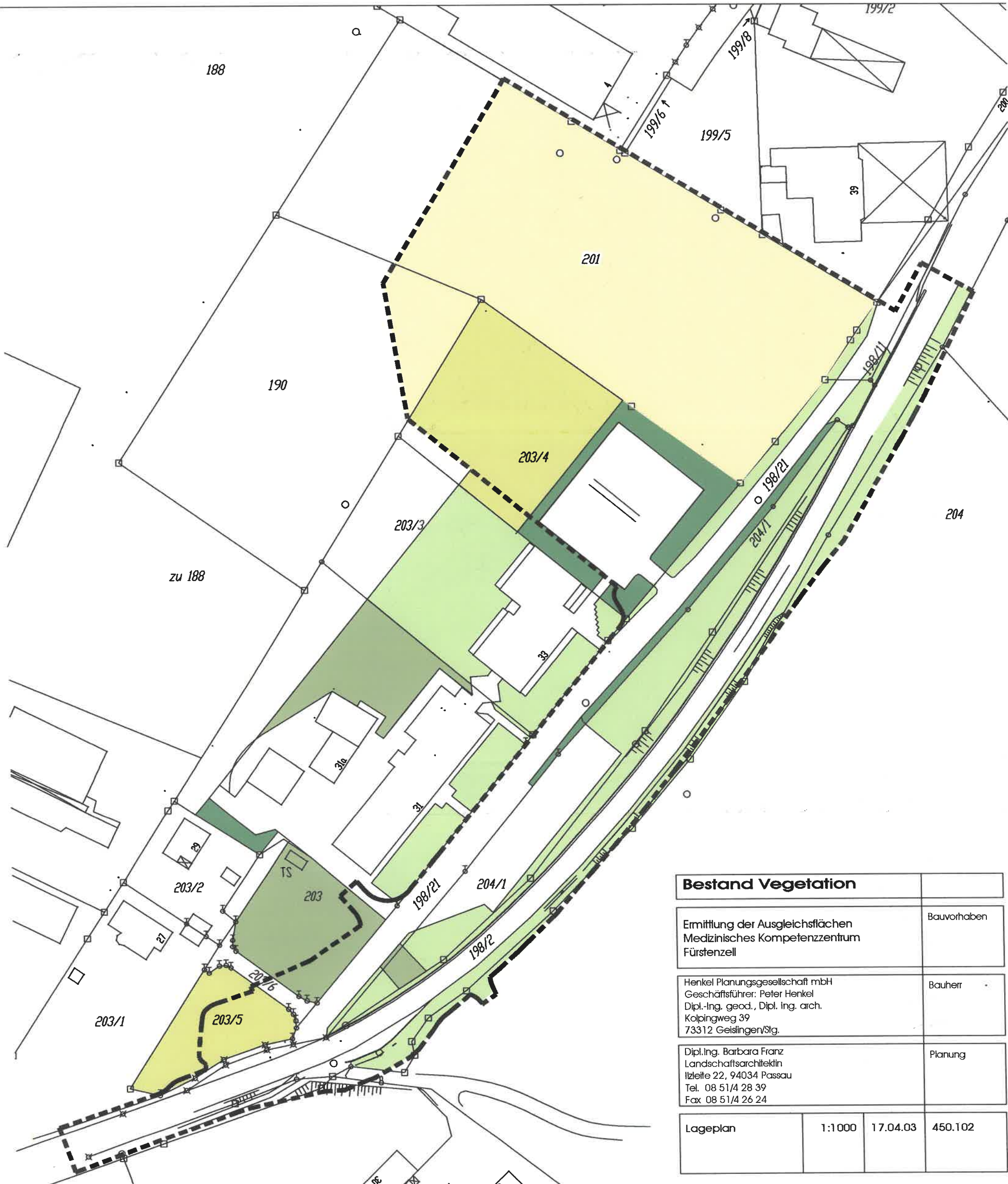
Acer campestre - Feldahorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Fraxinus excelsior - Esche
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silberweide
Viburnum lantana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



Bestand Gehölze		
Ermittlung der Ausgleichsflächen Medizinisches Kompetenzzentrum Fürstenzell		Bauvorhaben
Henkel Planungsgesellschaft mbH Geschäftsführer: Peter Henkel Dipl.-Ing. geod., Dipl. Ing. arch. Kolpingweg 39 73312 Geislingen/Stg.		Bauherr
Dipl.Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Ilzleite 22, 94034 Passau Tel. 08 51/4 28 39 Fax 08 51/4 26 24		Planung
Lageplan	1:1000	17.04.03 450.101

Zeichenerklärung

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



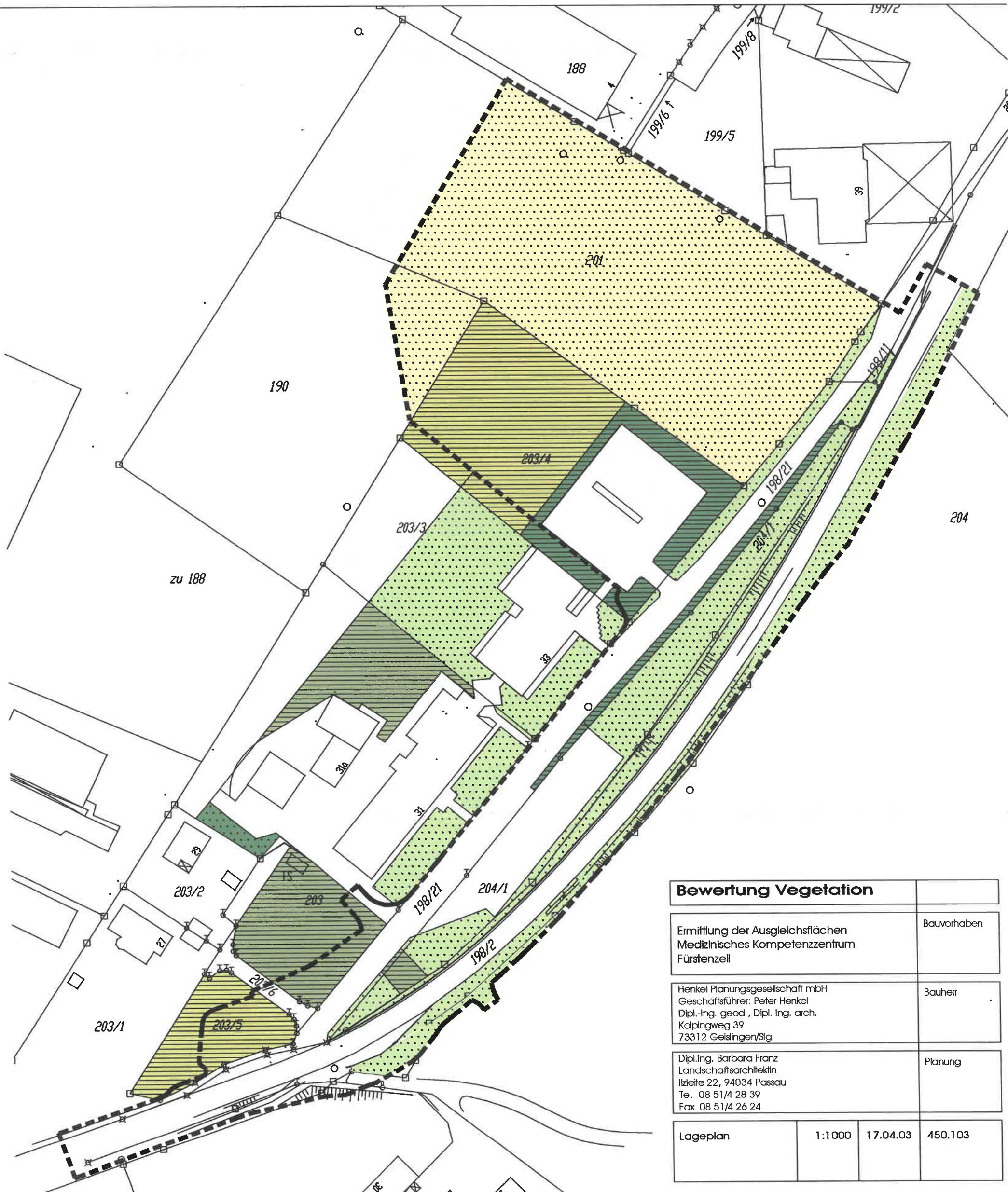
Bestand Vegetation			
Ermittlung der Ausgleichsflächen Medizinisches Kompetenzzentrum Fürstenzell			Bauvorhaben
Henkel Planungsgesellschaft mbH Geschäftsführer: Peter Henkel Dipl.-Ing. geod., Dipl. Ing. arch. Kolpingweg 39 73312 Geislingen/Stg.			Bauherr
Dipl.Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Itzleite 22, 94034 Passau Tel. 08 51/4 28 39 Fax 08 51/4 26 24			Planung
Lageplan	1:1000	17.04.03	450.102

Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter

-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  Kategorie I: 10.882 m²
geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
-  Kategorie II: 3.527 m²
mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Grünflächen gesamt: 14.409 m²



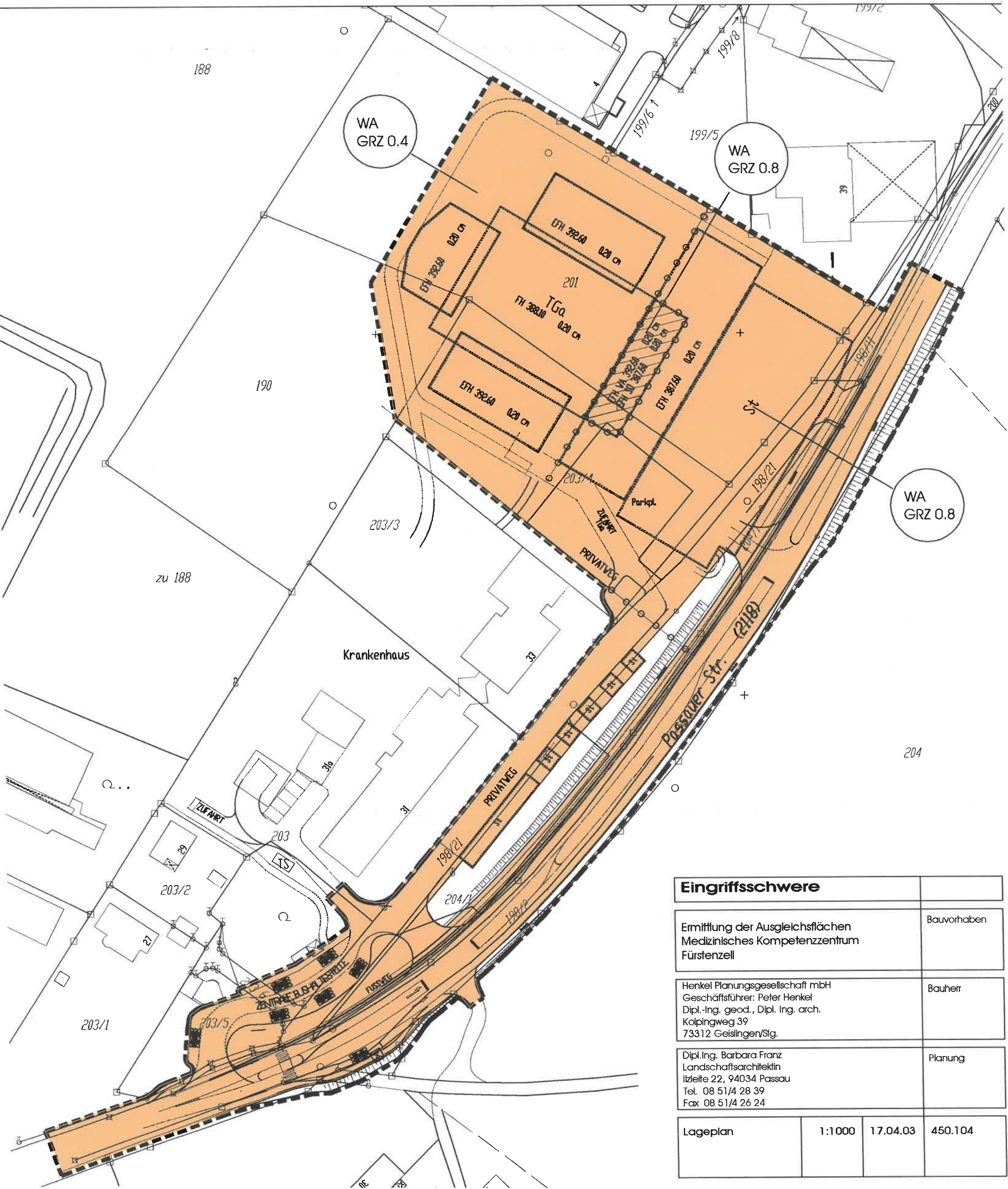
Bewertung Vegetation			
Ermittlung der Ausgleichsflächen Medizinisches Kompetenzzentrum Fürstenzell		Bauvorhaben	
Henkel Planungsgesellschaft mbH Geschäftsführer: Peter Henkel Dipl.-Ing. geod., Dipl. Ing. arch. Kolpingweg 39 73312 Geislingen/Stg.		Bauherr	
Dipl.Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Izleite 22, 94034 Passau Tel. 08 51/4 28 39 Fax 08 51/4 26 24		Planung	
Lageplan	1:1000	17.04.03	450.103

Einstufungs des Planungsgebietes entsprechend der Bebauung

Bewertung der Planung entsprechend der Eingriffsschwere

Typ A
hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad:
GRZ > 0,35: SO, WA, GRZ = 0.8, WA GRZ = 0.4

Grenze Untersuchungsgebiet



Eingriffsschwere			
Ermittlung der Ausgleichsflächen Medizinisches Kompetenzzentrum Fürstenzell			Bauvorhaben
Henkel Planungsgesellschaft mbH Geschäftsführer: Peter Henkel Dipl.-Ing. geod., Dipl. Ing. arch. Kolpingweg 39 73312 Geislingen/Stg.			Bauherr
Dipl.Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Ibzeile 22, 94034 Passau Tel. 08 51/4 28 39 Fax 08 51/4 26 24			Planung
Lageplan	1:1000	17.04.03	450.104

Darstellung der Beeinträchtigungsintensität

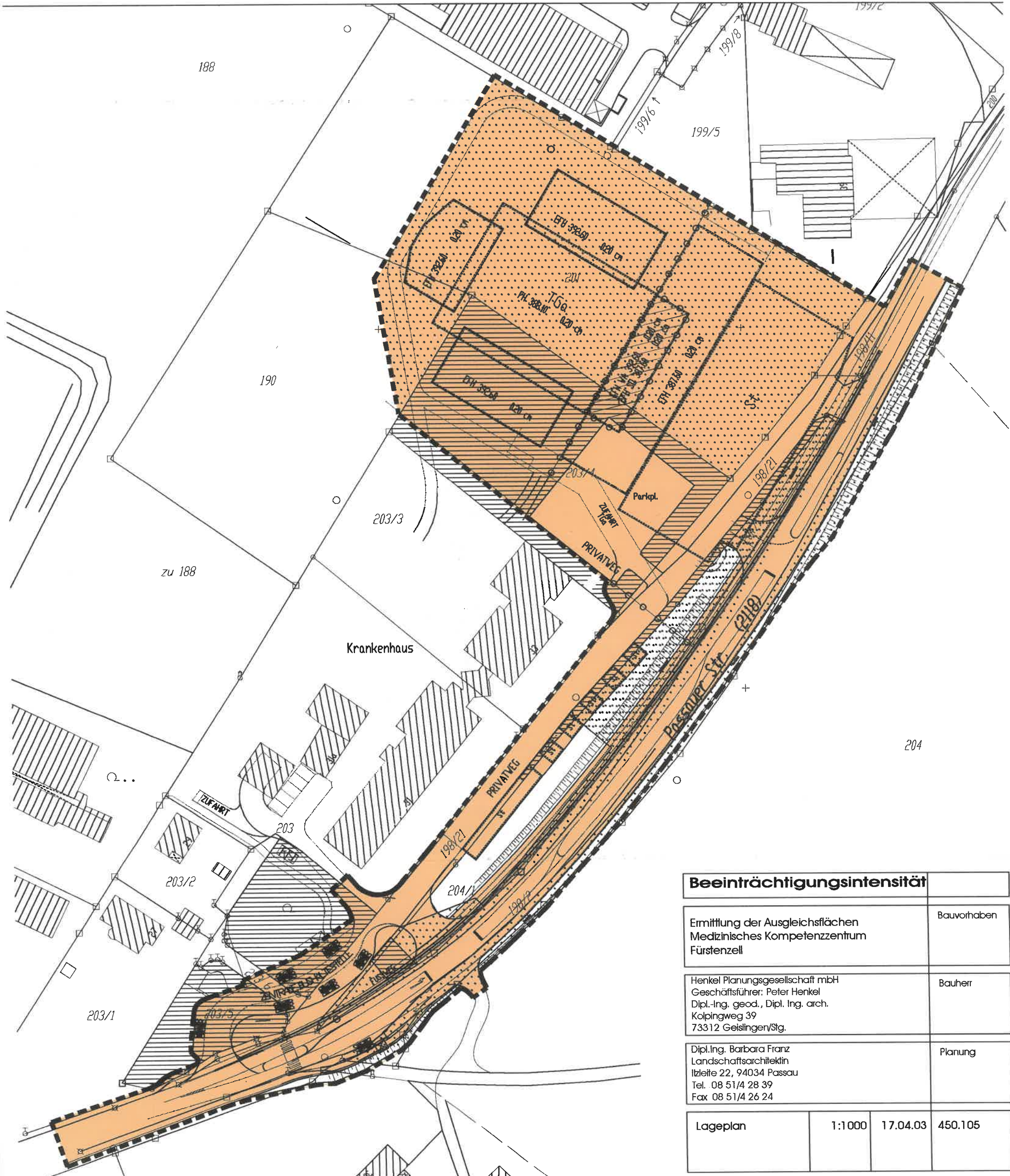
 Feld AI: 9.030 m²

Fläche geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad:
GRZ > 0,35
Kompensationsfaktor: 0,3 bei GRZ 0,4
Kompensationsfaktor: 0,35 bei GRZ 0,8

 Feld All: 3.527 m²

Fläche mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad:
GRZ > 0,35
Kompensationsfaktor: 0,8 bei GRZ 0,4
Kompensationsfaktor: 0,85 bei GRZ 0,8

 Grenze Untersuchungsgebiet



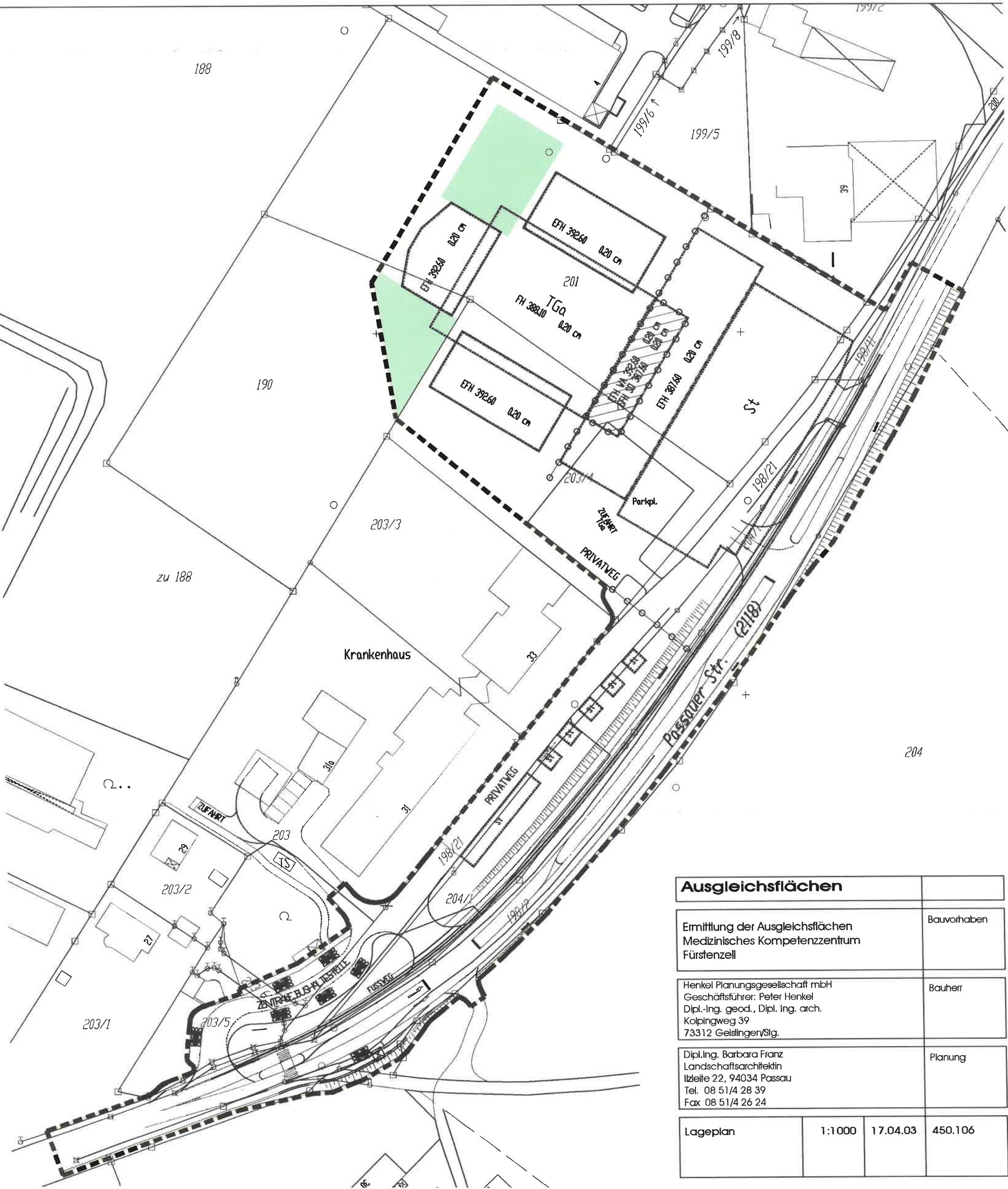
Beeinträchtigungsintensität			
Ermittlung der Ausgleichsflächen Medizinisches Kompetenzzentrum Fürstenzell			Bauvorhaben
Henkel Planungsgesellschaft mbH Geschäftsführer: Peter Henkel Dipl.-Ing. geod., Dipl. Ing. arch. Kolpingweg 39 73312 Geislingen/Stg.			Bauherr
Dipl. Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Itzleite 22, 94034 Passau Tel. 08 51/4 28 39 Fax 08 51/4 26 24			Planung
Lageplan	1:1000	17.04.03	450.105

Ausgleichsflächen

- Ausgleichsfläche : 850 m²

Obstwiese, Pflege Obstbaumschnitt und zweimalige Mahd pro Jahr

Feldhecke, standortheimische Feldgehölze gemäß Artenliste Grünordnungsplan
- Grenze Untersuchungsgebiet



Ausgleichsflächen			
Ermittlung der Ausgleichsflächen Medizinisches Kompetenzzentrum Fürstenzell			Bauvorhaben
Henkel Planungsgesellschaft mbH Geschäftsführer: Peter Henkel Dipl.-Ing. geod., Dipl. Ing. arch. Kolpingweg 39 73312 Geislingen/Stg.			Bauherr
Dipl.Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Itzleite 22, 94034 Passau Tel. 08 51/4 28 39 Fax 08 51/4 26 24			Planung
Lageplan	1:1000	17.04.03	450.106