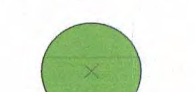
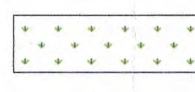
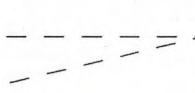
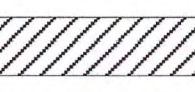
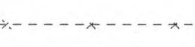


A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
- 1.1  Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO (Bauhof; zulässige Nutzungen siehe Teil B textliche Festsetzungen)
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) (siehe auch 9. Füllschema der Nutzungsschablone und Teil B textliche Festsetzungen)
- 2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß nach §§ 16, 17 und 19 BauNVO, z. B. 0,8
- 2.2 1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß nach §§ 16, 17 und 20 BauNVO, z. B. 1,6
- 2.3 II Anzahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß, hier z. B. 2 Vollgeschosse
- 2.4 WH 6,5 maximal zulässige Wandhöhe in m, gemessen nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 a Art der Bauweise nach § 22 BauNVO, hier abweichend
- 3.2  Baugrenze nach § 23 BauNVO
4. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 4.2  Private Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 4.3  Zufahrt
5. **Grünflächen, Freiflächen, Einfriedungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 5.1  Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 5.2  Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 6.1  Pflanzgebot Laubbaum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste (siehe Teil B textliche Festsetzungen, Punkt 1.6.6.1) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 6.2  Pflanzgebot Hecke aus Laubsträuchern, zwei- bis dreireihig (siehe Teil B textliche Festsetzungen, Punkt 1.6.6.1 und 1.6.6.2) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 6.3  Pflanzgebot Schnitthecke aus Laubsträuchern (siehe Teil B textliche Festsetzungen, Punkt 1.6.6.3) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 6.4  Entwicklung artenreiche Wiese durch zweimalige Mähgutübertragung artenreicher Wiesen; zweischürige, extensive Nutzung ohne Düngung
7. **Sonstige Planzeichen**
- 7.1  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze außerhalb von Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 7.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 7 BauGB
8. **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- 8.1  Sichtdreieck von Sichtbehinderung freizuhalten über 0,8 m Höhe zu Oberkante Straße
- 8.2  Umgrenzung von Flächen zur Ableitung von Oberflächenwasser
- 8.2 43/4 Flurnummer, z. B. 43/4
- 8.3  Bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
- 8.4  Bestehende und neu geplante Flurstücksgrenze
- 8.5  Bestehende Flurstücksgrenze, zu verändern
9. **Füllschema der Nutzungsschablone**
- | Art der Nutzung | Zahl der Geschosse |
|-----------------|--------------------|
| GRZ | GFZ |
| Wandhöhe | Art der Bauweise |

B. Textliche Festsetzungen

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.
Zulässig ist lediglich die Nutzung als Fläche für einen gemeindlichen Bauhof und dessen unbedingt notwendige Einrichtungen wie Warm- und Kalthalle, Sozialbereich, Vorratsbehälter für Streugut und ähnliches.
- 1.2 Bauweise
Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude als Einzelhäuser müssen hier einen seitlichen Grenzabstand einhalten, dürfen jedoch die Länge von 50 m überschreiten.
- 1.3 Anbaubeschränkungen
Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 10 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.
- 1.4 Sichtdreiecke
Das erforderliche Sichtdreieck (siehe Festsetzungen durch Planzeichen) ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizuhalten, die mehr als 0,8 m über die Fahrbahnoberfläche der Staatsstraße ragen (Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen – EAHV 93).
An den Zufahrten bzw. Einmündungen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:
200 m beiderseits im Zuge der Staatsstraße St 2119 (Bahnhofstraße)
10 m im Zuge der Zufahrten bzw. Einmündungen
- 1.5 Oberflächenwasser
Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen eingeleitet werden.
Das Oberflächenwasser der Dachflächen und – soweit möglich – auch der versiegelten Flächen des geplanten Bauhofes soll über ein Regenrückhaltebecken (Lage im Bereich des Flurstücks 240/2) gedrosselt in den Zeller Bach (Gewässer III. Ordnung) geleitet werden. Es ist ein Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 17 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser zu stellen. Das Regenrückhaltebecken ist amphibienfreundlich mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, einer dauerhaften Wasserfläche und mit drei Steinhaufen als Kleinstrukturen zu gestalten. Eine punktuelle gruppenweise Bepflanzung zur Einbindung in die Landschaft ist vorzusehen.
- 1.6 Grünordnung und Freiflächen
1.6.1 Schutzmaßnahmen Birnbäume
Die westlich an das geplante Bauhofgelände angrenzenden Birnbäume sind mit ihrem Wurzelteiler während der Bautätigkeit durch wirksame Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen (Holzzaun).
1.6.2 Bepflanzung Parkplatzbereich
Die geplanten Laubbäume im Parkplatzbereich sind durch Absperrpfosten gegen Beschädigung durch PKW zu schützen.
- 1.6.3 Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB
Für Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 4.280 qm ist ein Ausgleich in Höhe von 3.850 qm zu leisten. Die Ausgleichsfläche wird von der gemeindeeigenen Ökokontofläche Altenmarkt abgebucht.
- 1.6.4 Behandlung des Oberbodens
Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:
- vor Baubeginn Abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke
- Aufsetzen in Mieten von max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe
- Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung

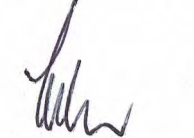
- 1.6.5 Wiesenansaat
Die Fläche Flur Nr. 240/2 zwischen Bauhofgelände und Staatsstraße St 2119 ist mit einer autochthonen Wiesenmischung des Wuchsgebietes Tertiäres Hügelland einzusäen.
- 1.6.6 Pflanzlisten
Es sind ausschließlich nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden. Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden. Die genaue Bepflanzung ist über einen Freiflächengestaltungsplan festzulegen.
- 1.6.6.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)
Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12-14 cm
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Winterlinde Tilia cordata
- 1.6.6.2 Laubsträucher
2xv, o.B. 60-100
Faulbaum Rhamnus frangula
Wasserschneeball Viburnum opulus
Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare
Haselnuss Corylus avellana
Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Salweide Salix caprea
Vogelbeere Sorbus aucuparia
Wildbirne Pyrus communis
- 1.6.6.3 Heckenpflanzen
2xv, o.B. 60-100
Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare
Hainbuche Carpinus betulus
- Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Tiefbauamt usw. zu beachten.
- 1.7 Denkmalschutz
Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der Planung entgegenstehen.
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DschG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.
2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)**
- 2.1 Dachform und -gestaltung
Zulässig sind Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 5 Grad. Unbeschichtete Kupfer- und Zinkdachdeckungen sind aufgrund der hohen Schadstoffkonzentration im Dachwasser zu vermeiden.
- 2.2 Fassadengestaltung
Die äußere Gestalt des geplanten Bauhofes soll den Bezug zur umliegenden ländlichen Umgebung, v. a. zum benachbarten Hof herstellen. Dabei wird die Ausführung des überwiegenden Teils der Fassaden, insbesondere längsseitig, mit außenliegender Holzverschalung festgesetzt.
- 2.3 Beläge
Alle Beläge im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, Wabenpflaster, TTE-Pflaster). Sonstige Flächen sind soweit wie möglich in gleicher Weise auszubilden.
- 2.4 Einfriedungen
Zaunanlagen sind durchlässig zu gestalten, d. h. zwischen Zaunfeld und Boden ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom 18.01.2008 mit Begründung hat vom 25.03.2008 bis 07.04.2008 im Rathaus Fürstzell öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen am 17.03.2008 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom 14.03.2008 dieses Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO als Satzung beschlossen.



Fürstzell, 23.06.2010
Markt Fürstzell


Lehner
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 23.06.2010 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan hat vom 23.06.2010 bis 08.07.2010 im Rathaus Fürstzell öffentlich ausgelegen.
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen am 13.06.2010 bekannt gegeben.

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

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



Fürstzell, 09.07.2010
Markt Fürstzell

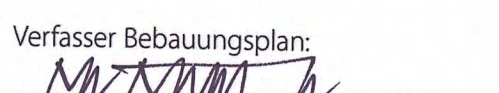

Lehner
1. Bürgermeister

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Bauhof

Markt Fürstzell
Landkreis Passau

M 1/500

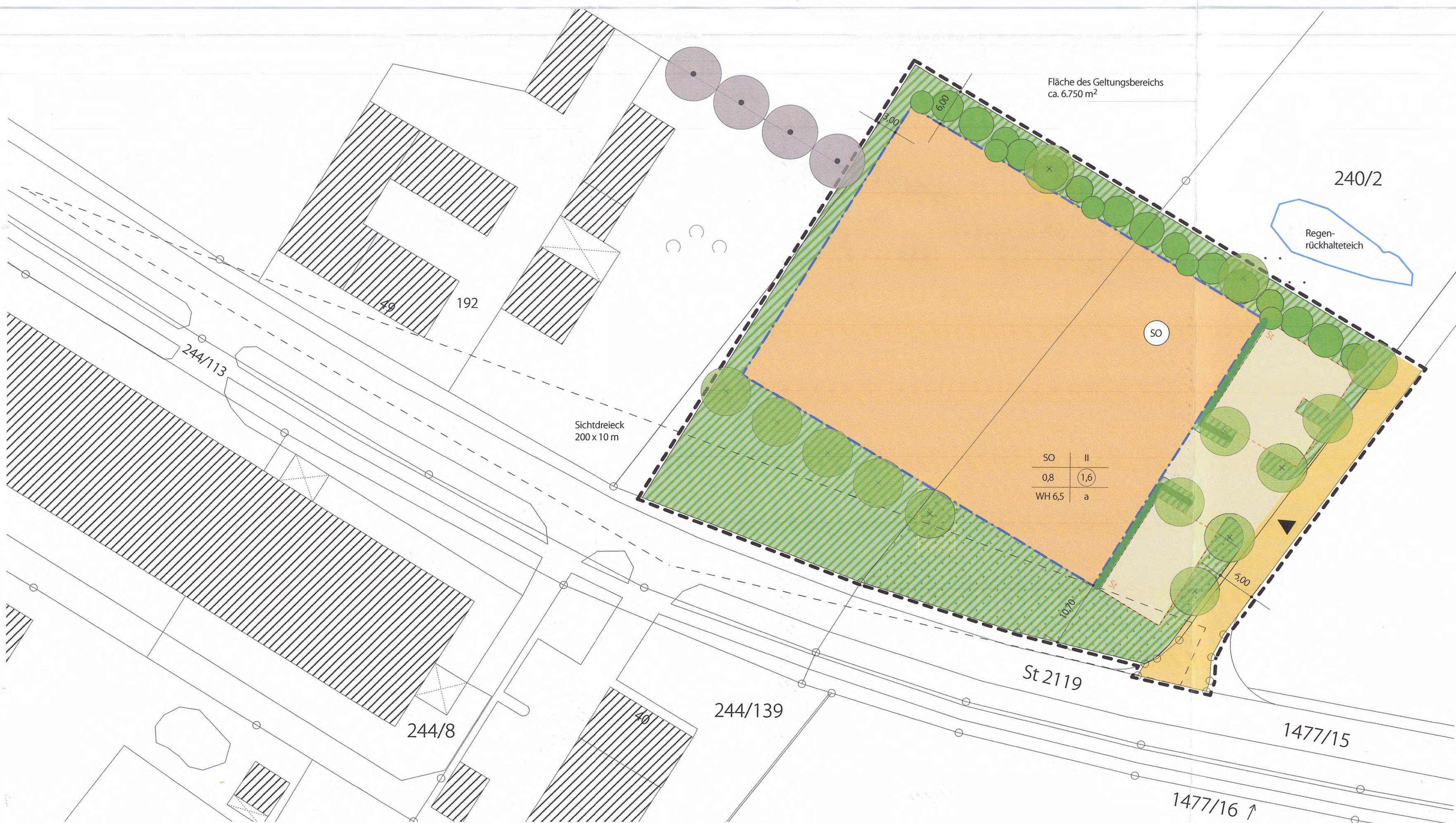
2009-01-22

Verfasser Bebauungsplan:

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

Bearbeitung Grünordnung:



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



Bebauungs- und Grünordnungsplan Bauhof

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau

Begründung

2009-01-22

Verfasser Bebauungsplan:

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

Bearbeitung Grünordnung:

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

Begründung zum Bebauungsplan

1. Planungsziele

Der Bauhof der Marktgemeinde Fürstenzell ist derzeit provisorisch in einem Nebengebäude der Klosteranlage untergebracht. Die begrenzten Platzverhältnisse und die geplante zukünftige Entwicklung des Geländes machen eine Verlagerung dringend notwendig.

Nach intensiver Prüfung verschiedener Standorte innerhalb des Gemeindegebietes wurde deutlich, dass zur Lage am östlichen Ortsrand im Bereich der Bahnhofstraße keine adäquaten Alternativen verfügbar sind. Das Gelände ist verkehrstechnisch gut angebunden und das Umfeld immissionstechnisch unproblematisch. Weiterhin bietet der Standort ausreichende Reserven für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten des Bauhofes.

Dennoch muss die spezielle Lage innerhalb des durchlaufenden Grünzugs südlich des Zeller Baches besonders berücksichtigt werden. Ziel ist dabei, die Beeinträchtigungen bzw. Störung des Grünzuges durch die Ansiedlung des Bauhofs möglichst gering zu halten. Positiv zu bewerten ist in diesem Zusammenhang der räumliche Bezug zur vorhandenen Bebauung des benachbarten Bauernhofs. Darüber hinaus sollte die gestalterische Einbindung in die ländliche Umgebung sichergestellt werden. Hierbei muss der Eingrünung der Anlage, ihrem äußeren Erscheinungsbild (Fassadengestaltung) und der Höhenbegrenzung der Bebauung auf das notwendige Maß besondere Beachtung geschenkt werden.

2. Bauweise

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der geplanten Bebauung zu gewährleisten, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen eng festgesetzt.

3. Öffentliche und halböffentliche Freiräume

Die Qualität des Grünzugs und der eingebetteten Fußwege entlang des Zeller Baches wird durch die konsequente Eingrünung und zurückhaltende Erscheinung des Bauhofes in Richtung der Bachauen gewährleistet.

4. Baukörpergestaltung

Um die oben genannten Ziele zu erreichen, wird eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung festgesetzt und die Einfügung in die vorhandene Topografie sichergestellt. Desweiteren sollte die Anordnung der Anlage hofartig, ähnlich dem benachbarten Bauernhof, erfolgen.

Dem Bezug zur ländlichen Architektur wird durch die Beschränkung auf geneigte Dachformen und Festsetzungen zur Fassadengestaltung Rechnung getragen.

Begründung zum Grünordnungsplan

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Gebäude und Geländeänderungen, die durch die geplante Anlage des gemeindlichen Bauhofes am Ortsrand von Fürstzell hervorgerufen werden, durch die Gestaltung von halböffentlichen Grünflächen soweit wie möglich in das Landschaftsbild einzubinden.

Zum einen kommt der Ausbildung eines grünen Ortsrandes zur Zeller Bachaue eine hohe Bedeutung zu, da das Umfeld in ein Fußwegnetz und damit in ortsnahe Erholungsflächen eingebunden ist. Hier werden entlang des nordseitigen Gebäudes abschnittsweise Bäume 1. - 3. Ordnung und Laubsträucher in einem breiten Grünstreifen gepflanzt werden.

Weiterhin soll die von der Staatsstraße aus gut einsehbare Ost- und Südseite begrünt werden. Da zur Staatsstraße jedoch ein großflächiges Sichtdreieck freizuhalten ist, kann dies nicht optimal erreicht werden. Der Parkplatz wird mit Bergahornbäumen raumwirksam eingebunden und gegliedert, das südseitige Gebäude bis zum Beginn des Sichtdreieckes mit einer Lindenpflanzung begrünt.

Durch die Einsaat der dem Bauhof vorgelagerten Ackerfläche mit einer artenreichen Wiesensmischung wird das Ortsbild während der Blütezeit der Kräuter belebt.

Planverfasser Bebauungsplan:

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

aufgestellt am 22.01.2009



Philipp Donath, Dipl.-Ing. Architekt

Bearbeitung Grünordnung:

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

aufgestellt am 22.01.2009



Thomas Herrmann, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt



Fürstenzell, 23.06.2010

MARKTGEMEINSCHAFT FÜRSTENZELL



Lehner
1. Bürgermeister



Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet „Bauhofgelände“ – Markt Fürstenzell

1 Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Marktgemeinde Fürstenzell plant die Auslagerung ihres Bauhofbetriebes, der zur Zeit in den Ökonomiegebäuden des Klosters untergebracht ist, Richtung Osten in das Zeller Bachtal am Ortseingang an der Bahnhofstraße. Für das Vorhaben wird der Flächennutzungsplan geändert und der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bauhofgelände“ aufgestellt. Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der festgelegten Nutzung als gemeindlicher Bauhof. Zur Zeit wird die geplante Bauhoffläche als Weide und Acker genutzt.

Ziel der Planung ist es, einen modernen Bauhof in verkehrsgünstiger und hinsichtlich des Lärmschutzes unkritischer Lage zu errichten, da der Bauhofbetrieb zur Zeit als Provisorium in beengten Verhältnissen in den Ökonomiegebäuden besteht. Außerdem möchte der neue Besitzer der Klosteranlagen die Gebäude andersweitig nutzen.

Der Flächenumfang des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt insgesamt 0,664 ha, wobei das Sondergebiet incl. Erschließung ca. 0,339 ha, die halböffentlichen Grünflächen ca. 0,226 ha, die Parkplätze ca. 0,047 ha und die öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 0,052 ha einnehmen. Der Ausgleich in Höhe von 0,385 ha wird aus der gemeindeeigenen Ökokontofläche Altenmarkt geleistet.

Da auf Ebene Flächennutzungsplan die Bestandsaufnahme und –bewertung der Schutzgüter sowie die Auswirkungen der Planung bereits sehr detailliert dargestellt wurden, wird im Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan auf eine Wiederholung verzichtet. Es werden hier v.a. die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen behandelt.

1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Die entsprechenden Vorgaben wurden bereits im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung behandelt.

2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

Siehe Umweltbericht FNP.

3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der Aue des Zeller Baches zu rechnen.

4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Bilanzierung

Der Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche wird der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003) zu Grunde gelegt.

Ausgleichsflächenbedarf

Nach dem Leitfaden entspricht die Festsetzung des Sondergebietes mit einer GRZ von 0,8 dem **Typ A mit hohem Versiegelungsgrad**. Aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand von Fürstenzell und am Auerand des Zeller Baches wird das Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Aus der Spanne der Ausgleichsfaktoren von 0,8-1,0 wird der aufgrund der Minderungsmaßnahmen zur Einbindung des Bauhofes der mittlere Faktor von 0,9 gewählt.

Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsfläche	Faktor	Ausgleichsbedarf
Acker und Intensivweide	mittel	4.280 m ²	0,9	3.850 m ²

4.2 Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleich in Höhe von 0,385 ha wird aus der gemeindeeigenen Ökokontofläche Altenmarkt geleistet.

4.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um die Folgen der Bebauung des Geländes zu vermeiden oder zu mindern, werden folgende Maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt:

- Durchgrünung der Parkplätze mit großkronigen Laubbäumen (Schutzgut Ortsbild, Mikroklima)
- Anlage eines Grüngürtels entlang der Nordgrenze zur Einbindung in den Grünzug und Pflanzung einer Baumreihe südseitig (Schutzgut Ortsbild)
- Schutz der Birnbäume während der Bauphase durch Holzzaun (Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Entwicklung einer artenreichen trockenen Wiese auf der Ackerfläche südlich des Bauhofes durch 2malige Mähgutübertragung artenreicher Wiesen des Gemeindegebietes, extensive Nutzung (Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Maßnahmen zum Wasserrückhalt (Regenrückhalteteich) und Beschränkung von Bodenversiegelung (Schutzgut Boden und Wasser, Mikroklima)
- Gestaltung des Regenrückhalteteiches mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und einem Bereich mit dauerhafter Wasserfläche als potentiellen Amphibienlebensraum (Schutzgut Tiere)
- Talparallele Ausrichtung der Baukörper und Gestaltung mit Bezug zu ländlicher Architektur mit Holzverschalung sowie Beschränkung der Wandhöhe auf 6,5 m.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden bei der Anordnung der Parkplätze und bei der Gestaltung der Gebäude erwogen.

6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

s. Umweltbericht FNP-Änderung.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 2- 3 Jahre nach der Pflanzung zu kontrollieren, um z.B. Ausfälle, die durch unvorgesehene Trockenperioden hervorgerufen werden, durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

Die Funktionsfähigkeit der Oberflächenentwässerung ist ebenfalls in diesem Zeitraum zu kontrollieren.

8 Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bauhofgelände“ ist die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO für die angestrebte Nutzung. Ziel der Planung ist es, einen modernen Bauhof in verkehrsgünstiger und hinsichtlich des Lärmschutzes unkritischer Lage zu errichten, da der Bauhofbetrieb zur Zeit als Provisorium in beengten Verhältnissen in den Ökonomiegebäuden besteht.

Der Flächenumfang des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 0,664 ha, wobei das Sondergebiet incl. Erschließung ca. 0,339 ha, die halböffentlichen Grünflächen ca. 0,226 ha, die Parkplätze ca. 0,047 ha und die öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 0,052 ha einnehmen. Der Ausgleich in Höhe von 0,385 ha wird aus der gemeindeeigenen Ökokontofläche Altenmarkt geleistet.

In Bezug auf den **Menschen** treten während der Bautätigkeit v.a. für die Bewohner der im Westen angrenzenden Hofstelle zeitlich begrenzte Lärmbelastungen auf. *Betriebsbedingte* Lärmbelastungen entstehen v.a. durch Fahrzeugverkehr und umfassen auch nächtlichen Verkehr im Winterhalbjahr für Schneeräumeinsätze. Lärmbelastungen für die ca. 150 m entfernten Wohngebiete sind nicht zu erwarten, da sie von der Gewerbebebauung südlich der Bahnhofstraße abgeschirmt werden. Auch für das direkt angrenzende landwirtschaftliche Anwesen (Außenbereich) sind nach ersten überschlägigen Berechnungen des Landratsamtes keine Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu befürchten. Ortsnahe **Erholungsmöglichkeiten** werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

In Bezug auf die **Pflanzen- und Tierwelt** sind anlagebedingt nur Flächen mit relativ geringer Bedeutung für den Naturschutz (Intensivweide und Acker) betroffen. Es verbleibt ein Auestreifen von 80 m breiter, der die Verbundfunktionen des Baches weiter sicher stellt. Die markanten Birnbäume müssen während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Die *Biologische Vielfalt*, die schon sehr gering bewertet wird, wird sich im Baugebiet in Bezug auf krautige Pflanzen und daran gebundene Tierarten weiter verringern, die der Gehölze erhöhen. *Betriebsbedingte* Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Der notwendige Ausgleich in Höhe von 0,385 ha wird aus der gemeindeeigenen Ökokontofläche in Altenmarkt geleistet.

Geringfügige Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter **Boden, Wasser und Mikroklima/Luftqualität** durch Bodenversiegelung mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und mit einer Erwärmung der Fläche ergeben. Es werden auf Ebene Bebauungsplan Festsetzungen zu Minderung der Auswirkungen der Versiegelung getroffen. Außerdem soll ein Regenrückhalteteich errichtet werden.

Visuelle Veränderungen am bisherigen **Landschafts- und Ortsbildes** werden sich durch die Bebauung eines Teilbereiches des markanten und sensiblen Grünzuges der Zeller Bachaue ergeben. Um erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, werden beide Baukörper parallel zum Talverlauf ausgerichtet, die Wandhöhe auf 6,5 m beschränkt und eine landschaftsgebundene Bauweise mit Holzverschalung vorgesehen. Zur Einbindung des Bauhofes

sind außerdem Laubgehölzpflanzungen auf der dem Bach zugewandten Böschung und eine Baumreihe im Süden des Wirtschaftsgebäudes vorgesehen.

Kulturgüter sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf **Sachgüter** sind nicht zu erwarten.



Fürstenzell, 23.06.2010

MARKT FÜRSTENZELL


L e h n e r
1. Bürgermeister