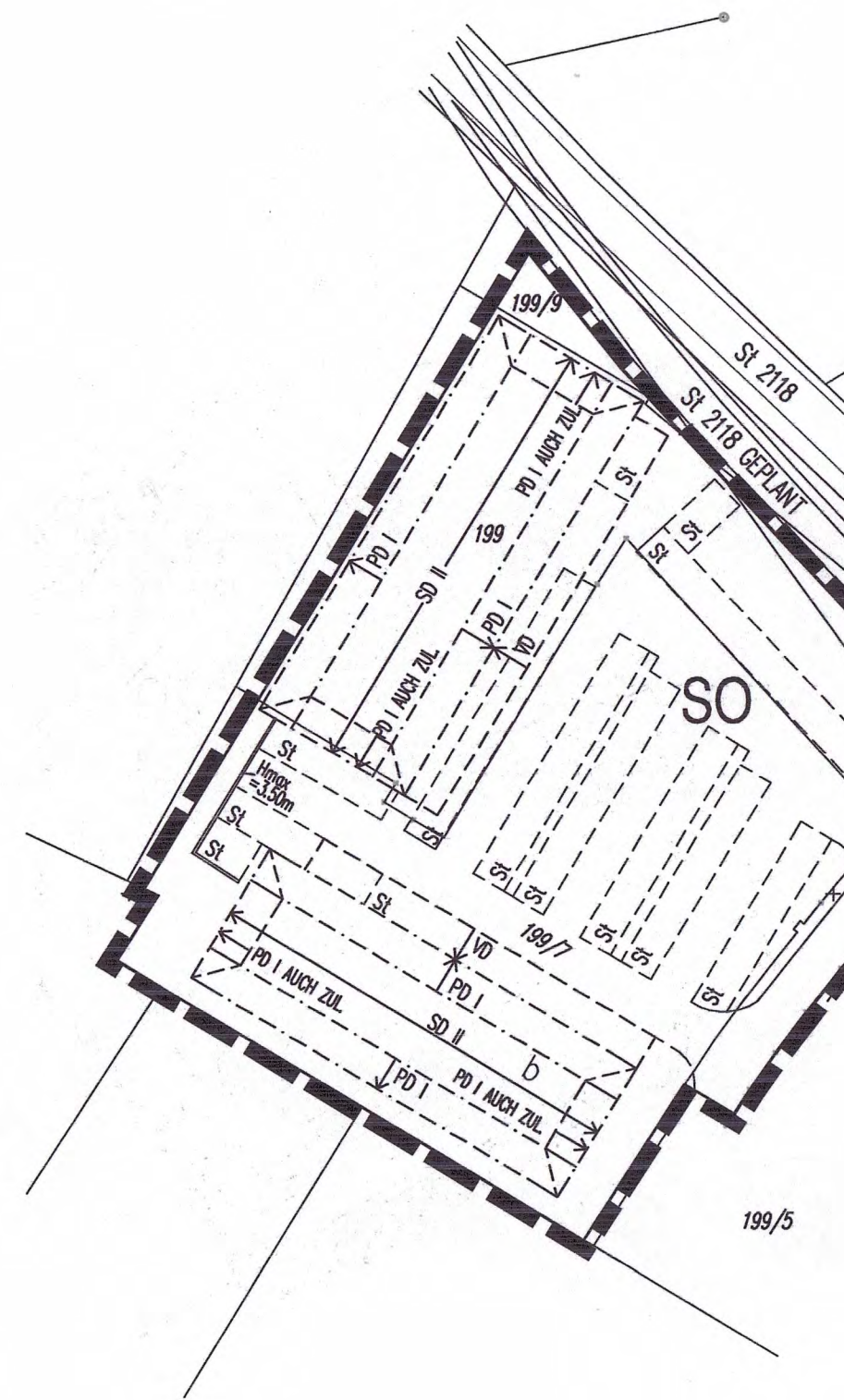
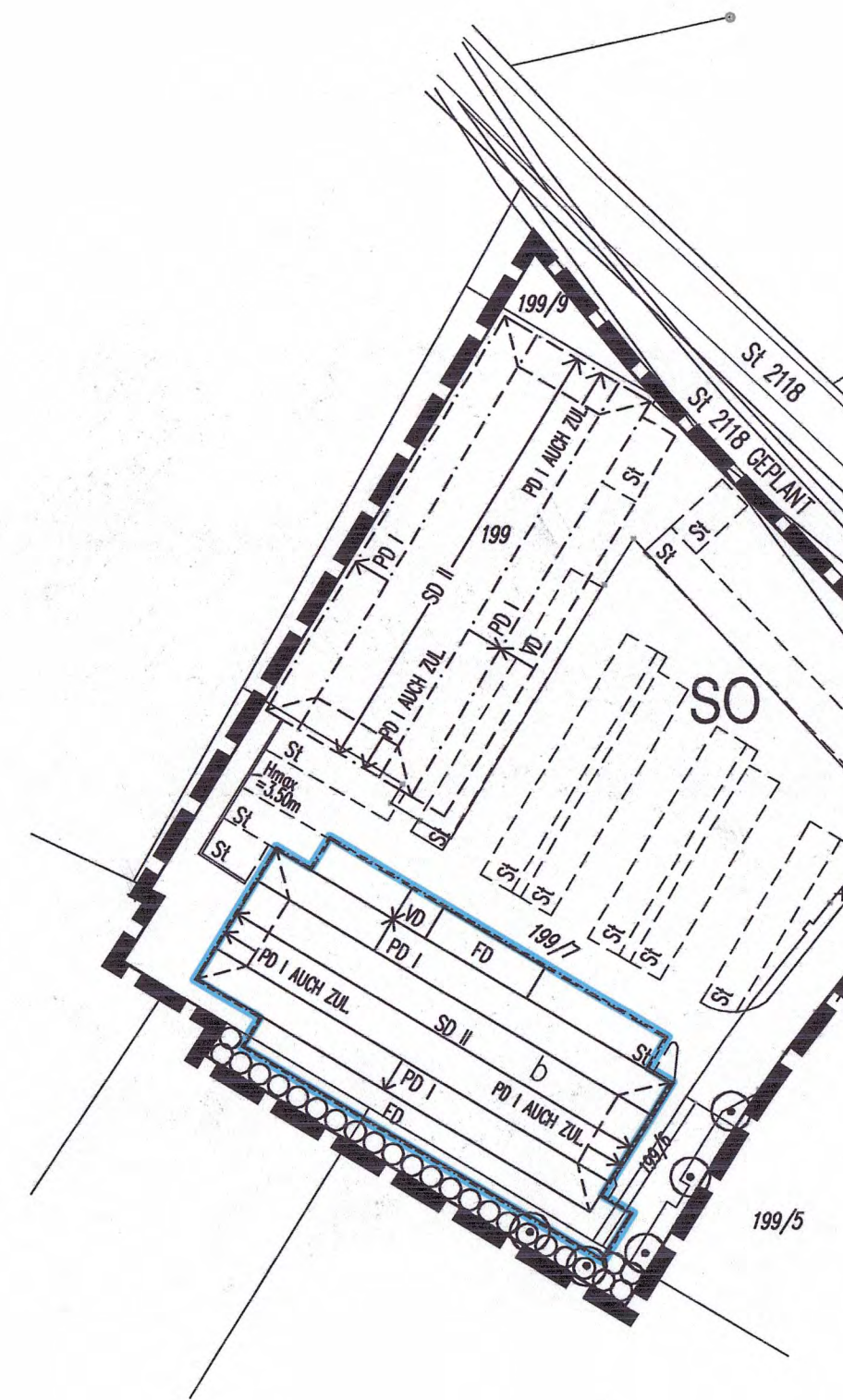


BEBAUUNGSPLAN BESTAND



BEBAUUNGSPLAN FORTSCHREIBUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2 Festsetzungen der Verkaufsflächen

- 0.21 Die Gesamtverkaufsfläche darf in den ausgewiesenen Bauflächen 2.150 qm nicht überschreiten.
- 0.22 Die Verkaufsfläche für Lebensmittel darf 795 qm je Laden nicht überschreiten.
- 0.23 Die Verkaufsfläche für andere Läden (Non-Food-Bereich) darf jeweils 500 qm pro Einheit nicht überschreiten.

0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

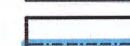
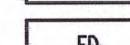
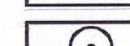
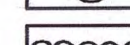
- 0.31 Die seitlich angesetzten Baukörper erhalten ein Flachdach

0.6 Grünflächen

- 0.61 Pflanzgebot Bäume:
Hochstamm 3xv., mDB, STU 16–18 cm
Acer platanoides– Spitz-Ahorn
- 0.62 Feldhecke aus:
Bäume:
Hochstamm 2xv.o.B., STU 12–14 cm, Heister 2xv.o.B. 125– 150 cm
Carpinus betulus– Hainbuche

Sträucher:
2xv.o.B. 60– 100 cm
Corylus avellana– Haselnuß
Cornus mas– Kornelkirsche
Euonymus europaeus– Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare– Liguster
Prunus spinosa– Schlehe
Rosa arvensis– Heckenrose
Viburnum lantana– Wolliger Schneeball

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  Flachdach
-  zu pflanzende Bäume, Artenauswahl nach 0.61
-  zu pflanzende Feldhecke, Artenauswahl nach 0.62

mitschelen + gerstl
architekten dipl. ing. (fh)
neuburgerstr. 43
94032 Passau

tel.: 0851/50196-0
fax.: 0851/50196-20



M 1:1000

Passau, den 06.12.2005

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines:

Das Deckblatt Nr. 2 wird entwickelt aus dem Bebauungsplan SO–Einzelhandel vom 17.03.1997 und dem Deckblatt Nr. 1 vom 15.07.1999.

2. Anlass zur Änderung:

Der Eigentümer muss eine Erweiterung des best. Gewerbeobjektes Dr.–Schmück–Str. 4 an der Südwest- und Südostseite des Gebäudes vornehmen. Die Firma Lidl fordert anhand der notwendigen marktüblichen Sortimentserweiterung vom Eigentümer eine Flächenerweiterung. Durch diese Flächenerweiterung werden die bisherigen Baugrenzen und Verkaufsflächen überschritten. Die Zulässigkeit von Flachdächern für die angesetzten Baukörper (Neubau) bedarf ebenfalls eine Änderung des Bebauungsplanes.

Durch die notwendige Erweiterung der Objektflächen muss der Grenzverlauf geändert werden, d.h. der Geltungsbereich an der Südwestgrenze muss erweitert werden im Sinne der neuen, notwendigen Baugrenze (Gesamt ca. 382 qm; hiervon eine Fläche von 253 qm aus dem Bebauungsplan "Am medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße").

Anhand der bestehenden Höhen des Gebäudes und der notwendigen Innenräume ist für die beiden neuen Baukörper ein Flachdach notwendig.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches in diesem Deckblatt Nr. 2 wird übergreifend auch der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße" Fürstenzell berührt, so dass auch hier begleitend ein Deckblatt Nr. 1 erstellt wird.

DECKBLATT NR. 2

ZUM BEBAUUNGSPLAN
SONDERGEBIET EINZELHANDEL
MARKT FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU

VERFAHRENSVERMERK

DAS DECKBLATT NR. 2 VOM 06.12.2005 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 23.12.2005, BIS 23.01.2006, IM RATHAUS FÜRSTENZELL ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN GEMEINDETAFELN AM 23.12.2005 BEKANNTGEMACHT. DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM 23.12.2005 DIESES DECKBLATT GEMÄSS § 10 BAUGB UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



FÜRSTENZELL, DEN 07.02.2006

MARKT FÜRSTENZELL
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 07.02.2006 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom 07.02.2006 bis 21.02.2006 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 07.02.2006 bekannt gegeben.

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 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb von zwei Jahren 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 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, 22.02.2006



MARKT FÜRSTENZELL

Lehner
1. Bürgermeister

DECKBLATTÄNDERUNGEN

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET EINZELHANDEL MARKT FÜRSTENZELL - LANDKREIS PASSAU

BEBAUUNGSPLAN MEDIZINISCHES KOMPETENZZENTRUM A.D. PASSAUER STRASSE MARKT FÜRSTENZELL - LANDKREIS PASSAU

ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

1. Anlass

Die Gemeinde Fürstenzell beabsichtigt die Änderung der Bebauungspläne "Sondergebiet Einzelhandel" und "Medizinisches Kompetenzzentrum an der Passauer Straße" im Nordosten von Fürstenzell.

Dem bestehenden Einkaufsmarkt "Lidl" soll durch die geplanten Bebauungsplanänderungen die Möglichkeit einer Gebäudeerweiterung geboten werden.

Mit der zusätzlich geplanten baulichen Nutzung der Flächen ist eine verstärkte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu erwarten. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit die geplanten Eingriffe nicht bereits vor der Änderung der Bebauungspläne zulässig waren.

Für die Teilflächen der Flur-Nr. 199/6, 199/5 und 201, Gemarkung Fürstenzell, sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die geplanten Eingriffe durch ökologische Aufwertung zu kompensieren.

2. Bestandsaufnahme für die Teilflächen der Flur-Nr. 199/6, 199/5 und 201 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die Flur-Nr. 199/6 und 199/5 befinden sich südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel".

Die, in den neuen Geltungsbereich einzubeziehende Fläche beträgt ca. 205 qm (Fläche 1 gemäß Lageplan).

Die Fläche wird derzeit genutzt als Privatgarten, überwiegend mit Rasenflächen, einer einreihigen Ziersträucher-Hecke in Flur-Nr. 199/6 und einem Garten-/Gerätehaus.

Die Flur-Nr. 201 befindet sich südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel" und liegt z.T. im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Medizinisches Kompetenzzentrum an der Passauer Straße".

Die, durch die Geltungsbereichserweiterung "Sondergebiet Einzelhandel" beeinträchtigte Fläche beträgt ca. 473 qm (Flächen 2 und 3).

Derzeit wird oben genannte Fläche als Acker genutzt. Ca. 343 qm der Fläche werden jedoch gemäß Bebauungsplan "Medizinisches Kompetenzzentrum an der Passauer Straße" mit einer anderen Nutzung geplant: ca. 223 qm als Grünfläche/unversiegelte Feuerwehrezufahrt (Flächen 2a und 2b) und ca. 120 qm als Ausgleichsfläche (Fläche 2c)

Die Flächen sind auf Grund ihrer Lage, ihrer Nutzung und ihres Vegetationsbestandes gem. Liste 1a 'Bedeutung der Schutzgüter' (aus: (1) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für

Landesentwicklung und Umweltfragen) in **Kategorie I -Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, unterer Wert**, die 120 qm Ausgleichsfläche in in **Kategorie III -Gebiet mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft, unterer Wert** einzuordnen

Die Flächenzuordnung ist in beiliegendem Lageplan nachzuvollziehen.

3 Geplante Nutzung

3.1 Geplante Nutzung - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Flächen werden im Bebauungsplan als 'Sondergebiet' mit einer festgesetzten GFZ von 0,6 ausgewiesen.

Die Eingriffsschwere ist gemäß 'Abb 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' (aus: (1)) als **Typ A**, Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad festzulegen.

Da die, entlang der südlichen Grenze festgelegte Heckenpflanzung keine negative Beeinträchtigung des derzeitigen (Ackernutzung) bzw. geplanten (Grünfläche/unversiegelte Feuerwehrezufahrt) Zustand darstellt, ist diese Fläche in der Größe von ca. 230 qm nicht zu bilanzieren (Flächen 3a und 2a).

3.2 Geplante Nutzung - Weiterentwicklung der Planung Vermeidungsmaßnahmen

Die geplante Erweiterungsfläche des Sondergebiets ist aus ökologischer Sicht unbedeutend. Der geplante Baukörper schmiegt sich an den Bestand an, und tieft sich in die Landschaft ein. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht nötig.

Die gewählten Flächen spielen für das Landschaftsbild eine untergeordnete Rolle.

Ökologisch bedeutsame Flächen werden durch die Ausweisung von möglichen Bauflächen nicht betroffen.

Der zu beseitigende Gehölzbestand ist nicht erhaltenswürdig.

Ein eingrünende Heckenpflanzung entlang der südlichen Grenze wird festgesetzt, ebenso eine Baumreihe im Südosten.

Es erscheint angemessen, für die nicht vermeidbaren Eingriffe gemäß 'Abb 7. Matrix - zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' aus (1) einen **Kompensationsfaktor von 0,3** festzulegen. Für die geplante Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 201 wird jedoch ein **Kompensationsfaktor von 1,0** anzusetzen.

4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Aufgrund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Plangebietes (vgl. Punkt 2) und aufgrund der Zuordnung der Planung in den entsprechenden Eingriffstyp (vgl. Punkt 3) ergibt sich folgende Flächenbewertung:

AI	Garten/Grünfläche/Feuerwehrezufahrt						
	Flächen 1 + 2b + 3b	328	qm	x	0,30	=	98 qm
AIII	Ausgleichsfläche Fläche 2c	120	qm	x	1,00	=	120 qm

Es ergibt sich somit ein **Kompensationsbedarf** von ca. **218 qm**.

5. Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsflächen werden auf dem Grundstück des ehemaligen Munitionsdepot in Altenmarkt, Flur-St. 703/12 Gemarkung Altenmarkt, von der Gemeinde Fürstenzell zur Verfügung gestellt.

In Anlehnung an die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplans "Medizinisches Kompetenzzentrum an der Passauer Straße" ist die Pflanzung von Waldmantelflächen mit vorgelagertem Waldsaum anzustreben.

Der **Anerkennungsfaktor** der ökologischen Aufwertung dieser Fläche kann in dieser naturräumlichen Situation und dieser Flächengröße mit **1.5** festgesetzt werden.

Für den errechneten zu kompensierenden Ausgleich von 218 qm müssen demnach **ca. 150 qm Ausgleichsfläche** zur Verfügung gestellt werden.

29.09.05

aufgestellt Passau, ~~26.09.05~~

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

Literatur: - Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2003
- "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Erläuterungen zum Ökokonto", Busse/Dimberger/Pröbstl/Schmid, 2001

Fürstenzell, 07.02.2006



MARKT FÜRSTENZELL

Lechner
1. Bürgermeister

SCHEMASCHNITT 3



Fläche Gr88e	Bestand	Planung	Komp.- Faktor*	Komp.- Bedarf
1	205 qm Rasen Ziersträucher Hütte	Sondergebiet GFZ > 0.35 Typ A	0.3	61.5 qm
2a	141 qm gemäß BBPL: Grünfläche FW-Zufahrt	Feldhecke	0**	0
2b	82 qm gemäß BBPL: Grünfläche FW-Zufahrt	Sondergebiet GFZ > 0.35 Typ A	0.3	24.6 qm
2c	120 qm gemäß BBPL: Ausgleichsfläche	Sondergebiet GFZ > 0.35 Typ A	1.0	120 qm
3a	89 qm Acker	Feldhecke	0**	0
3b	41 qm Acker	Sondergebiet GFZ > 0.35 Typ A	0.3	12.3 qm
678 qm	SUMME AN KOMPENSATIONSBEDARF			218.4 qm

* unterer Wert, da lediglich schmale Bestandserweiterung

DECKBLATTÄNDERUNGEN

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET EINZELHANDEL MARKT FÜRSTENZELL - LANDKREIS PASSAU

BEBAUUNGSPLAN MEDIZINISCHES KOMPETENZZENTRUM A.D. PASSAUER STRASSE MARKT FÜRSTENZELL - LANDKREIS PASSAU

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Die Gemeinde Fürstenzell beabsichtigt die Änderung der Bebauungspläne "Sondergebiet Einzelhandel" und "Medizinisches Kompetenzzentrum an der Passauer Straße" im Nordosten von Fürstenzell.

Dem bestehenden Einkaufsmarkt "Lidl" soll durch die geplanten Bebauungsplanänderungen die Möglichkeit einer Gebäudeerweiterung geboten werden.

Mit der zusätzlich geplanten baulichen Nutzung der Flächen ist eine verstärkte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu erwarten.

Betroffen sind Teilflächen der Flur-Nr. 199/7, 199/6, 199/5 und 201, Gemarkung Fürstenzell.

Die geplante Erweiterung des Sondergebiets Einzelhandel beträgt ca. 588 qm, wobei durch Auswirkungen in die Fläche des Bebauungsplanes "Medizinisches Kompetenzzentrum an der Passauer Straße" insgesamt ca. 678 qm betroffen sind.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

Bestand: Durch die Ver- und Entsorgung des Einkaufsmarktes werden überwiegend Lärmemissionen verursacht. Die Anlieferung erfolgt auch nachts.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerfläche erfolgen Emissionen in Form von Staub und Traktorenlärm.

Geringe Staub-, Abgas und Lärmbelastung werden durch den an der, der Erweiterungsfläche entgegengesetzt liegenden PKW-Parkplatz verursacht.

Baubedingte Auswirkungen: Geringe Belastungen durch Baulärm und -staub

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Die zukünftige Emissionen entsprechen denen des Bestands. Eine zu vernachlässigende geringe Erhöhung ist dadurch zu erwarten, dass sich die Emissionsquellen ca. 10m nach Osten und ca. 3m nach Westen verschieben. Die Parkplatzflächen werden nicht erweitert

Quellen: - Entwurfsplanung Einkaufsmarkt
- örtliche Bestandsaufnahme

2.2 Schutzgut Fauna und Flora

Bestand: Die südöstliche Teilfläche in einer Größenordnung von ca. 205 qm wird derzeit als Privatgarten genutzt, überwiegend mit Rasenflächen, einer einreihigen Ziersträucher-Hecke in Flur-Nr. 199/6 und einem Garten-/Gerätehaus.

Die südwestliche Fläche mit einer Größe von ca. 473 qm liegt z.T. im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Medizinisches Kompetenzzentrum an der Passauer Straße" und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine ca. 3 m breite Abtragsböschung entlang des bestehenden Einkaufsmarktes ist als Feldhecke mit standortgerechten Sträuchern bepflanzt, Alter ca. 4 Jahre. Die Höhe der Hecke beträgt ca. 3 (-4)m. In der Hecke und östlich des Gebäudes stehen einzelne Hainbuchen und Spitzahorn mit einem Stammdurchmesser bis 15 cm und einer Höhe bis 5 m.

Baubedingte Auswirkungen: Verlust und Störung von belebtem Boden durch Baumaßnahmen, Rodung der Feldhecke und einzelner Bäume

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Verlust von belebtem Boden, keine Auswirkungen auf Biotope oder Biotopverbundsysteme, Ersatz des Gehölzbestands durch Festschreibung im Bebauungsplan

Quellen: - örtliche Bestandsaufnahme
- Entwurf Deckblatt Bebauungsplan

2.3 Schutzgut Boden

Bestand: Mutterboden im Bereich des Privatgartens und der Feldhecke in einer Stärke von ca. 20-30 cm, in den Ackerflächen bis 50cm.
Der anstehende Boden ist als löß- und lehmhaltig einzustufen.

Baubedingte Auswirkungen: Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Versiegelungen von Flächen im Rahmen der BauNVO verbunden mit dem Verlust von wertvollen landwirtschaftlichen Böden.

Quellen: - Argragstrukturelle Rahmenplanung für Niederbayern
- Entwurf Deckblatt Bebauungsplan
- örtliche Bestandsaufnahme

2.4 Schutzgut Wasser

Bestand: Oberflächenwasser ist von der Umwandlung nicht betroffen, Niederschlagswasser kann derzeit versickern.

Die Höhe des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt. Quellen oder Brunnen sind in diesem Bereich jedoch nicht anzutreffen.

Baubedingte Auswirkungen: keine Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Versiegelungen von Flächen im Rahmen der BauNVO, die Entwässerung des anfallendes Wassers erfolgt über bestehende Leitungssysteme, Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten.

Quellen: - mündliche Aussagen AB Mitschelen und Gerstl, Passau
- örtliche Bestandsaufnahme

2.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

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

Baubedingte Auswirkungen: Staubentwicklung ist durch Bautätigkeit zu erwarten

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind kleinflächig wirksame Erwärmungen zu erwarten. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung, der im Bebauungsplan festgesetzten Neupflanzungen und der weiterhin möglichen Durchlüftung sind die klimatische Beeinträchtigungen nicht von Bedeutung.

Quellen: - Entwurf Deckblatt Bebauungsplan
- örtliche Bestandsaufnahme

2.6 Schutzgut Landschaft

Bestand: Die Fläche liegt auf einer leichten Kuppe nördlich von Fürstenzell und ist fürs Landschaftsbild wirksam. Eine besondere Bedeutung für Freiraumnutzung und Erholungswert ist nicht gegeben.

Baubedingte Auswirkungen: keine Auswirkung

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Ein ca. 3 m breiter Streifen der Kuppe wird abgetragen, das neue Gebäude tieft sich in die Landschaft ein. Aufgrund der Tatsache, dass die geplante Bebauung nur einen Anbau an einen Bestand darstellt und durch die im Bebauungsplan festgelegten Neupflanzungen ist die Maßnahme mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Landschaft verbunden.

Quellen: - örtliche Bestandsaufnahme

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand: Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen: keine Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: keine Auswirkungen

Quellen: - örtliche Bestandsaufnahme

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Projekts

Wie die Bewertungen der Umweltauswirkungen zeigen, sind bei der geplanten Erweiterung des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel" überwiegend geringe oder mäßige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

Eine Nichtdurchführung der Maßnahmen würde zwar eine geringere Versiegelung des Grund und Bodens bedeuten, die Lebensqualität für Mensch, Tier und Pflanze wäre aber nicht spürbar besser.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

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

- die bauliche Erweiterung schließt sich an den Gebäudebestand an und tieft sich ins Gelände ein
- es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig
- Neupflanzungen sind im Bebauungsplan festgesetzt
- eine Ausgleichsflächenermittlung wurde durchgeführt

5. Alternative Planungsansätze

Aufgrund der bestehenden Baukörper, deren inneren Logistik und des geringen Flächenverbrauchs der Neuplanung erscheint es unwahrscheinlich durch die Untersuchung von Alternativen bessere Lösungsansätze zu finden.

6. Methodik und technisches Verfahren

Vorliegende Planungen und Erhebungen werden durch Bestandsaufnahmen vor Ort und einem Gespräche mit dem Architekturbüro Mitschelen und Gerstl, Passau ergänzt. Auf die Auflistung der verwendeten Literatur im Anhang wird verwiesen.

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

Auf intensive Felduntersuchungen (detaillierte Bestandsaufnahme von Fauna und Flora, Bodenanalyse, Lärmmessungen) wurde aufgrund der Geringfügigkeit der Maßnahme verzichtet.

7. Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Es wird empfohlen, in spätestens 5 Jahren und dann im Abstand von ca. 3 Jahren zu prüfen, ob unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen eingetroffen sind, z.B. erweist sich die Anlieferung als äußerst lärmintensiv oder die Mülllagerung erfolgt ungeordnet

8. Zusammenfassung

Die Erweiterung des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel" stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft von Fürstenzell dar. Durch die getroffenen Maßnahmen der Vermeidung und der Verminderung, durch Festsetzungen von Neupflanzungen und durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen kann folgende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der geplanten Bauleitplanung abgeleitet werden.

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

Bewertung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ

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

Die Übersicht zeigt, dass überwiegend geringe bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Hohe Auswirkungen sind durch die zusätzliche Versiegelungen des Bodens gegeben.

2 9. 09. 05
aufgestellt Passau, ~~26.09.05~~

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

- Literatur:
- Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2003
 - "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Erläuterungen zum Ökokonto", Busse/Dirnberger/Pröbstl/Schmid, 2001
 - Agrarstrukturelle Rahmenplanung für den Regierungsbezirk Niederbayern
 - Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel"
 - Bebauungsplan "Am medizinischen Kompetenzzentrum an der Passauer Straße" mit Eingriffsregelung

Fürstenzell, 07.02.2006



MARKT FÜRSTENZELL


L e h n e r
1. Bürgermeister