

Straßenquerschnitte M 1:100



A Allgemeine Vorschriften

- | | |
|--|--|
| Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauVO) | |
| 1.1 | WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauVO sind nicht zugelassen. |
| 2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauVO) | |
| 2.1 | II zulässige Anzahl der Vollgeschosse max. zwei Vollgeschosse. |
| 2.2 | GRZ zulässige Grundfläche/nach max. 0,3
Ausnahmeweise im Falle der Grundstücksteilung bei Parzellen 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a, 4b, 5a, 6b, 7a, 8b und 9a max. 0,35 |
| 2.3 | GFZ zulässige Geschosflächenzahl/nach max. 0,6
Ausnahmeweise im Falle der Grundstücksteilung bei Parzellen 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a, 4b, 5a, 6b, 7a, 8b und 9a max. 0,7 |
| 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauVO) | |
| 3.1 | 0 Art der Bauweise. Hier: offen |
| 3.2 |  Einzelhauser und Doppelhaushäuser zulässig. Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten (WG) bei Doppelhäusern auf den Parzellen 6a, 6b, 7a, 7b, 8a, 8b, 9a und 9b zwei WE pro Doppelhaushälfte, bei den übrigen Doppelhäusern eine WE pro Doppelhaushälfte zulässig. |
| 3.3 |  Baugrenze
(überbaubare Flächen gemäß Flächenträgungen) |
| 3.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken sind Zufahrten, Grundstücksfreiräumen, Lagerflächen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO zulässig. | |
| 4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) | |
| 4.1 Überdeckte Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdeckte Stellplätze und Garagen sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (kiesbed. Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster mit Regenrinne) und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. | |
| 4.2 Grenzgaragen sind zulässig. Soweit Grenzgaragen aneinander gebaut werden, sind diese in Querschnittsabwicklung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist zu mind. 5,00 m festgesetzt. | |
| 4.3 Für Grenzgaragen und grenznahe Garagen auf den Parzellen 6a, 6b, 7a, 7b, 8a, 8b, 9a, 9b ist die maximal zulässige mittlere Windhöhe von 15 m, § 4 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauVO auf das festgesetzte Plangelände nach Nr. Punkt 5.3 zu beziehen. Stützmauern und Böschungen zum Ausgleich der Höhen Differenz zum Umliegende sind in erforderlicher Höhe zulässig. | |
| Für die übrigen Grenzgaragen und grensnahen Garagen gilt Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BauBO. | |
| 4.4 | Stellplätze Schlüssel bei Einzel- und Doppelhäusern: 2 Stellplätze/Wohneinheit
1 Stellplatz/Wohneinheit bei 45 qm. |
| 4.5 | Zufahrten 1 Zufahrt/Parzelle, Breite der Zufahrten max. 6,0 m. |
| 5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | |
| 5.1 | Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Einzeichnungen im Plan gegliedert in: Fußbahnen, Fußwege, Mehrzweckstreifen und Grünflächen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB. |
| 5.2 |  Straßenbegrenzungslinie |
| 5.3 |  öffentliche Verkehrsfläche |
| 5.4 |  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentlicher Mehrzweckstreifen mit großformatigem Betonpflaster und Rasenfuge |
| 5.5 |  öffentlicher Fußweg |
| 6. Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB) | |
| 6.1 |  Öffentliche Grünfläche mit artenreichem Wiesensaum - zu entwickeln |
| 6.2 |  Laubbaum 1. Ordnung - zu pflanzen |
| 6.3 |  Laubbaum 2. Ordnung - zu pflanzen |
| 6.4 |  Hausbaum 1. - 3. Ordnung - zu pflanzen |
| 6.5 |  Obstbaum hochstamm - zu pflanzen |
| 6.6 |  Laubbäume 2 - 3 reihig - zu pflanzen |
| 7. Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bäumen, Natur und Landschaft
(§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) | |
| 7.1 |  Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB |
| 7.2 |  Arteneiche Wiese - zu entwickeln |
| 7.3 |  Obstbaum hochstamm - zu pflanzen |
| 8. Sonstige Pflanzungen | |
| 8.1 |  Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches |
| 8.2 |  Grenze der Gemarkung |
| 8.3 |  Beispielbebauung |
| 8.4 |  Parzellennummer, hier: Parzelle Nr. 2a |
| 8.5 |  zulässige Oberkante des Plangeländes;
 max. Oberkante Plangelände = Oberkante Fahrbahndamm im Bereich der geplanten Zufahrt. |
| 9. Hinweise und nachträgliche Übernahmen | |
| 9.1 |  Flurstücksnummer, hier: 26/3 |
| 9.2 |  bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches |
| 9.3 |  bestehende und neu geplante Flurstücksgrenze |
| 9.4 |  zu verändernde Flurstücksgrenze |
| 9.5 |  mögliche Grundstücksteilung bei Doppelhausbauung |
| 9.6 |  Höhenlinie |
| 9.7 |  bestehender Anschluss in der Hauptstraße Jägerwirth |
| 9.8 |  bestehende Beplanung |
| 9.9 |  Trafostation |

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

- # Gestaltung der baulichen Anlagen
- 1.1

Wandhöhen

1.1.1

max. zulässige Wandhöhe taleinig 6,50 m, bei Außenwänden freistehend max. 7,20 m.

1.1.2

Die Wandhöhen sind vom Ulgelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachstuhl zu messen. In den Bauwerken muss das bestehende und das geplante Gelände, das Höhenruwende der Straße sowie die Höhenlage des Entschosfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugsystem durch den Planleger dargestellt werden.

1.2

Dächer

1.2.1

Zulassung sind Satteldächer und Wälddächer mit 15 - 35° Putelwies mit 8 - 15° Flachdächer mit Atika und unregelmäßigen Gefälle. Die Firsthöhe ist zwenigst parallel zur Längseite des Gebäudes auszuführen. Dachnechritte und Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenferster sind bis zu einer Größe von 1,5 qm zulässig. Der Randabstand zum Ulgelände muss mind. 300 m betragen. 2 Stück/Seite betragen. Größere Dachergflächen sind nur als Glasdach oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.

Bei Bauweise 1 und 1 + DG sind ausnahmsweise Satteldächer und Wälddächer mit 15 - 35° und Dachaufbauten mit max. einem Giebelriel pro Dacheiste. First des Nebendachs mind. 50 cm unter First des Hauptdachs. Dachnehung Nebendach wie Hauptdach sowie Dachgauben mit max. 150 qm Gauenoberfläche und einem Abstand der Gauen vom Giebel und untereinander von mind. 300 m zulässig.

1.2.2

Als Dachdeckung bei geneigten Dächern sind zugelassen: Ziegel- und Betondachsteine, Blechdeckung (eisen- oder Aluwerkstoffe), bei Flachdächern Begrünung und Kiesdach. Unbeschichte kupfer-, zinn- und bleigedeckte Dachflächen > 50 qm sind nur zugelassen, wenn zur Verringerung des Niederschlagszinkansen Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

1.2.3

Bei Anbauten, Gargen und Nebengebäude ist es anzuweisen, die Dachform und Dachnehung dem Hauptgebäude anzupassen.

1.2.4

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachdeckung, Dachform und Dachnehung auszuführen.

1.3

Für die Baukörperproportion ist ein Verhältnis von 1:1,5 (Hautbreite zu Hauslänge) anzustreben.

2.

Außenwände und Oberflächen

2.1

Unzulässig sind auffallend unruhige (Zier-) Putze, Kunststoffeilkledungen, Ornamentgerüste.

2.2

Außenwände ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2 m Wandlänge.

3.

Farb- und Fassadengestaltung

3.1

Anstiche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

3.2

Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendenden Materialien zu beschränken.

4.

Stützmauern und Böschungen

4.1

Stützmauern, Aufmauerungen und Abgrabungen dürfen bezogen auf das Ulgelände max. 1,0 m betragen. Das Gelände hat seinem natürlichen Verlauf durch die Einarbeitung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden.

5.

Einfriedigungen
(9 B Abs. 1 Nr. 25 BaugB)

5.1

Massive Zaunpfähle und Zaunsockel aller Art sind unzulässig. Zulässig sind geschichtete Hecken aus heimischen Laubbäumen, Hecke max. 1,50 m. Holzzaune (Fahnenkassene senkrechte Latzen), Hecke max. 1,10 m. Mischschendel- oder Doppelkassenzäune mit Hinterpfählung, Höhe max. 1,10 m. Eine Bodenfreiheit von 0,10 m ist zu gewärfen.

5.2

Abstand von Zäunen und baulichen Anlagen zur öffentlichen Fläche mind. 50 cm.

6.

Grunderdsatz sollte auf Einfriedigungen zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereiches vorzuziehen werden.

7.

Begrünung

1.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1.1

Öffentlichen Grünflächen. In den Mehrzweckbeten der Erschließungsanlagen sind gemäß der Planzeichnung Laubbäume 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste 1.3.2 zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Anfahren durch Poller oder Riegel zu sichern. Die Baumseits sind mit einer Mindestgröße von 8 qm als Grünfläche mit speziellem Baumsatz auszubilden.

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Planzeichnung mit Obstbäumen gemäß der Pflanzliste 1.3.4 zu pflanzen. Die wegbegehbaren Grünstreifen und die öffentlichen Flächen sind entsprechend der trockenen Festssetzung 1.1.1 zu entwickeln.

1.2

Private Grünflächen. Die Grundstücksfläche ist zu Erzielung einer hohen Qualität des Ökobilas als Grünflächen unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher sowie Wiesen- und Rasenflächen gützlich anzulegen und zu unterhalten. Kies- und Schotterflächen sind nur untergeordnet und nur im Zusammenhang mit fachlichen Planungen (weniger als 10 % der Fläche) zulässig.

1.3

Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle ein Laubbäum 1. bis 3. Ordnung der Pflanzliste 1.3.1, 1.3.3 oder ein Obstbaum 1.3.4 unter der Pflanzliste 1.3.4 als Laubbäum zu pflanzen. Die im Bebauungsplan dargestellten Baumstände können überschritten werden.

1.4

Entsprechend der Planzeichnung sind auf den Parzellen am Süß- und Ostend 2 - 3 heilige Laubbäume mit Bäumen 2. und 3. Ordnung der Pflanzliste 1.3.3 und heimischen Laubbäumen der Pflanzliste 1.3.5 zu pflanzen. Der Anteil an Ziersträuchern darf 20 % betragen. Thuyagäben sind nicht zulässig. Für Schnittreihen können z. B. Laubbäume wie Hänliche, Gemeiner Liguster, Feldahorn oder Koralleiche verwendet werden.

1.5

Pflanzlisten

1.5.1

Laubbäume 1. Ordnung, Hochstämme (30v, m, B), Stammumfang > 14 - 16 cm.
Weidenle
Spitzahorn
Bergahorn
Süß-Eiche
Vogelkirsche
Tilia cordata
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Prunus avium

1.5.2

Sträuchlein 2. Ordnung, Hochstämme (30v, m, B), Stammumfang > 14 - 16 cm.
Ameisbaum, Korneasort 2,2 m
Weidenle
Spitzahorn
Spitzahorn
Spitzahorn
Spitzahorn
Gefüllte Kirsche
Purpure Eiche
Feldahorn
Baumbühl
Ameisbaum
Laubbäume
Hainbuche
Tilia cordata
Acer campestre
Corylus cornuta
Liquidambar styraciflua
Ostrya carpinifolia
Carpinus betulus, auch in Sorten

1.5.3

Laubbäume 2.-3. Ordnung, Hochstämme (30v, m, B), Stammumfang > 14 - 16 cm.
Feldahorn
Hainbuche
Hainbuche
Hainbuche
Hainbuche
Hainbuche
Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus communis
Sorbus
Sorbus
Sorbus aucuparia

1.5.4

Diverse Malus, Prunus, Crataegus, Sorbusarten (Zwergel, Zierische, Weiden- und Mehlbeeren u.a.)
Gesperrte Aefelbäume: z.B. Götterbaum, Karl-Johann, Jäber-Kirsch, Beutelschier, Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternmisse, Berliner Särmling, Laubler, Topaz
Gesperrte Kirschenarten: z.B. Frühsorten wie Burlat, Merlot, Gerng, Johanna
Gesperrte Birnenarten: z.B. Güte, Lute, Alexander
Gesperrte Zwetschenarten: z.B. Hainzweitsche, Walnuss

E Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz,

- I. Naturschutzrechtliche Eingriffsfregelung gemäß §9a BfBN**
- I.1. Für Eingriffe im Geltungsbereich des Biotenschutz- und Grünordnungsgesetzes wird eine Ausgleichsmaßnahme mit einem Umfang von 10.500 qm festgesetzt. Es werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:
- 1.1.1. Einrichtungs- und Entwässerungsarbeiten, anderen Wasserstellen, einer Wiese mit Pflanzung von Streubäumen, Flächenumfang 1.180 qm, rechnerisch angenommene Fläche 1.130 qm.
- Begründung: Die Anlage ist notwendig für die Erhaltung der Umweltqualität und der Landschaft, um den Artenreichtum zu erhalten. Eine Pflanzung von Streubäumen-Hochstämmen gemäß der Planliste 1.34 (jedoch keine Zweitschicht) nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist erforderlich, um die Entwicklung der Landschaft zu fördern.
- Sicherstellung eines mind. 8-jährigen Entwicklungszeitraums zum Kronenaufbau.
- In dieser Weise Planung eines Laubbäumens 1. gbk, 2. Ordnung gemäß der Planlisten 1.31 und 1.32.
- Begründung: Entwicklung der Landschaft, um den Artenreichtum zu erhöhen und die Landschaft mit zweimaliger Mahd/Jahr Mitte April und September, Gbk, Modifizierung nach Entwicklung der Vegetation. Keine

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.2017 und 01.03.2018 gem. § 3 Abs. 1 BauG die Aufstellung beauftragt, „JA Jägerwirth-Sandnerhof“ beschlossen. Die Aufstellungsbeauftragung wurde am 07.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes ist am 01.03.2018 hat in der Zeit vom 01.06.2018 bis 31.07.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauG für den Vorentwurf des Bebauungsplanes ist am 01.03.2018 hat in der Zeit vom 07.06.2018 bis 31.07.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 17.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauG in der Zeit vom 19.03.2019 bis 26.04.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 17.01.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauG in der Zeit vom 27.03.2019 bis 26.04.2019 öffentlich ausgestellt.
- Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 16.05.2019 die Aufstellung beauftragt „JA Jägerwirth-Sandnerhof“ beschlossen. Die Aufstellungsbeauftragung wurde am 07.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

7. Aufgefragt:
8. Der Satzungsbeschluss zur 2ten Baubewilligung des „WA. Kiefernwald-Sandsteinberg“ wurde am 30.09.2013 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 i. V. d. BauZG mit Beschluss der Baukommission genehmigt. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag in der üblichen Dienststunde beim Markt Fürstentzell zu jedermanns Einlicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauZG und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"WA Jägerwirth-Sandtnerfeld"

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau



Verfasser Bebauungsplan:
Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt
mit Donath Bickel Architekten PartGmbH
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstentzell
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

Bearbeitung Grünordnung:



Landschaft +
Plan
Passau

Landschaft + Plan Passau
Thomas Herrmann Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt
Passauer Str. 21
94127 Neuburg am Inn
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

Endausfertigung i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 16.5.2019

Inhaltsverzeichnis

I Plandarstellung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

Straßenquerschnitte	M 1:100
Geländeschnitte	M 1:500
Bebauungsplan	M 1:500

II Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

A Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile
2. Geltungsbereich

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
5. Verkehrsflächen
6. Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8. Sonstige Planzeichen
9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der baulichen Anlagen
2. Außenwände und Oberflächen
3. Farb- und Fassadengestaltung
4. Stützmauern und Böschungen
5. Einfriedungen

D Grünordnung

1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB

III Hinweise

IV Begründung

V Umweltbericht

III Hinweise

1. Hinweise zum Umweltschutz

Der Markt Fürstenzell bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollen natürliche Baustoffe verwendet, energiesparendes Bauen, ein sinnvoller Umgang mit Wasser praktiziert und eine umweltfreundliche Energieversorgung angestrebt werden.

1.1 Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

1.2 Solarnutzung

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität. Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.

1.3 Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle (Küchenabfälle etc.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

1.4 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
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

1.5 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind für Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:

- anfallendes Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden,
- für die Toilettenspülung sollte Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden, soweit dies gesetzliche Grundlagen ermöglichen,
- zur Gartenbewässerung sollte nur Regenwasser verwendet werden.

1.6 Niederschlagswasser

Stark verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. aus Lagerflächen mit wassergefährdenden Stoffen) ist in geringem Umfang ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

2. Sonstige Hinweise

2.1 Oberflächenwasser/ Grundwasser

Oberflächenwasser aller Art von Bauflächen einschließlich privater Zufahrten und Stellplatzflächen dürfen nicht auf den Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Gegen Hang-/ Oberflächenwasser ist von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach Stand der Technik zu tragen. Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser sind geeignete Maßnahmen zu treffen (z. B. Lage der OK FFB EG einschließlich Kellerlichtschächte mind. 0,50 m über hangseitigem Gelände, Abdichtungsmaßnahmen). Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung. Anträge hierzu sind bei der Gemeinde einzureichen. Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet.

2.2 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Untergeordnete Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden.

2.3 Fernmeldewesen/ Elektrische Versorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem zuständigen Fernmeldeamt so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfungsnachweise sind vorzulegen.

2.4 Bodendenkmäler

Westlich außerhalb des Baugebiets befindet sich das ausgewiesene Bodendenkmal D-2-7445-0022 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend das zuständige Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

2.5 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.

2.6 Müllentsorgung

Es sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald zu beachten.

Insbesondere wird auf die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) hingewiesen.

IV Begründung

1. Planungsanlass

Im Markt Fürstenzell ist in den letzten Jahren eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung festzustellen. So ist die Bevölkerung zwischen 2010 und 2014 um ca. 2,2 % gewachsen. Auch für die Zukunft wird vom Landesamt für Statistik eine steigende Bevölkerung vorausgesagt.

Trotz der Ausweisung einer größeren Wohnbaufläche ('WA Wimberger Höhe') im Jahr 2012 mit 74 Parzellen, die mit Bauzwang belegt und zwischenzeitlich vollständig veräußert und nahezu vollständig bebaut sind, sowie der Ausweisung weiterer 50 Wohnbauparzellen ('GE/ WA Fürstenzeller Feld II') im Dezember 2017, für die bereits verbindliche Reservierungen vorliegen, erreichen die Marktgemeinde täglich weitere Anfragen. Derzeit bestehen 120 allgemeine Vormerkungen.

Der Markt Fürstenzell ist darüber hinaus bestrebt, auch die Ortsteilzentren zu entwickeln, um die vorhandenen Bildungs- und Infrastruktur zukünftig zu sichern und eine gewisse Eigenständigkeit der Außenorte zu erhalten. Da auch im Ortsteil Jägerwirth eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, soll mit der Ausweisung der gegenständlichen Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand reagiert werden. Auf diese Weise soll insbesondere der Abwanderung junger Familien entgegengewirkt und deren Ansiedlung zur Stärkung und Verjüngung des Ortsteils gefördert werden.

Die Änderung des Flächenutzungsplans mit Deckblatt Nr. 63 erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans.

2. Alternative Planungsmöglichkeiten

In der Marktgemeinde Fürstenzell sind im Flächennutzungsplan einige noch nicht mit verbindlicher Bauleitplanung belegte Wohnflächen ausgewiesen, die jedoch trotz erfolgter intensiver Verhandlungen derzeit nicht zur Verfügung stehen. Der Ortsteil Jägerwirth selbst hat kein eigentliches Baugebiet vorzuweisen. Die wenigen noch vorhandenen 'Lücken' entlang der bestehenden Ortsstraßen oder in vorhandenen Siedlungsgebieten werden von den Grundstückseigentümern als Reserve für spätere Generationen gesehen und scheiden zur Ansiedlung von sonstigen Bauwilligen, die sich in Jägerwirth niederlassen wollen, aus. Eine ausführliche Darstellung des Sachverhalts ist in Kapitel 3 der Begründung zur Änderung des Flächenutzungsplans mit Deckblatt Nr. 63 enthalten, auf die hier verwiesen wird.

3. Planung

3.1 Plangebiet

Das geplante Wohnbaugebiet schließt nach Südwesten an das bestehende Wohnbaugebiet 'WA Am Stockerfeld' und die Schulsportflächen der Grundschule Jägerwirth an. Nördlich davon befindet sich als Gemeinbedarfsfläche die Grundschule und der Kindergarten Jägerwirth sowie das Mischgebiet des Ortskerns. Südlich des geplanten Wohngebiets liegen im planerischen Außenbereich eine Einzelhausbebauung und im Westen ein landwirtschaftliches Anwesen ohne landwirtschaftliche Nutzung. Südöstlich, in ca. 70 m Entfernung, befinden sich Tennisplätze und der Sportplatz der DJK Jägerwirth. Im Ortszentrum von Jägerwirth, ca. 200 m von der geplanten Siedlungsentwicklung entfernt, sind diverse Dienstleister, wie z. B. ein Lebensmittelgeschäft, eine Tankstelle und eine Gaststätte vorhanden. Südlich der genannten Einzelbebauung beginnt die freie landwirtschaftlich intensiv genutzte Feldflur. Westlich außerhalb des Baugebiets befindet sich das ausgewiesene Bodendenkmal D-2-7445-0022 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Das Gelände im Plangebiet fällt von Nordosten von ca. 467,5 m ü NN. nach Südwesten um ca. 7,5 m ab. Die Fläche wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Bebauungs-/ Erschließungskonzept

Das geplante Baugebiet sieht eine Einzelhausbebauung auf 16 Parzellen vor, wovon 9 Parzellen teilbar und damit für Doppelhausbebauungen geeignet sind. Die Parzellierung erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländeverlaufs weitgehend parallel zu den Höhenlinien mit der möglichen dichteren Bebauung im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich. In Richtung der freien Landschaft vorgelagert sind Einfamilienhausparzellen vorgesehen, um die Bebauung entlang des neuen Ortsrands aufzulockern und Durchblicke zu ermöglichen. Diese gruppieren sich um die erforderlichen Wendeanlagen für den Kfz-Verkehr, die jeweils über Fußwege an einen südlich des Wohngebiets verlaufenden, bestehenden Feldweg angebunden sind. Dies verschafft dem Wohngebiet eine hohe Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer.

Zur Erschließung des künftigen Baugebiets wird die bestehende Zufahrtsstraße zur Grundschule mit einem fahrbahnunabhängigen Fußweg nach Süden verlängert und auf diese Weise eine kurze Anbindung an den Ortskern ermöglicht. Die Verkehrsführung im Baugebiet selbst erfolgt durch eine verkehrsberuhigte Stichstraße mit einem begleitenden Mehrzweckstreifen und angelagerten Wendeanlagen. Eine Fortführung des Erschließungsprinzips im Falle einer zukünftigen Erweiterung des Gebietes in Richtung Nordwesten ist möglich. Eine Anbindung der Verkehrsanlagen für den Kfz-Verkehr an den südlich des Wohngebiets verlaufenden, bestehenden Feldweg ist zur Vermeidung von Durchgangsverkehr in Richtung der Sportanlagen nicht vorgesehen. Dieser kann jedoch vorübergehend für den Baustellenverkehr genutzt werden und auf diese Weise die Beeinträchtigungen im Ortskern und Vorfeld der Grundschule während der Erschließungs- und Baumaßnahmen reduzieren.

Geplant ist die Ausweisung von Wohnbauflächen inkl. Verkehrsflächen mit insgesamt ca. 1,6 ha und öffentlichen Grünflächen mit ca. 0,2 ha.

3.3 Grünordnungskonzept

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes dienen dazu, Gebäude und Geländeänderungen, die durch das geplante Wohngebiet 'WA Jägerwirth-Sandtnerfeld' hervorgerufen werden, soweit wie möglich in das Landschafts- und Ortsbild einzubinden und die Wohnsiedlung mit der umgebenden Landschaft zu verzahnen. Weiterhin soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität des Wohngebietes und seines Umfeldes gesteigert werden.

Das Grundgerüst der Wohn- und Aufenthaltsqualität bildet die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen auf öffentlichen Grünflächen in den Straßenräumen. Die Laubbäume tragen - sobald sie eine nennenswerte Größe erreicht haben - durch Beschattung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit in mikroklimatischer Hinsicht zu einem angenehmen Wohnklima bei, was die mittlerweile auftretenden Klimaextreme mit hohen Sommertemperaturen abmildern soll. Um ein ausreichendes Baumwachstum zu ermöglichen, werden ausreichend große Bauminseln vorgesehen. Diese werden nicht durch Gehwege von den Privatparzellen abgetrennt, so dass die Bäume von der unversiegelten anschließenden Garten- oder Grünfläche profitieren können. Auch die Festsetzung eines 'Hausbaumes' pro Bauparzelle soll die Raumbildung und eine Wohlfahrtswirkung im Wohngebiet fördern. Zulässig sind auf den Privatgrundstücken neben Laubbäumen 1. Ordnung auch kleinere heimische Laubbäume, Obstbaum-Hochstämme und Ziersorten von kleinen Laubbäumen, da auch kleinere Grundstücke vorgesehen sind. Es wird empfohlen, auf Einfriedungen, v. a. im Vorgartenbereich zu verzichten, damit großzügig wirkende offene Gärtenzonen entstehen. Thujahecken (Giftpflanze) sind nicht zulässig, da diese standortfremd sind, stark abweisend wirken und damit der Gestaltungsabsicht eines durchlässigen und großzügigen Wohngebietes entgegenstehen. Es werden in der entsprechenden textlichen Festsetzung alternative Laubgehölzarten, die für eine Schnitthecke geeignet sind, z. B. Hainbuche, empfohlen.

Schotter- und Kiesflächen in den Gärten sind nur untergeordnet zulässig, da nur mit grünen Gärten eine hohe Ortsbildqualität erreicht und in den sommerlichen Hitzeperioden der Wärmentwicklung in der Siedlung entgegengewirkt werden kann. Als Nahrungsflächen und Lebensraum für heimische Insekten und Vögel sind sie zudem völlig ungeeignet.

Ein wichtiges Anliegen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist es, die Erschließung für eine hohe Aufenthaltsqualität zu nutzen und die Kommunikationsmöglichkeiten im öffentlichen Raum zu fördern: Dazu wird eine multifunktional nutzbare Wiese angelegt, die als naturnaher Erlebnisraum v. a. auch Kindern Naturerfahrung mit heimischen Blumen und Insekten bieten soll.

Auf eine gute Durchlässigkeit des gesamten Wohngebietes für Fußgänger wurde geachtet: von den nördlichen Wendeanlagen führen kurze fußläufige Verbindungswege zum Feldweg, der zum Sportplatz bzw. in die Landschaft zum Spaziergehen führt.

Nicht zuletzt tragen auch die geplanten bunten, blütenreichen Krautsäume, Magerrasen und die Streuobstwiese während der Blütezeit der Kräuter und Obstbäume sowie die sich einstellende Insektenwelt (z. B. Schmetterlinge) zu einer hohen Attraktivität und Erlebniswirksamkeit nicht zuletzt auch für Kinder im Gebiet bei.

V Umweltbericht

1 Einleitung

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

Die Marktgemeinde Fürstenzell plant im Anschluss an den Ortskern Jägerwirth zu einer Wohngebietsentwicklung die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans 'WA Jägerwirth-Sandtnerfeld'. Inhalt der Planung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zwischen Jägerwirth und Sandten direkt im Anschluss an den südlichen Ortsrand von Jägerwirth. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan wird im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 63 geändert. Das Gelände wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt.

Ziel ist es, auch in den weiteren größeren Orten der Gemeinde neue Wohnbauflächen anzubieten, nachdem der Großteil der in der Gemeinde ausgewiesenen Wohngebiete in Fürstenzell bereits belegt ist und in der Gemeinden speziell auch in Jägerwirth nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrund besteht (s. dazu städtebauliche Begründung und Kap. 5 Planungsalternativen). Durch die Ausweisung des kleinen Baugebietes soll der Ortsteil Jägerwirth gestärkt werden und dadurch zum Erhalt der Bildungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie der vorhandene Geschäfte beigetragen werden.

Der Umfang bzw. der Bedarf an Grund und Boden für den Bebauungs- und Grünordnungsplan beträgt ca. 1,8 ha. Davon nehmen Wohnbau- und Erschließungsflächen ca. 1,6 ha und öffentliche Grünflächen/ Ausgleichsfläche (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ca. 0,2 ha ein. Geplant sind 16 Wohnbauparzellen für Einfamilienhäuser, wobei auf 9 Parzellen auch Doppelhäuser zulässig sind. Für die verdichtete Bauweise werden eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Für die lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern reicht die Festsetzung einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,6 aus. Zulässig sind 1- bis 2 vollgeschossige Gebäudetypen als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Die zulässigen Wandhöhen reichen daher in Abhängigkeit der Dachform von einer Wandhöhe talseitig von 6,5 m bis 7,2 m. Im Gebiet können die Dachformen Sattel-, Pult-, Flach- und Walmdach ausgebildet werden. Damit sind Gründächer als auch gut nutzbare Solardachflächen möglich. Um die Erscheinungsform des Wohngebietes trotz der unterschiedlichen Dachformen ruhiger wirken zu lassen, ist eine landschaftstypische Hausproportion bei Einzelhäusern von 1 zu 1,5 (Hausbreite zu Hauslänge) anzustreben. Garagen sind zudem in der Bauweise auf das Haus, Grenzgaragen aufeinander abzustimmen. Zudem ist die Vielfalt der verwendeten Materialien zu begrenzen und eine dezente Fassadenfarbe zu wählen. Die Erschließung erfolgt platzsparend mit Stichstraßen, die durch ein Fußwegsystem verbunden sind. Zur Begrünung der Hausparzellen wird die Pflanzung eines Hausbaumes sowie am Rand zur Landschaft die Pflanzung von einbindenden Laubhecken mit überwiegend einheimischen Sträuchern festgelegt. Es sind nur Wohnnutzungen zugelassen (keine Ausnahmen wie Tankstellen, Gastgewerbe etc.). Zur Durch- bzw. Eingrünung des Gebiets werden in den öffentlichen Grünflächen Laubbaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sowie im Süden ein großzügiger Obstwiesenstreifen und eine artenreiche Wiese als Lebensraum- und Gliederungselement entwickelt. Diese Wiese sowie der Obstbaumstreifen werden als Ausgleichsfläche festgesetzt. Als Haupteerschließungsachse für das künftige Baugebiet wird die Zufahrtsstraße vom Ort her nach Süden verlängert. Zudem wird ein begleitender Fußweg angelegt.

Da auf Ebene der 63. Flächennutzungsplanänderung die Bestandsaufnahme und -bewertung der Schutzgüter sowie die Auswirkungen der Planung bereits sehr detailliert dargestellt wurden, wird im 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 63. Flächennutzungsplanänderung behandelt.

2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

Siehe Umweltbericht zur 63. Änderung des Flächennutzungsplans.

3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer Fortführung der landwirtschaftlichen intensiven Nutzung, inkl. Düngung und Pestizideinsatz, im Planungsgebiet zu rechnen. Hinsichtlich des Klimawandels ist aufgrund der Zunahme von Starkregen- und Unwetterereignissen von einer erhöhten Erosion auf den hängigen Ackerflächen auszugehen.

4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1.1 Bilanzierung

Die Grundlage für die Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche stellt der 'Leitfaden' zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, ergänzte Fassung 2003) dar.

Da im Allgemeinen Wohngebiet auf dem überwiegenden Teil der Bauparzellen eine GRZ von 0,3 festgesetzt werden kann und das künftige Baugebiet mit öffentlichen Grünflächen und Laubbaum- und Heckenpflanzungen aufgewertet wird, wird für diesen Teil das 'vereinfachte Verfahren' gemäß des Leitfadens angewendet. Dazu liegt das entsprechende Formblatt des Leitfadens der Begründung bei. Die Parzellen mit verdichteter Bauweise werden mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 in die Kategorie B - geringer Versiegelungstyp eingestuft.

Aufgrund des naturschutzfachlich gering bedeutsamen Ackers und der vorgesehenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird aus der Spanne der Ausgleichsfaktoren 0,2 gewählt.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Berechnung des Ausgleichserfordernisses:

Planung	Nutzung Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	GRZ	Größe qm	Ausgleichs- faktor	Ausgleich Bedarf qm
WA Bauparzellen und Erschließung vereinfachtes Verfahren	Acker	gering/ unterer Wert	0,3/ niedriger Vers.grad	-	-	-
WA Bauparzellen, Anteil Erschließung	Acker	gering/ unterer Wert	0,35/ niedriger Vers.grad	4.320 930	0,2	1.050
Summe						1.050

4.1.2 Kompensationsmaßnahmen

Das Ausgleichserfordernis für das Wohngebiet kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans untergebracht werden. Zur Kompensation der verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt wird am neuen, südlichen Siedlungsrand eine Streuobstwiese inklusive einer artenreichen Glatthaferwiese entwickelt, die gleichzeitig, nach dem Heranwachsen, der Ein- und Durchgrünung dienen. Die Grünzone wird als multifunktionaler Teil des wohnungsnahen Umfeldes erlebbar sein und zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird die einheimische Pflanzenwelt und eine artenreiche Insektenfauna gefördert und ein Beitrag zur Sicherung des Lebensraumes von Bestäubern (v. a. Wildbienen, Wespenarten u. a.) geleistet. Nicht zuletzt profitiert auch die Honigbiene von solchen artenreichen Maßnahmenflächen. Die Flächen stellen somit auch einen Beitrag zur Erhaltung der Biologischen Vielfalt in der Gemeinde und einen Baustein im Landkreisprojekt 'Blühendes Passauer Land' dar. Folgende Ausgleichsflächen werden innerhalb des Planungsbereiches entwickelt:

Streuobstwiese mit artenreicher Glatthaferwiese

Als blütenreiches Teilelement soll am neuen, südlichen Ortsrand eine kleine Streuobstwiese entwickelt werden. Es soll ein nährstoffärmerer Standort als Voraussetzung einer artenreichen Glatthaferwiese entstehen. Bei nährstoffreichen Ausgangsböden werden die Magerarten durch hochwüchsige Gräser unterdrückt und die Wiese bleibt artenarm. Auf der relativ kleinen Fläche kann dies schnell wirksam durch Abtrag der obersten, nährstoffreichen Bodenschicht geschehen (Aufbringung auf benachbarter Ackerfläche zum Erhalt des Bodens). Danach wird die Fläche mit zertifiziertem Regiosaatgut zur schnellen Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese angesät und die Obstbäume gepflanzt. Zur Entwicklung von ökologisch wertvollen, alten Obstbäumen, sind die Ausbildung einer ausgewogenen Baumkrone und ein gutes Wachstum notwendig, sonst vergeisen die Bäume vorzeitig.

Zielbestand:	Artenreiche Glatthaferwiese bzw. Streuobstwiese mit artenreicher, extensiv genutzter Glatthaferwiese		
Derzeitige Nutzung:	Acker		
Flächengröße:	ca. 200 qm	bzw.	ca. 980 qm
Anerkennungsfaktor:	0,75	bzw.	1,0
Rechnerische Größe:	ca. 150 qm	bzw.	ca. 980 qm

Erforderliche Maßnahmen:

- Soweit nährstoffreiche Bodenverhältnisse vorliegen: Abschub der obersten Bodenschicht (oberste 20 - 30 cm), Verwendung einer Schubraupe, um eine größere Bodenverdichtung zu vermeiden, zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen. Verwendung des Bodens auf anderen Ackerflächen. Dann Ausbringen von Regiosaatgut für Frischwiesen (Grundmischung) gemäß der Herkunftsregion 16 Unterbayerisches Hügelland (zu verwenden ist die Saatgutliste siehe Anhang).
- Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen. Schutz gegen Wühlmäuse durch Verwendung eines Wühlmauskorbes.
- Zur Entwicklung von naturschutzfachlich hochwertigen Altbäumen (Lebensraum für Bilche, Fledermäuse und Vögel) ist ein Erziehungsschnitt der Baumkrone über mindestens 10 Jahre sicher zu stellen. Sonst vergeisen die Obstbäume und bleiben kleinwüchsig. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt.
- Extensive Nutzung des Grünlandes mit zweimaliger Mahd/Jahr (Mitte Juni und ab September), Abfuhr Heu. Keine Flächendüngung. Streuobstbäume selbst dürfen als Entwicklungshilfe gedüngt werden.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Ausgleichsflächenbilanz:

Nutzung/ Bestand	Planung	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Größe qm	Anerkennungs- faktor	Ausgleich rechn. Größe qm
Acker	Obstwiesenstreifen mit artenreicher Glatthaferwiese	hoch	980	1,0 *	980
Acker	Artenreiche Glatthaferwiese	mittel	200	0,75 **	150
Summe			1.180		1.130

* Anerkennung wegen nicht auszuschließender Erholungsnutzung 1,0 anstelle von 1,2

** Anerkennung wegen nicht auszuschließender Erholungsnutzung 0,75 anstelle von 1,0

Streifen Nord öffentliche Grünfläche ohne Anerkennung, da zu klein, jedoch eingriffsmindernd

Acker	Artenreiche Säume	mittel	120	-	-
-------	-------------------	--------	-----	---	---

4.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um die Folgen der Bebauung des Geländes zu mindern bzw. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu verhindern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt:

- Intensive Durchgrünung und Einbindung des Gebietes und Verzahnung mit der Landschaft durch Pflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung und von Hecken auf öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließung (Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Lokalklima, Landschaft/ Ortsbild)
- Durchgrünung des Wohngebietes durch festgesetzte Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen bzw. Laubbäumen 1. - 3. Ordnung auf den Privatgrundstücken sowie Einbindung durch Pflanzung von mehrreihigen Hecken mit einheimischen Gehölzarten auf den Hausparzellen am Ortsrand (Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Lokalklima, Landschaft/ Ortsbild)
- Festgesetzte Anlage von grünen Gartenflächen ohne größere Schotter- und Kiesschüttungen. Damit soll ein qualitativ hochwertiges grünes Ortsbild in der Siedlung erzielt werden und in den Gärten Lebensraumangebot für Insekten und Vögel sichergestellt werden. Moderne 'Schotterwüsten' verstärken zudem den Wärmeinseleffekt von Siedlungen im Sommer. Somit kommen grünen Gärten viele Wohlfahrtswirkungen zu (Schutzgut Ortsbild, Mensch, Lokalklima, Pflanzen und Tiere)
- Landschaftsfremde Thujahecken (zudem hochgiftig) sind nicht zulässig. Stattdessen werden alternative Laubgehölzarten wie Hainbuche, Kornelkirsche oder Liguster als Schnitthecke empfohlen (Schutzgut Landschafts- und Ortsbild)
- Ansaat der öffentlichen erschließungsbegleitenden Grünstreifen mit der im Anhang aufgeführten artenreichen Wiesenmischung der Region 16 Unterbayerisches Hügelland. Dadurch Förderung von einheimischen Pflanzen und von einer artenreichen Insektenfauna und Bestäubern. Beitrag zur Erhaltung der Biologischen Vielfalt und der Bestäubungsleistung von Insekten in der Gemeinde (Schutzgüter Pflanzen und Tiere)
- Beschränkung der Bodenversiegelung durch GRZ von 0,3 und 0,35, flächensparendes Erschließungssystem und entsprechende Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausbildung von Belägen (Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima)

- Keine Sockel bei Einfriedungen. Damit ist das Gebiet für Kleintiere durchlässig.
- Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50 qm sollen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
- Hinweise zum sparsamen Wasserverbrauch und wassersparenden Technologien (Schutzgut Wasser)
- Hinweise zu energiesparendem Bauen und zum Einsatz von Photovoltaik- und Solarenergie

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene Erschließungsmöglichkeiten entwickelt. Der nun vorliegende Entwurf, der hinsichtlich Erschließung kostengünstig ist, soll nun in das Verfahren eingebracht werden.

6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm Lkr. Passau, die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und mehrere Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das internetbasierte Bodeninformationssystem und der Internet-Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eingesehen. Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt. Die Planung der Parzellen ohne Grundstücksteilung entspricht den Rahmenbedingungen des vereinfachten Verfahrens gemäß dem 'Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur' für die Wohngebietsfläche und wurde für diesen Teil des Planungsbereichs angewandt (siehe Anlage).

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Es wird vorgesehen:

- die Entwicklung der als Ausgleichsflächen geplanten artenreichen Wiesen zu überwachen, um unerwünschten Entwicklungen, z. B. einer Ansiedlung von Neophyten oder von sonstigen Arten mit starker Konkurrenzkraft oder einer zu geringen Artenvielfalt begegnen zu können. Dazu ist die Wiesenentwicklung über 5 Jahre durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Im 2., 3. und 5. Jahr nach der Mähgutübertragung/ Ansaat ist auch die Untere Naturschutzbehörde mithinzuziehen und die weitere Entwicklung festzulegen.
- Weiterhin ist der Anwuchserfolg der Gehölze in den öffentlichen Grünflächen zu überwachen, um Ausfälle z. B. bei extremen Trockenperioden, kompensieren zu können.

8 Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplans 'WA Jägerwirth-Sandtnerfeld' ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO südlich des Ortszentrums von Jägerwirth. Außerdem werden öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) dargestellt. Der Umfang des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt ca. 1,8 ha. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt 63 geändert.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es neue Wohnbauflächen anzubieten, nachdem der Großteil der in der Gemeinde ausgewiesenen Wohngebiete zum Großteil bereits belegt ist und in der Gemeindeform speziell auch in Jägerwirth nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrund besteht (s. dazu städtebauliche Begründung und Kap. 1 und Kap. 3 Planungsalternativen). Durch die Ausweisung des kleinen Baugebietes soll der Ortsteil Jägerwirth gestärkt werden und dadurch zum Erhalt der Bildungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie der vorhandene Geschäfte beigetragen werden.

In Bezug auf den Menschen treten während der Baumaßnahmen vorübergehende Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen im Wesentlichen für die Anwohner im Ortszentrum sowie für die Schule von Jägerwirth auf. Bei Einsatz von Solartechnik und ggf. von Erdwärme wird es zu einer deutlich geringeren Luftbelastung mit CO₂ gegenüber Siedlungen älterer Bauweise kommen. Hinsichtlich der Naherholungsmöglichkeiten im Wohnumfeld von Jägerwirth ist der bestehende Feld- bzw. Wiesenweg während der Erschließungsmaßnahmen vorübergehend nicht mehr als Spazierweg nutzbar. Insgesamt ist das Gebiet für Fußgänger und Radfahrer sehr durchlässig geplant. Die Erholungs- und Erlebnisqualität des Plangebietes selbst wird durch die Entwicklung einer Grünzone mit Laub- und Obstbaumpflanzungen und Blühwiesen stark erhöht.

Bezüglich der Pflanzen- und Tierwelt werden überwiegend Ackerflächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung überbaut werden. Es wird erwartet, dass sich die biologische Vielfalt im Gebiet erhöht, da sich in den künftigen Gartenflächen auch heimische Pflanzen- und Tierarten ansiedeln werden. V. a. werden jedoch die geplanten Ausgleichsflächen (Streuobstwiese, artenreiche Wiese) zu einer Erhöhung der Artenvielfalt führen.

Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima durch Bodenversiegelung in erheblichem Umfang mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und mit einer Erwärmung der Bauflächen selbst ergeben. Zur Minderung der Auswirkungen werden verschiedene Maßnahmen zur Beschränkungen der Versiegelung festgesetzt. So werden ein flächensparendes Erschließungssystem und für einen Teil des Wohngebietes eine niedrige Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt. Eine Entwässerung ist im Trennsystem und durch das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken vorgesehen, so dass der Wasserrückhalt in der Landschaft gefördert wird. Es werden Hinweise zur Energieeinsparung gegeben, um dem Klimawandel entgegen zu wirken.

Visuelle Veränderungen des bisherigen landwirtschaftlich geprägten Landschafts- und Ortsbildes werden sich durch die Gebäude selbst, etwa notwendige Geländeänderungen für die Bebauung wie Terrassierung, die Erschließung sowie durch die Vegetationsentwicklung für einen ca. 1,8 ha großen Gemeindebereich ergeben. Daher kommt einer raumwirksamen Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu. Hierfür werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan u. a. abschirmende und einbindende Laubbaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße sowie Heckenpflanzungen und eine mit Streuobstbäumen durchgrünte Ausgleichsfläche am Rande des Planungsgebiets festgesetzt. Infolge dessen werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes auftreten.

Auf der gegenständlichen Planungsfläche sind keine Bodendenkmale bekannt (jedoch auf der westlich angrenzenden Ackerfläche). Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren sowie die Tiefbauarbeiten einzustellen. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Insgesamt ist von mäßigen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die geplante Wohngebietsausweisung auszugehen.



Philipp Donath, Dipl.-Ing. Architekt,
Fürstenzell, 16. Mai 2019



Thomas Herrmann, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt,
Neuburg a. Inn, 16. Mai 2019

Anhang 1

Anlage zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 'WA Jägerwirth-Sandtnerfeld' – Parzellen 1a, 5b, 6a, 9b, 10 – 16, Markt Fürstenzell.

Vereinfachtes Verfahren gemäß dem 'Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur' für die Wohngebietsfläche mit einer GRZ von max. 0,3.

		ja	nein
0	Planungsvoraussetzungen		
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 - 4 BayNatSchG)	X	
1	Vorhabenstyp		
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)? Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	X	
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	
2	Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, - gesetzlich geschützte Biotop- oder Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	X	
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen. Art der Maßnahme: Pflanzungen von Hausbäumen sowie Laubbäumen in den Erschließungsstraßen und im öffentlichen Grün, grüner Ortsrand mit Streuobstbäumen	X	
3	Schutzgut Boden		
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt. Art der Maßnahme: Festsetzung wassergebundener Beläge auf Parkplatzflächen, GRZ max. 0,3	X	

4	Schutzgut Wasser		
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahme: <i>Festsetzung wassergebundener Beläge auf Parkplatzflächen, Wasserrückhalt in Grünmulden, Empfehlung zur Wassersparnis, Trennsystem</i>	X	
5	Schutzgut Luft/ Klima		
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	
6	Schutzgut Landschaftsbild		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	X	
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	X	
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4). Art der Maßnahme: <i>Pflanzung von einbindenden Laubhecken am östlichen und südlichen Ortsrand, v. a. aber einbindender Streuobststreifen mit artenreicher Wiese</i>	X	

Es besteht für die Bauparzellen mit einer GRZ von max. 0,3 kein Ausgleichsbedarf.

Anhang 2

Regiomischung Frischwiese, geändert, 50 % Gräser/ 50 % Leguminosen und Kräuter
HK 16/ UG 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Stand 27.3.2018

Gräser	49,5	%
Rotes Straußgras	<i>Agrostis capillaris</i>	3,6
Rotschwingel	<i>Festuca rubra</i>	1,4
Gewöhnliches Ruchgras	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	3,6
Gewöhnlicher Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatior</i>	2,1
Weiche Trefle	<i>Bromus hordeaceus</i>	5,0
Wiesen-Kammgras	<i>Cynosurus cristatus</i>	3,6
Wiesen-Schwingel	<i>Festuca pratensis</i>	2,1
Schmalblättriges Wiesen-Rispengras	<i>Poa angustifolia</i>	12,5
Gewöhnliche Wiesen-Rispe	<i>Poa pratensis</i>	12,5
Wiesen Goldhafer	<i>Trisetum flavescens</i>	3,1
Leguminosen	4,0	
Gewöhnlicher Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>	1,5
Hopfenklee	<i>Medicago lupulina</i>	0,8
Vogel-Wicke	<i>Vicia cracca</i>	1,7
Kräuter	46,5	
Gemeine Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	1,7
Gemeiner Odermennig	<i>Agrimonia eupatoria</i>	1,7
Wiesen-Glockenblume	<i>Campanula patula</i>	0,2
Echter Kümmel	<i>Carum carvi</i>	0,7
Kornblume	<i>Centaurea cyanus</i>	1,7
Gemeine Wegwarte	<i>Cichorium intybus</i>	1,7
Wiesen-Pippau	<i>Crepis biennis</i>	1,7
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>	2,5
Gewöhnlicher Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>	2,9
Wiesen-Labkraut	<i>Galium album</i>	1,5
Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>	1,0
Gewöhnliches Ferkelkraut	<i>Hypochoeris radicata</i>	0,7
Acker-Witwenblume	<i>Knautia arvensis</i>	0,8
Steifhaariger Löwenzahn	<i>Leontodon hispidus</i>	1,5
Margerite	<i>Leucanthemum ircutianum</i>	6,1
Kuckucks-Lichtnelke	<i>Lychnis-flos-cuculi</i>	2,0
Klatschmohn	<i>Papaver rhoeas</i>	3,3
Pastinak	<i>Pastinaca sativa</i>	0,8
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>	1,7
Kleine Braunelle	<i>Prunella vulgaris</i>	0,8
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>	1,5
Wiesen Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>	1,7
Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>	2,5
Taubenkropf-Leimkraut	<i>Silene vulgaris</i>	3,3
Gras-Sternmiere	<i>Stellaria graminea</i>	0,8
Wiesen-Bocksbart	<i>Tragopogon orientalis</i>	1,7
Summe		100

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan
„WA Jägerwirth-Sandtnerfeld“
ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 30.07.2019 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Jägerwirth-Sandtnerfeld“ wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, § 3 und 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angabe zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen (§ 10 a Abs. 1 BauGB).

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
nicht berührt	entfällt

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
keine	entfällt

3. Behördenbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<u>Regierung von Niederbayern und Regionaler Planungsverband Donau-Wald:</u> Das Plangebiet schließt an die bestehenden Wohn- und Gewerbegebiete am Ortsrand von Jägerwirth an. Diesbezüglich entspricht die Planung LEP 3.3. Aufgrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken kann davon ausgegangen werden, dass der Umfang der Planung bedarfsgerecht ist (vgl. RP B II 1.1). Bereits im Rahmen anderer Bauleitplanverfahren wurde auf die ungenutzten Bauflächenpotenziale in Fürstenzell hingewiesen. Auch in Jägerwirth gibt es - wie ein Blick auf das Luftbild verrät - nicht unerhebliche Bauflächenreserven im Flächennutzungsplan (vgl. LEP 3.2). Auf diese wird in den Planunterlagen nicht näher eingegangen. Es wird lediglich dargestellt, dass die wenigen noch vorhandenen 'Lücken' entlang der bestehenden Ortsstraßen oder in vorhandenen Siedlungsgebieten von den Grundstückseigentümern als Reserve für spätere Generationen gesehen werden und daher zur Ansiedelung von sonstigen Bauwilligen, die sich in Jägerwirth niederlassen wollen, ausscheiden würden.	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und im Hinblick auf die angesprochenen vorhandenen Bauflächenreserven auf den, auch in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde angesprochenen, aktuell im Gange befindlichen Vitalitätscheck in Zusammenarbeit der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Klosterwinkel, mit dessen Erkenntnisse dann entsprechend auf die Bauleitplanung reagiert wird, verwiesen. Zudem wird festgestellt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziff. IV Nr. 2 (Alternative Planungsmöglichkeiten) eine Aussage enthalten ist, dass in Jägerwirth aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen derzeit nicht zum Ankauf und zur Baugebietsausweisung zur Verfügung stehen. Potenziale der Innentwicklung stehen somit in Jägerwirth nicht zur Verfügung. Es greift daher die Ausnahme des Ziel LEP 3.2.

Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde stellt sich durchaus die Frage, ob es mit den Grundsätzen einer nachhaltigen und vorausschauenden Flächenpolitik vereinbar ist, wenn Flächen trotz offensichtlich gegenläufiger Eigentümerinteressen oder anderer Raumnutzungsansprüche weiter als Bauflächen dargestellt bleiben. Immerhin soll für Fürstenzell in diesem Jahr ein sog. „Vitalitätscheck“ durchgeführt und auf der Basis dieser Informationen auch mit der Bauleitplanung auf die Erkenntnisse reagiert werden. Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Standort und die Größenordnung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang sind. Es gibt aber einen Konflikt mit dem Ziel LEP 3.2, wonach die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst zu nutzen sind.	
<u>Landratsamt Passau, Abt. 7 Städtebau:</u> Gegen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bestehen aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im gesamten Geltungsbereich sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind und somit auch überall errichtet werden können. Sollte beabsichtigt sein, dass auf den Parzellen 10 mit 16 nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen, müsste dies gesondert festgesetzt werden. Das gleiche gilt für die übrigen Parzellen, falls dort nur Doppelhäuser zulässig sein sollen. Bleiben die Festsetzungen, ist eine Durchmischung von Einzel- und Doppelhäuser im gesamten Geltungsbereich möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dazu festgestellt, dass eine mögliche Durchmischung von Einzel- und Doppelhäuser im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchaus bewusst festgesetzt wurde. An der Festsetzung in Bezug auf die zulässigen Haustypen wird daher festgehalten.
<u>Landratsamt Passau, Sq. Technischer Umweltschutz:</u> Im Norden des geplanten Allgemeinen Wohngebiet „WA Jägerwirth-Sandtnerfeld“ besteht die örtliche Schule mit Spielplatz und Schulsportanlagen. Die von der Nutzung dieser Einrichtungen im Rahmen des Schulunterrichts ausgehenden und auf die geplanten Wohngebäude einwirkenden Lärmimmissionen sind als sozialadäquat von den zukünftigen Eigentümern der geplanten Immissionsorte hinzunehmen. Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebiets grenzt eine, im östlichen Bereich des Grundstücks auf Fl.-Nr. 262/3 der Gemarkung Voglarn bestehende, offene Asphaltstockanlage mit Flutlichtanlage an das	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

geplante Allgemeine Wohngebiet an. Nach einer überschlägigen Schallprognoseberechnung gem. der 18. BImSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung, im Rahmen einer Anfrage des Marktes Fürstenzell aus dem Jahr 2016 ist aufgrund der Nutzungsdaten dieser Anlage und den Emissionswerten der VDI-Richtlinie 3770 „Emissionskennwerte von Schallquellen - Sport- und Freizeitanlagen“ zur Unterschreitung der an den Immissionsorten im Allgemeinen Wohngebiet höchstzulässigen Immissionsrichtwerten nach der 18. BImSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung, ein Mindestabstand von ca. 100 m erforderlich. Die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte werden an nahezu allen Immissionsorten im geplanten Allgemeinen Wohngebiet überschritten. Nach einem Gespräch mit der Bauverwaltung des Marktes Fürstenzell vom 21.06.2018 soll die Nutzung der Asphaltstockanlage mit der Ausweisung des geplanten Baugebiets aufgegeben werden.

Nördlich der bestehenden Asphaltstockbahn besteht auf dem Grundstück Fl.-Nr. 563 der Gemarkung Altenmarkt der vom örtlichen Fußballverein als Trainings- und Ausweichsportplatz genutzte Dorfplatz. Der Dorfplatz ist nicht mit Gras bepflanzt und wird gelegentlich für Dorffeste und gesellschaftliche Veranstaltungen genutzt. Da der Platz nicht mit Gras bewachsen ist, wird er auch nicht gerne von den Fußballspielern zur Austragung von Punktspielen genutzt. Gelegentlich wird im Winter bei geschlossener Schneedecke der Schnee mit einem Radlader entfernt um dann auf dem gefrorenen Sandplatz Fußball zu spielen. In den vergangenen Jahren wurde dieser Platz zum Austragen von Punktspielen am Sonntag so gut wie nicht verwendet. Der Platz wird regelmäßig vom Fußballverein als Trainingsplatz genutzt. Die durch diese Nutzung im Fußballtraining auftretenden Lärmimmissionen überschreiten nach erfolgten überschlägigen Schallprognoseberechnungen in der Regel nicht die nach der 18. BImSchV höchstzulässigen Immissionsrichtwerte im geplanten Allgemeinen Wohngebiet, da in der Regel im Training keine Zuschauer anwesend sind und keine Piffe des Schiedsrichters auftreten.

Südlich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets besteht auf dem Grundstück Fl.-Nr. 276/2 der Gemarkung Voglarn die Tennisanlage des örtlichen Tennisvereins. Nach einer

überschlägigen Schallprognoseberechnung gem. der 18. BImSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung, im Rahmen einer Anfrage des Marktes Fürstenzell aus dem Jahr 2016 ist aufgrund der Nutzungsdaten dieser Anlage und den Emissionswerten der VDI-Richtlinie 3770 „Emissionskennwerte von Schallquellen - Sport- und Freizeitanlagen“ zur Unterschreitung der an den Immissionsorten im Allgemeinen Wohngebiet höchstzulässigen Immissionsrichtwerten nach der 18. BImSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung, ein Mindestabstand von ca. 40 Metern erforderlich. Dieser erforderliche Mindestabstand vom Rand der Tennisplätze bis zum nächstgelegenen geplanten Immissionsort im geplanten Allgemeinen Wohngebiet wird bei einem bestehenden Abstand von ca. 75 Metern zuverlässig überschritten, so dass davon auszugehen ist, dass an den geplanten Immissionsorten im beantragten Allgemeinen Wohngebiet die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte zuverlässig unterschritten sein werden. Unter der Voraussetzung, dass die Nutzung der bestehenden Asphaltstockanlage, im Zuge der Ausweisung des beantragten Allgemeinen Wohngebiets „WA Jägerwirth-Sandtnerfeld“ dauerhaft aufgegeben wird, bestehen gegen die Planung aus der Sicht des Technischen Umweltschutzes grundsätzlich keine Bedenken.	
<u>Landratsamt Passau, Sg. 53 - Wasserrecht:</u> Es ist nicht ersichtlich, ob aus dem beplanten Gebiet eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung (Einleitung von Abwasser oder Niederschlagswasser in ein Gewässer oder Grundwasser) nach § 9 WHG verbunden ist bzw. wie die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen soll. Hierzu sind genauere Angaben notwendig. Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus dem überplanten Gebiet bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Es wurde am 02.11.2018 ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt. Eine Entscheidung darüber, ob die geplante Niederschlagswasserbeseitigung den wasserrechtlichen Vorschriften entspricht, kann erst nach Durchführung dieses Verfahrens getroffen werden, da die gutachterliche Stellungnahme des amtlichen Sachverständigen des Wasserwirtschaftsamtes noch aussteht.	Die Entwässerung des künftigen Baugebietes wird im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen im Trennsystem erfolgen. Im durchgeführten Auslegungsverfahren sowie bei Einholung der Stellungnahmen betroffener Fachstellen wurden keine Einwendungen vorgebracht. Mit Erteilung der am 29.10.2018 beantragten gehobenen Erlaubnis kann somit bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes gerechnet werden.

Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald, Außernzell:

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Müllsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) sind zu beachten. Entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen. Bei den geplanten Wendehämmern sind nur Freihaltezonen von 1 m eingeplant. Hier sollte noch nachgebessert werden. Ansonsten kann die Müllabfuhr über die geplante Erschließungsstraße erfolgen, sofern an den Leerungstagen die Wendehämmer komplett freigehalten werden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, da erfahrungsgemäß Wendehämmer gerne als Abstellfläche für private Zwecke genutzt werden. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau Wald, sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen- Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Die geplanten Wendeanlagen entsprechen den gelten Anforderungen der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen).

Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan (C - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. 5.2) bzgl. Einfriedungen, wonach der Abstand von Zäunen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mind. 50 cm zu betragen hat, ist eine Freihaltezone von mind. 1,50 m gewährleistet. Eine Änderung der Planung in Bezug auf die Erschließungsanlagen ist somit nicht erforderlich.

Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a. d. Isar:

Die laufenden Planungen im Dorferneuerungsverfahren Jägerwirth-Voglarn sind zu beachten. Hier wird derzeit eine Entlastungszufahrt mit Parkplätzen für die Sportanlagen von Jägerwirth geplant. Diese geplante Dorferneuerungsmaßnahme schließt sich südlich an das neu geplante Baugebiet an und befindet sich derzeit in der Entwurfsphase. Es wird um Abstimmung gebeten, damit mögliche Synergieeffekte wie etwa bei der Oberflächenentwässerung und dergleichen genutzt werden können.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Vilshofen a. d. Donau:

Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwege und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 Bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Es wird gebeten, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass über ein Stationsgrundstück verfügt werden kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich, weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür wird gebeten, eine entsprechende Fläche von 18 - 35 m² für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein.

Der Hinweis an die Bauherren bzgl. der zu verwendenden Einführungssysteme für Kabelanschlüsse wird in die Planung aufgenommen.

Weitere Abstimmungen erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Zum Zweck der Koordinierung wird um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung ist aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es wird daher beantragt, sicherzustellen dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und er bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom kostenlos zu sichern.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Eine Erweiterung der Telekommunikations-

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ein Hinweis auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird in die Planung aufgenommen.

infrastruktur der Telekom außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist eine rechtzeitige Kontaktaufnahme (mind. 3 Monate vor Baubeginn) mit dem zuständigen Ressort dringend erforderlich.	Die Telekom wird weiterhin in das Verfahren eingebunden und rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen informiert.
<u>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Passau:</u> Keine Einwände aus Sicht der Landwirtschaft. Für die zukünftige Aufstellung eines Bebauungsplanes wird gebeten, bereits im Vorhinein folgende Voraussetzungen zu berücksichtigen: a) Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. b) Ein solcher Pflanzabstand gilt auch für Ausgleichsflächen innerhalb wie auch außerhalb des Plangebietes. c) Es grenzen an das Planungsgebiet auch weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen an. Hiermit verbundene Emissionen, im üblichen Maß, sind von den künftigen Bewohnern in Kauf zu nehmen. Dies sind insbesondere Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen durch Maschinen, Bodenbearbeitung und Ausbringung von Mist, Gülle und Pflanzenschutzmitteln. d) Bei Versiegelung kann es bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrichtungen bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal:</u> Die Erschließung der Baugrundstücke kann durch die im Eigentum des Marktes befindlichen Grundstücke Fl.-Nrn. 591/23, 591/11, 591/7, Gemarkung Altenmarkt, und soweit erforderlich Fl.-Nr. 262/3, Gemarkung Vog-	Eine dingliche Sicherung für das zu querende, im Privatbesitz befindliche Grundstück Fl.-Nr. 591/19, Gemarkung Altenmarkt, wird nicht erforderlich, nachdem dieses Grundstück im Rahmen der Dorferneuerung Jäger-

larn, erfolgen. Die Anbindung der Trinkwasserhauptleitung ist im Bereich der Fl.-Nr. 594/13, Gemarkung Altenmarkt, vorgesehen. Die zu querende Fl. Nr. 591/19, Gemarkung Altenmarkt, befindet sich nach Kenntnisstand des Zweckverbandes im Privatbesitz. Zur Sicherstellung einer dauerhaften Trinkwasserversorgung ist eine entsprechende Grunddienstbarkeit als Voraussetzung für die Erschließung notwendig. Der Zweckverband stellt, soweit im Rahmen der Trinkwasserversorgung möglich, Wasser aus dem Leitungsnetz für Löschzwecke zur Verfügung. Eine Auskunft über die verfügbaren Ressourcen kann nur als punktueller Ansatz im Rahmen einer Lastfallberechnung als auch im flächigen Ansatz durch die im März 2015 angebotene Gesamtschau der Berechnung aller Hydranten angegeben werden. Sofern diese Leistungen erbracht werden sollen, ist eine Beauftragung des Zweckverbandes erforderlich. Eine Prüfung nach DVGW Regelwerk W 331 und W 405 wurde aus diesem Grund nicht vorgenommen. Im Weiteren wird gebeten mitzuteilen, ob die Erschließung durch den Markt Fürstenzell oder einen Erschließungsträger erfolgt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Kreisstraße PA 12 und entlang der neu zu errichtenden Entlastungszufahrt (ALE) für die Sportanlage Jägerwirth. Die Erdarbeiten werden durch die vom Markt beauftragten Tiefbaufirmen ausgeführt. Die Verlegearbeiten werden, mit Ausnahme in der Kreisstraße PA 12, sämtlich von den Mitarbeitern des Zweckverbandes durchgeführt. Nachdem noch weitere Baumaßnahmen (Baugebiet Bad Höhenstadt, Sanierung Kreisstraße PA 9, Hausanschlüsse etc.) von den Mitarbeitern des Zweckverbandes ausgeführt werden, wird um zeitliche Koordination der Maßnahmen in Fürstenzell gebeten. Eine Weitergabe von Leistungen an die Jahresbaufirma des Zweckverbandes ist derzeit nicht möglich, da diese bereits mit 3 Bauprupps ganzjährig für die Leistungen im Verbandsgebiet eingeplant ist.	wirth-Voglarn erworben wurde und der Vollzug der Eigentumsüberschreibung in Kürze erfolgen wird. Die Löschwasserversorgung nach den einschlägigen Vorschriften ist aufgrund der bestehenden Hydranten sowie des in einer Entfernung von unter 200 m zum Baugebiet befindlichen Löschwasserbehälters mit einem Inhalt von 150 m³ sichergestellt. Die Erschließung des Baugebietes wird durch den Markt Fürstenzell erfolgen. Die Hinweise zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen.
<u>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf - Dienstort Passau / Wasserwirtschaftsamt Deggendorf:</u> Die Planung enthält keine Angaben zur geplanten Abwasserentsorgung. Nach § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern, zu verrieseln	Die Entwässerung des künftigen Baugebietes wird im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen im Trennsystem erfolgen.

oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, wobei vorrangig eine Versickerung anzustreben ist. Die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Entsorgung einschließlich der Niederschlagswasserentsorgung sind vorab aufzuzeigen. Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich der Planung liegen keine Erkenntnisse vor. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gem. BauGB sowie boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren. Das wasserrechtliche Verfahren für die Einleitung von Niederschlagswasser ist noch nicht abgeschlossen. Die Inhalts- und Nebenbestimmungen des noch ergehenden Bescheides sind bei der Umsetzung der noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen zu beachten. Diese sind vor Baubeginn des ersten Bauvorhabens funktionsfähig zu erstellen.	Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster wurde durch das Landratsamt durchgeführt, die überplante Fläche ist in dieses nicht eingetragen Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die eingereichten Unterlagen für das wasserrechtliche Verfahren wurden bereits im Vorfeld fachlich abgestimmt.
<u>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf:</u> Im erweiterten Umfeld des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes können sich gewerbliche Nutzungen bzw. deren Betriebssitz befinden. Es wird vorausgesetzt, dass Standortbelange betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe durch die Neuplanungen im Rahmen des neuen Bebauungsplanes in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben. Die Planänderungen dürfen, gerade bezogen auf immissionsschutzrechtliche Belange, keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzungen bei Gewerbebetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten zur Folge haben. Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch	Wird zur Kenntnis genommen.

voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange bzw. Einwendungen entgegenstehen.	
<u>Kreisbrandrat im Landkreises Passau, Josef Ascher:</u> Keine Bedenken, wenn bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW-Arbeitsblätter W 405 sowie W 331 beachtet werden. Am Ende der Sichtstraßen, über die die Zufahrten zu den Anwesen erschlossen werden, ist jeweils eine Wendemöglichkeit gem. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) mit einem Mindestdurchmesser von 18 m (Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug) auszuführen. Diese Bereiche sind ständig frei zu halten und dürfen nicht zugeparkt oder anderweitig verstellt werden.	Die Löschwasserversorgung nach den einschlägigen Vorschriften ist aufgrund der bestehenden Hydranten sowie des in einer Entfernung von unter 200 m zum Baugebiet befindlichen Löschwasserbehälters mit einem Inhalt von 150 m³ sichergestellt. Die geplanten Wendeanlagen sind als Wendehämmer für dreiachsige Müllfahrzeuge nach den geltenden Anforderungen der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) konzipiert und somit ausreichend dimensioniert.

4. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsalternativen	Bemerkungen
keine, nicht erforderlich	entfällt

Aus den Bemerkungen ergeben sich die Gründe, warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt wurden.

Fürstenzell, 30.07.2019



MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister