



Schemaschnitt M 1:500

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

1.1 GE/E eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- 2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß nach §§ 16-19 BauNVO, z. B. 0,8
2.2 2,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß nach §§ 16 und 20 BauNVO, z. B. 2,4
2.3 II Anzahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß, hier z. B. 2 Vollgeschosse
2.4 FD Flachdach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 o Art der Bauweise nach § 22 BauNVO, hier: offen
3.2 - - - - - Baugrenze nach § 23 BauNVO

Außerhalb der Baugrenzen sind auf Flächen, auf denen keine Grün- oder Erschließungsflächen festgesetzt sind, bauliche Anlagen nach Art. 2 Satz 1 Nr. 2, 5 BayBO zulässig.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 öffentliche Erschließungsstraße nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4.2 private Verkehrsfläche

5. Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
5.2 private Grünflächen
5.3 Skate-Bowl
5.4 Laubbaum 1.-3. Ordnung oder Obstbaum - Hochstamm
- zu pflanzen gemäß Pflanzliste 5.6
5.5 2-reihige Laubhecke
- zu pflanzen gemäß Pflanzliste 5.6

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 Abs. 7 BauGB
6.2 Gemarkungsgrenze
6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
6.4 OK Schacht
Beauchhöhe Schachtdeckel Bestand,
hier: 199,74 m ü. NN

7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 unterirdische Leitung, hier: Hauptwasserleitung AZ DN 200 des
"Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal",
Lage und Tiefe bei Spartenträger anzufordern

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 8.1 331/8 Flurnummer, z. B. 331/8
8.2 bestehendes Gebäude
8.3 bestehende und neu geplante Flurstücksgrenze
8.4 bestehende Flurstücksgrenze; zu verändern
8.5 Höhenlinie
8.6 Vorschlag Bepflanzung entlang der Staatsstraße
8.7 öffentlicher Parkplatz
8.8 Sichtreieck
8.9 Regenrückhaltebecken

8.10 Füllschema der Nutzungsschablone

Bauraum A	geltender Bauraum
GE/E	II
0,8	2,4
FD	o

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Bauraum A und B: Zulässig sind alle Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO (GE/E).
Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1, 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Bauraum C: Zulässig sind alle Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO (GE/E) und die Nutzung für
Betriebsleibwohnhäuser nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet haben Betriebe und Anlagen einen flächenbezogenen Schall-
leistungspegel von 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm nachts einzuhalten. Die Nachtzeit beträgt acht
Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr.

1.4 Im Baugenehmigungsverfahren ist durch einen schalltechnischen Nachweis eines Sachverständigen
darzulegen, dass die von den beabsichtigten Betrieben ausgehenden Lärmemissionen die Emissions-
kontingente zuverlässig unterschreiten werden und die höchstzulässigen Immissionsrichtwertanteile
sicher eingehalten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Wandhöhe wird festgelegt auf:

- im Bauraum A bis max. 204,00 m ü. NN
im Bauraum B bis max. 206,50 m ü. NN
im Bauraum C bis max. 198,50 m ü. NN

2.2 Als maximale GRZ wird 0,8 festgesetzt.

3. Bauweise

3.1 Zulässig ist eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Zulässige Dachformen sind:
im Bauraum A: Flachdächer (FD) mit extensiver Begrünung
im Bauraum B: Flachdächer (FD) mit Photovoltaik/ Solaranlage
im Bauraum C: Flachdächer (FD) mit Photovoltaik/ Solaranlage

4.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Reine Fremdproduktwerbung ist grundsätzlich
unzulässig. Die Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und den
Proportionen in das Ortsbild einzufügen.

Zulässige Werbeanlagen sind Schrift oder Zeichen unmittelbar an der Außenwand, Tafeln evtl. auch
angestrahlt. Unzulässig sind zu starke Kontraste und grelle Farbgebung, Blink-, Wechsel- und
Reflexbeleuchtung.

5. Grünordnung

5.1 Private Grünflächen
Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Rasen, Wiese, Gehölze) ohne jede
Versiegelung auszubilden. Durch Planzeichen festgesetzte Grün- und Gehölzflächen sind darauf
anzurechnen.

5.2 Bepflanzung Grundstücksränder
Entsprechend der Planeintragung sind entlang der Parzellengrenzen 2-3-reihige Laubhecken aus
einheimischen Laubgehölzen autochthoner Herkunft der Listen 5.6.1 - 5.6.3 zu pflanzen. Die
Sicherheitsabstände zu Leitungen sind zu beachten.

5.3 Bepflanzung Parkplätze
Je 5 Parkplätze ist ein Laubbaum 1. Ordnung gemäß der Pflanzliste 5.6.1 zu pflanzen. Die in der
Planzeichnung festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen.

5.4 Pflege der Pflanzung
Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall entsprechend der
grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

5.5 Die Kastanie an der Einfahrt ist zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu
schützen.

5.6 Pflanzlisten

5.6.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)
Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm

Winterlinde Tilia cordata
Spitzahorn Acer platanoides
Vogelkirsche Prunus avium

5.6.2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. und 3. Ordnung)
Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm

Hainbuche Carpinus betulus
Holzbirne Pyrus communis
Holzapfel Malus silvestris
Vogelbeere Sorbus aucuparia
Zitterpappel Prunus tremula

5.6.3 Sträucher
3xv, o.B., 60 - 100, Pflanzabstand 1,5 x 1,5

Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Haselnuss Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna
Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare
Hundsrose Rosa canina
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Salweide Salix caprea
Gemeiner Schneeball Viburnum lantana

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

5.7.1 Externe Ausgleichsflächen
Für Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 6.310 qm wird eine Ausgleichsflächenverordnung in Höhe
von 3.640 qm festgesetzt. Der Ausgleich wird dem Landkreisokkonto in Altenmarkt entnommen.

5.7.2 Schutz des Oberbodens
Der Oberboden ist vor Baubeginn in seiner gesamten Stärke abzuschleiben und sachgerecht in
Mieten zu lagern und durch Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras zu schützen.

5.7.3 Parkplätze und unbelastete Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Mineralbeton, Pflaster mit
breiter Fuge, Schottertrassen etc.) auszubilden.

6. Hinweise

6.1 Feuerwehr
Flächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007,
auszubilden und zu kennzeichnen.

6.2 Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

6.3 Anbaubeschränkungen
Vorn nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2618 (Fürstzeller Straße) ist folgender Abstand
einzuhalten:
mind. 3,00 m bis zu den Gebäuden
mind. 3,00 m bis zu den Stellplätzen
mind. 3,00 m bis zur Einzäunung
mind. 5,00 m bis zu Anpflanzungen

6.4 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen
Die Bauflächen sind über die bestehende Einmündung der Gemeindestraße an die Staatsstraße zu erschließen.

6.5 Privatzufahrten
Die geplanten Bauvorhaben sind ebenfalls über die bestehende Einmündung an die Staatsstraße zu
erschließen. Weitere Zufahrten zur Staatsstraße sind nicht zulässig.

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

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den warte-
pflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht
verdecken. An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

85,00 m Richtung Passau im Zuge der Staatsstraße
5,00 m im Zuge der bestehenden Einmündung
gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße.

6.7 Entwässerung
Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem bei dem das Schmutzwasser über die Kanalleitungen
der Fürstzeller Straße und das Regenwasser in den Wiesengraben, nordwestlich des Grundstückes,
abgeleitet werden.

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

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

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.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasser-
haushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

6.9 Regenrückhaltebecken
Die erforderliche Regenrückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers ist über ein zu errichtendes
Regenrückhaltebecken auf dem nordwestlichen an das Planungsgebiet angrenzende Grundstück
Flur-Nr.: 333/8 zu erfolgen.

Amphibien- und reptilienfreundliche Gestaltung des Regenrückhaltebeckens: Herstellung von
unterschiedlichen Bodentiefen, einer Flachwasserzone und eines dauergestauten Bereiches. Gestaltung
sonnenexponierter Außenböschungen mit nährstoffarmen Substrat aus Sand- und Schotter ohne
Bepflanzung. Anreicherung der Außenböschungen Laubholz- und Steinhäufen

6.10 Umweltschutz
Auf sparsamen Wasserverbrauch ist zu achten. Es wird der Einbau von Zisternen zur Bewässerung der
Grünanlagen und die Verwendung von wassersparenden Technologien (z. B. Spartaste bei der Spülung)
empfohlen.

Im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Nutzung
erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan vom 23.07.2014 hat mit Begründung vom 30.07.2014 bis 30.07.2014
im Rathaus Fürstzell öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefaen am 22.07.2014
bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom 16.08.2014 diesen Bebauungsplan gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO als Satzung beschlossen.



Fürstzell, 22.07.2014

Markt Fürstzell

Lehner
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am
07.08.2014, rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan hat vom 07.08.2014 bis 07.08.2014 im Rathaus Fürstzell öffentlich ausgelegen.
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich
durch Anschlag an den Gemeindefaen am 07.08.2014 bekannt gegeben.

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

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



Fürstzell, 30.07.2014

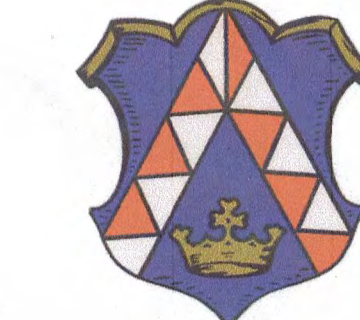
Markt Fürstzell

Lehner
1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Gewerbegebiet Kleingern

Markt Fürstzell

Landkreis Passau



M 1/500

2012-02-16

Verfasser Bebauungsplan:

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

Bearbeitung Grünordnung:

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

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kleingern

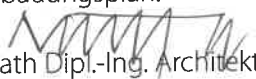
Markt Fürstenzell
Landkreis Passau

Begründung/
Umweltbericht



2012-02-16

Verfasser Bebauungsplan:


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

Bearbeitung Grünordnung:

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

Begründung

1 Planungsziele

Der Markt Fürstenzell gewinnt als Standort für Gewerbebetriebe zunehmend an Bedeutung. Um eine maßvolle und städtebaulich geordnete Ansiedlung neuer Betriebe zu ermöglichen, sollen ausgewählte Gebiete in denen Gewerbebetriebe bereits ansässig sind, mit den Mitteln der Bauleitplanung weiterentwickelt werden.

Das übergeordnete Ziel ist es, soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen sowie gestalterische Ansprüche an das Orts- und Landschaftsbild zum Wohl der Allgemeinheit nachhaltig in Einklang zu bringen.

2 Planungsgebiet

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Kleingern. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: 331/8, 331/10 und 331/15, Gemarkung Altenmarkt. Der größte Teil der Fläche ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Auf einem kleineren Teil befindet sich das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Kleingern.

Das Planungsgebiet ist verkehrstechnisch gut angebunden. Beeinträchtigungen des Umfelds durch Immissionen sind nicht zu erwarten. Der Standort bietet weiterhin ausreichend Reserven für eine zukünftige Weiterentwicklung und eignet sich somit für die vorgesehene gewerbliche Nutzung.

3 Grünordnung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Gebäude und Geländeänderungen, die durch das geplante Vorhaben hervorgerufen werden soweit wie möglich in das Landschafts- und Ortsbild einzubinden.

Dazu ist eine Überschilderung der öffentlichen Parkplätze mit großkronigen Laubbäumen 1. Ordnung vorgesehen. Sie dienen der Beschattung und Gliederung dieses Bereiches. Weitere textliche Festsetzungen betreffen den Grünflächenanteil des künftigen Gewerbegebietes. So sind für 5 Parkplätze jeweils ein Laubbaum zu pflanzen. Eine raumwirksame Eingrünung des Gewerbegebietes ist aus betrieblichen Erfordernissen nur entlang der Bauparzelle C möglich.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden extern dem Landkreisökokonto entnommen.

Umweltbericht

1 Einleitung

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

Die Marktgemeinde Fürstenzell plant für die Erweiterung eines Feuerwehrgerätehauses und die Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Kleingern“. Inhalt ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 49 geändert. Diese Änderung umfasst auch benachbarte Flächen.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8. auf 4 Parzellen festgesetzt, wobei eine Parzelle das bestehende Feuerwehrgerätehaus beinhaltet. Bauliche Festsetzungen beinhalten die maximale Anzahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse) und die zulässige Dachform (Flachdach). Außerdem werden öffentliche und private Grünflächen, deren Bepflanzung sowie die Erschließung bzw. Parkplätze festgesetzt. Weitere Festsetzungen können dem Bebauungs- und Grünordnungsplan entnommen werden.

Ziel der Planung ist es, für einen Metall verarbeitenden Betrieb und die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Der Flächenumfang des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt insgesamt ca. 0,8 ha. Hierbei betragen die Gewerbeflächen, Erschließung und private Grünflächen ca. 0,68 ha und öffentliche Grünflächen ca. 0,12 ha. Der Bedarf an Grund und Boden ist um 0,05 ha geringer, da mit dem Feuerwehrgerätehaus und der Zufahrt bereits Fläche beansprucht wurde.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter aufgezeigt und bewertet. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden, ebenso dargestellt.

1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z. B. dem Bundesnaturschutzgesetz, den Gesetzen zum Immissionsschutz und zum Abfall- und Wasserrecht, wurden die Ziele folgender Fachgesetze und -pläne ergänzend berücksichtigt:

Bodenschutzgesetz (BodSchG)/§ 1a (2) BauGB

Es wird im Bebauungs- und Grünordnungsplans eine Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung sowie zum schonenden Umgang mit dem Oberboden getroffen.

Regionalplan Donau-Wald

In der Internetversion der Karte Siedlung und Versorgung/ Landschaft und Erholung des Regionalplans sind keine Ziele eingetragen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Passau (2004)

Im ABSP des Landkreises Passau sind keine speziellen Ziele für den Planungsumgriff eingetragen. Das westlich gelegene Biotop wird als lokal bedeutsam eingestuft.

Folgendes allgemeines Ziel trifft auf die Planungsflächen bzw. Ausgleichsfläche zu:

Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturalarmen landwirtschaftlich genutzten Gebieten des Landkreises, ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten

2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung der Umwelt

Mensch

Der Ortsteil Kleingern hat sich als Splittersiedlung entlang der viel befahrenen Staatsstraße St 2618 entwickelt und umfasst sehr unterschiedliche Nutzungen: im Umfeld des Planungsbereiches befinden sich eine Schreinerei, südlich und nördlich grenzen Wohnparzellen an den Planungsbereich. Der Abstand des geplanten Gewerbegebietes zum nördlich gelegenen Wohnhaus beträgt ca. 60 m und zum südlich gelegenen ca. 90 m. Östlich der Staatsstraße, schon zum Ortsteil Kurzeicht der Gemeindegebiet Neuburg a. Inn zugehörig, sind ein Metallbaubetrieb, eine Schreinerei und weitere Wohngebäude vorhanden. Die genannten Nutzungen gehören alle dem Außenbereich beider Gemeinden ohne Einstufung nach Baunutzungsverordnung an. Im Umfeld liegen ein Transportunternehmen, Hofstellen und Richtung Westen und Nordwesten Streubebauung.

Eine geschlossene Wohnbebauung hat sich in Kleingern entlang der Kreisstraße PA 11 Richtung Jägerwirth etwas weiter nördlich entwickelt. Im Westen schließt sich die landwirtschaftlich genutzte freie Feldflur an.

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt zum Feuerwehrhaus von der Staatsstraße St 2618 aus.

Die Bewohner von Kleingern unterliegen Lärmbelastungen durch den Kraftfahrzeugverkehr der vielbefahrenen Staatsstraße.

Der Änderungsbereich besitzt aufgrund der Lärmbelastung durch die Staatsstraße St 2618 keine Funktionen für die **Naherholung**. Der Bereich ist zudem auch nicht durch Wanderwege erschlossen.

Pflanzen

Planungsbereich

Im Planungsbereich findet sich kaum naturnähere Vegetation. Entlang der Kreisstraße ist ein breiterer **Altgrasstreifen** auf Gemeindegrund vorhanden, der wohl jährlich gemulcht wird. Bestimmend sind hier typische Wiesengräser wie Knäulgras, Wiesen-Schwingel, Wiesen-Fuchsschwanz, Kriechendes Straußgras, Glatthafer und Wiesen-Lieschgras. Kleinere Ruchgrasherden zeigen auch magere Standortverhältnisse an. Der Kräuteranteil ist mit Spitzwegerich, Gemeinem Löwenzahn, Gemeinem Gundermann und Wiesen-Labkraut sehr gering.

Ein weiterer Altgrasstreifen trägt die Böschung am Feuerwehrhaus. Hier wachsen zusätzliche Wiesenarten wie Wiesen-Platterbse, Rotschwingel, Wiesen-Pippau, Scharfer Hahnenfuß u.a..

Eine ältere **Kastanie** stockt am Einfahrtsbereich zum Gebiet. Beidseits des Feuerwehrhauses sind einige Ziersträucher vorhanden.

Auf den Ackerflächen finden sich nur auf einer Ackerbrache nennenswerte Beikräuter wie Kornblume und etwas Klatschmohn.

Umfeld

Prägendes Element stellt die ältere **Streuobstwiese** mit Apfel-, Kirsch und Nussbäumen auf dem Grundstück der ehemaligen Schreinerei dar. Die Wiese ist nährstoffreich und weist Gemeinen Löwenzahn, Wiesen-Amper, Weißklee, Wiesen-Lieschgras, Wiesen-Labkraut, Gemeinen Bärenklau, Spitzwegerich, Stumpfblättrigen Ampfer, Wiesen-Fuchsschwanz, Knäulgras u. a. auf.

Die nördlich und westlich anschließenden Flächen sind weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Das Intensivgrünland im Nordwesten weist einen mäßigen Artenreichtum mit einer ähnlichen Zusammensetzung wie die Brachestreifen auf. Erwähnenswert ist der Große Wiesenknopf, ein Wechselfeuchtezeiger.

An naturnäherer Vegetation ist im Umfeld weiter westlich der **Ufergehölzsaum** eines Baches mit Eschen, Schwarzerlen aber auch Fichten zu finden.

Gefährdete Pflanzenarten der Roten Listen Bayerns und Deutschlands wurden nicht festgestellt. In floristischer oder vegetationskundlicher Hinsicht sind keine naturschutzfachlich besonders wertvollen Bestände vorhanden.

Tiere

In der bayerischen Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umwelt sind keine Nachweise von heimischen Tierarten für den Änderungsbereich verzeichnet. Das Planungsgebiet ist aufgrund der Bebauung, der Ackernutzung und der geringen Ausstattung mit Vegetationsstrukturen für die heimische Tierwelt von untergeordneter Bedeutung.

Die außerhalb des Planungsbereiches gelegene Streuobstwiese mit älteren Obstbäumen weist für Fledermäuse, Bilche und Kleinvögel eine höhere naturschutzfachliche Bedeutung auf und stellt für die genannten Arten eine **wichtige** Funktion als Verbundstruktur zu den weiteren umliegenden Gehölzbeständen dar.

Biologische Vielfalt

Im gesamten Bereich der FNP- Änderung ist die Biologische Vielfalt in Bezug auf Lebensräume und heimische Arten als gering einzustufen.

Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete oder Schutzobjekte werden nicht berührt.

Das nächstgelegene Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayerns beginnt westlich an den Teichflächen. Hier wurde der Ufergehölzsaum und der Bachals Biotop erfasst (Nr. 7446-26).

Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gehört dem Einzugsgebiet des Zeller Baches an.

Aufgrund der topografischen Situation des Planungsbereiches, ein Höhenrücken mit nach Nordwesten abfallender Hangschulter, sind keine Quellen oder Fließgewässer im Änderungsbereich vorhanden. In ca. 80 m Entfernung weiter westlich nimmt ein Döbel seinen Ausgangspunkt. Im Quellbereich wurden 2 Fischteiche und ein Freizeitgrundstück angelegt. Der Überlauf der Teiche speist einen kleinen Bach, der zum Quellsystem des Gurlarner Baches gehört, der wiederum zwischen Fürstenzell und Aspersham in den Zeller Bach mündet.

Genauere Angaben zum **Grundwasser** liegen nicht vor.

In Bezug auf den Grundwasserhaushalt bestehen allgemein Empfindlichkeiten gegenüber einer Versiegelung, da abgeleitetes Oberflächenwasser dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen würde.

Boden

Im gesamten Gebiet sind ausschließlich mineralische Böden zu finden. Es weist gemäß dem internetbasierten GeoFachdatenAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt Braunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse) auf. Zumindest auf dem kiesigen Acker, der an die Staatsstraße angrenzt dürfte es sich um Braunerde aus Kiessand bis Sandkies (Molasse) handeln, die auf dem ausgesetzten anschließenden Höhenrücken kurzweilig vorhanden ist. Auf eher verdichtete lehmige Verhältnisse mit Pseudovergleyung weist das Vorkommen von Großem Wiesenknopf in der nordwestlich anschließenden Wiese hin. Dieser Boden neigt zu Staunässe und ist sehr verdichtungsempfindlich.

Gemäß der Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Niederbayern sind im Gebiet Lehme mit einer mittleren Ertragsfähigkeit vorhanden.

Die Bodenverhältnisse sind im Siedlungsbereich durch Abgrabungen, Auffüllungen und Umlagerungen stark verändert und daher naturfremd. Auch der landwirtschaftlich genutzte Boden ist durch Düngung und Befahren überprägt und aufgrund des Stoffeintrags als naturfern einzustufen. Naturnahe Bodenverhältnisse sind im Gebiet nicht vorhanden. Es besteht eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Verschmutzung.

Klima/Luft

Das Klima im Raum Kleingern-Fürstenzell wird geprägt vom Einfluss gemäßigt kontinentalen Klimas und ist mit einer Jahresmitteltemperatur von 7 – 8° C relativ mild. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 850-950 mm.

Die lokale Klimasituation des FNP-Änderungsbereiches wird durch die Lage auf einem breiten Höhenrücken mit leichter Nordwestexposition bestimmt. Diese Flächen unterliegen tagsüber bei Sonnenschein einem etwas höheren Wärmegenuss, sind jedoch teilweise auch windausgesetzt.

Aufgrund der schon vorhandenen Bebauung besitzen nur die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Erweiterungsbereich und angrenzend Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiete. Die in Strahlungsnächten hier entstehende Kaltluft fließt Richtung Nordwesten dem tiefer gelegenen Dobel zu, wo sie zunächst an den Gehölzen gestaut wird und dann Richtung Gurlarner Bachtal dem natürlichen Gefälle folgt. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte im Umfeld dieses Tals kommt dem Planungsbereich keine Funktion als lokalklimatischer Ausgleichsraum zu.

Entlang der Staatsstraße St 2618 ist ein Immissionsband mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen vorhanden. Eine besondere lufthygienisch belastete Situation ist nicht vorhanden, da keine emittierenden Betriebe angrenzen.

Landschaft

Das landschaftliche Erscheinungsbild um Kleingern wird bereits durch die typische Hügellandschaft des Unterbayerischen Hügellandes geprägt. Flachwellige Rücken und Riedel, die auf den Kuppen oft bewaldet sind, werden durch die breiten Talauen der Bäche gegliedert.

Der Planungsbereich umfasst einen Teil eines langgestreckten Höhenrückens und dessen nach Nordwesten mit geringer Neigung abfallende Hangschulter. Das Gelände ist teilweise bereits mit einem Feuerwehrhaus bebaut. Neben einer Kastanie sind zunächst straßennah nur wenige, das Gelände gliedernde kleinere Gehölze vorhanden.

Im Umfeld stockt eine größere kulturlandschaftstypische Streuobstwiese mit alten Bäumen, die das südlich gelegene Schreinereianwesen in die Landschaft gut einbindet. Nach Westen schließt sich eine weitgehend strukturarme von Feldern geprägte Landschaft mit einzelnen Wohnhäusern und einem leerstehenden Gebäude an. Als markanteste natürliche Geländestruktur im näheren Umfeld rückt der Dobel im Nordwesten ins Blickfeld, der dicht mit Gehölzen bestockt ist. Die bereits genannten Weiher sind vom Planungsbereich nicht einsehbar.

Die dem Planungsbereich gegenüberliegende Seite auf dem Gemeindegebiet von Neuburg weist dagegen eine fast gänzlich geschlossen Bebauung mit Gewerbehallen und Wohnhäusern entlang der Staatsstraße auf.

Es bestehen attraktive Blickbeziehungen über den weiten Talkessel des Gurlarner Baches hinweg auf den Golfplatz und den Ortsteil Rehschalln und darüber hinaus zu den Ausläufern des Neuburger Waldes im Nordwesten, der hier eine deutliche Raumkante bildet. Dieser Landschaftsausschnitt zeichnet sich durch eine kleinstrukturierte Landschaft mit kleinen Mischwäldchen, Einzelbäumen, kleineren Obstwiesen, Strauchgruppen und einzelnen Streusiedlungen aus.

Aufgrund der Einsichtigkeit von Norden/Nordwesten aus ist v.a. der in dieser Richtung wirkende Rand des Planungsbereiches als sensibel gegenüber baulichen Veränderungen anzusehen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Das Gelände wird von einer Hauptwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Unteres Inntal gequert.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen wurden bereits bei den Schutzgütern soweit wie möglich beschrieben.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab.

Schutzgut Mensch

Während der Bau- bzw. der Umbaumaßnahmen im künftigen Gewerbegebiet ist durch den Betrieb der Baumaschinen, dem Transport von Boden- und Baumaterial mit vorübergehenden Lärmbelastungen für Bewohner der nächst gelegenen Anwesen zu rechnen. Auch kann hierbei je nach Windlage eine geringe Belastung mit Luftschadstoffen aus Abgasen oder Staub auftreten. Durch die wahrscheinlich zeitversetzte Bebauung der einzelnen Parzellen werden die Belastungen relativ gering ausfallen. Daher werden diese Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

Betriebsbedingte Lärmbelastungen werden durch verschiedene geplante Nutzungen hervorgerufen werden: einmal durch den Fahrzeugverkehr der Mitarbeiter des neuen Betriebes bzw. durch Feuerwehrangehörige bei Übungen. Weitere Lärmemissionen werden durch betriebsspezifische Arbeiten des künftigen Metallbaubetriebes entstehen. Bei der Gewerbegebietsausweisung ist sicherzustellen, dass an den maßgeblichen Bezugspunkten im Umfeld (nächstgelegene Wohngebäude im Außenbereich) die dort geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Dabei ist auch die Vorbelastung durch sonstige Gewerbebetriebe einzubeziehen. Daher werden flächenbezogene Schallleistungspegel von 60 d(B)A/m² tags und von 45 d(B)A/m² nachts festgesetzt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein schalltechnischer Nachweis durch ein Sachverständigenbüro zu erbringen, dass die festgesetzten Werte eingehalten werden können.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Baubedingte Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt treten nicht auf. Die Kastanie an der Einfahrt bleibt erhalten und muss während Bauphase wirksam vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Anlagebedingt werden für das geplante Gewerbegebiet artenarme Grassäume und eine Ackerflächen mit naturschutzfachlich untergeordneter Bedeutung in Anspruch (Auffüllung, Bebauung) genommen.

Betriebsbedingt treten durch die Ausweisung des Gewerbegebietes keinen relevanten Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere auf.

Es wird erwartet, dass sich die **Biologische Vielfalt** im Bereich der Gewerbegebietsausweisung in etwa unverändert bleibt.

Schutzgut Wasser

Baubedingt ergeben sich keine Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt. Fließgewässer sind nicht betroffen.

Durch Versiegelung kommt es anlagebedingt zu höheren Abflüssen des Niederschlagswassers, das im Vorhabensbereich nicht mehr in das Grundwasser einsickern kann und dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen wird. Es wird zur Verminderung der Bodenversiegelung die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Nebenanlagen und Parkplätze festgesetzt.

Bei Hanganschnitten im unteren Hangbereich kann örtlich Schichtwasser angetroffen werden.

Die Entwässerung der geplanten Gewerbeflächen soll im Trennsystem erfolgen. Es ist auf jeder Gewerbeparzelle - soweit möglich - eine Versickerung und weiterhin eine eigene Regenrückhaltung vorgesehen. Für das weitere Oberflächenwasser soll im Nordwesten in der Nachbarschaft der bestehenden Fischteiche ein Regenrückhalteteich gebaut werden (außerhalb des Geltungsbereiches), für das ein eigenes Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden wird. Für das Oberflächenwasser wird dann die max. Einleitungsmenge in den Dobelbach festgesetzt, damit eine hydraulische Überlastung des kleinen Gewässers vermieden wird.

Das übrige Abwasser ist unbelastet und kann der Kläranlage Neukirchen a. Inn zugeleitet werden. Betriebsbedingt ist daher mit keinen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen.

Schutzgut Boden

Eingriffe in den natürlich vorliegenden Bodenaufbau werden v.a. durch Terrassierung im Hangbereich der Erweiterungsgrundstücke nördlich umfassen. Durch die Festsetzungen einer maximalen GRZ von 0,8 auf Bebauungs- und Grünordnungsplanebene ist mit Nebenanlagen eine maximale Versiegelung von 80 % der Fläche möglich. Da der offene belebte Oberboden hier abgeschoben wird, gehen auf der Fläche die vielfältigen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Umwandlungs- und Wasserrückhaltefunktionen) im Landschaftshaushalt der Fläche verloren. Die Festsetzung, Parkplätze wasserdurchlässig zu gestalten, vermindert einen gewissen Teil des Funktionsverlustes. Auch die vorgesehene Minderungsmaßnahme zur sachgerechten Behandlung des Oberbodens (vor Baubeginn Abtrag, Zwischenlagerung und Wiederaufbringung) erhält zumindest den Boden an sich.

Schutzgut Klima

Durch die anlagebedingte Versiegelung des Geländes (Gebäude, Erschließung, Parkplatzflächen) ändert sich das Kleinklima. Versiegelte Flächen führen zu einem Temperaturanstieg mit Auswirkungen auf das Mikroklima des direkten Umfeldes, da Asphalt und Stein sich am Tage stärker erwärmen als eine Vegetationsdecke. Die Auswirkungen im Mikroklimabereich werden sich weitgehend auf die Fläche selbst beschränken. Die Überbauung von Kaltluftentstehungsflächen in mäßigem Umfang ist von geringer Bedeutung, da dem westlich gelegenen Talsystem keine Funktion als Frischluftbahn für Siedlungen zukommt.

Luftbelastungen durch Immissionen wurden bereits beim Schutzgut Mensch betrachtet. Bau- und betriebsbedingt ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

Veränderungen werden im Bereich der Gewerbegebietsausweisung durch die Eingriffe in die Landschaftsgestalt sowie durch die geplanten Gebäude hervorgerufen. Für die Gebäude, Erschließung und Parkplatzflächen muss das Gelände teilweise terrassiert werden, dadurch wird in den ursprünglichen Charakter der Topographie eingegriffen und das Landschaftsbild verändert.

Die geplanten Gebäude werden sich durch das gewerblich geprägte Umfeld gut in die Umgebung einfügen. Aufgrund betriebsbedingter Erfordernisse kann das Gewerbegebiet nur im Westen mit raumwirksamen Gehölzen eingrünert werden. Daher wird ein Teil des Gebietes von den nördlich gelegenen Siedlungsrändern einsehbar bleiben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind aller Voraussicht nach nicht von dem Vorhaben betroffen. Bei der Erschließung des Gebietes ist die Wasserleitung zu berücksichtigen.

3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer weiteren intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der jetzigen Ackerflächen mit Ausbringung von Dünger und von Pestiziden zu rechnen.

4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche wird der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003) zu Grunde gelegt. Nach dem Leitfaden entspricht die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,8 dem **Typ A mit hohem Versiegelungsgrad**.

Der Planungsbereich kann aufgrund der Ackernutzung und der bereits bestehenden Bebauung mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft werden. Aus der Spanne der Ausgleichsfaktoren von 0,3-0,6 wird aufgrund der geringen raumwirksamen Einbindung des Gebietes durch Gehölzpflanzungen der oberste Faktor 0,6 für die nach außen hin wirkenden Grundstücke gewählt.

Das im Nordwesten des Geltungsbereiches geplante Regenrückhalteteich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans und wird deshalb nicht in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung behandelt. Ggfs. muss der durch den Bau verursachte Eingriff (Gehölzbestände vorhanden) im Rahmen des geplanten Wasserrechtsverfahrens abgehandelt werden. Auf eine amphibien- und reptilienfreundliche Detailgestaltung ist zu achten (s. textliche Hinweise im Bebauungs- und Grünordnungsplan), da das Rückhaltebecken dann Lebensraumfunktionen für diese potentiell im westlich gelegenen Dobel vorkommenden Tierarten übernehmen kann. Dies kann als Minderungsmaßnahme angerechnet werden.

Folgender Ausgleichsbedarf ergibt sich für die geplante Bebauung im Geltungsbereich:

Nutzung/ Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Planung/ Flurstück	Größe in qm	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs-Bedarf in qm
Acker	Gering unterer Wert	Gewerbeflächen privat A-C Flur Nr. 331/10	5.500	0,6	3.300
Acker	Gering unterer Wert	Skaterplatz Flur Nr. 331/5	150	0,6	90
Acker	Gering unterer Wert	Zusätzliche Versiegelum'g Feuerwehrfläche Flur Nr. 331/5	260	0,5	130
Artenarmer Grasstreifen	Gering unterer - mittlerer Wert	Parkplätze Feuerwehr Flur Nr. 527	150	0,3	45
Grasstreifen, Acker	Gering unterer - mittlerer Wert	Erschließung	250	0,3	75
Summe			6.310		3.640

Ausgleich/ Kompensation

Der Ausgleich in Höhe von 3.640 qm wird komplett dem Landkreisökokonto in Altenmarkt entnommen. Nachfolgende Aufstellung zeigt die bisherige Inanspruchnahme der für die Gemeinde Fürstenzell reservierte Fläche Flur Nr. 703/12, Flächengröße 1,0 ha:

Abschreibungen	Datum	Fläche in qm
Jägerwirth Stockerfeld, DB Nr. 20	17.02.2005	4.720
SO Einzelhandel, DB Nr. 2/ Med. Kompetenzzentrum DB Nr. 1	09.02.2006	150
Med. Kompetenzzentrum DB Nr. 2	17.07.2008	5.570
SO Bauhof	23.06.2010	3.850
GE Fürstenzeller Feld DB Nr. 9 (lt. Entwurf)		1.861
GE Kleingern (lt. Entwurf)		3.640
Summe		19.791
Noch abzulösende Fläche		9.791

Der Bedarf in Höhe von 9.791 qm wurde mit Vertrag vom 07.12.2011 aus dem Ökokonto des Landkreises abgelöst.

4.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um die Folgen der Bebauung des Geländes zu vermeiden oder zu mindern, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Beschränkung der Versiegelung durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Parkplätze und Nebenanlagen (Schutzgut Wasser und Boden)
- Festsetzung zur sachgerechten Behandlung des Oberbodens (Schutzgut Boden)
- Erhaltung und Schutz der Kastanie während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen. (Schutzgut Pflanzen)
- Erhaltung und Schutz der Kastanie an der Einfahrt (Schutzgut Pflanzen, Tiere, Ortsbild)
- Begrünung des westlichen Gewerbegebietsrandes und der öffentlichen Parkplätze (Schutzgut Pflanzen, Tiere, Ortsbild)

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden keine sich wesentlichen, sich vom vorliegenden Entwurf unterscheidenden Planungsalternativen entwickelt, da der Grundstückszuschnitt dies kaum zulässt.

6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungs- und Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm Lkrs. Passau sowie die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden die Bodenschätzungskarte Regierungsbezirk Niederbayern (M 1:100.000) des Bayerischen Geologischen Landesamtes, der GeoFachdatenAtlas und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ausgewertet.

Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 2. und 5. Jahr nach der Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle, z.B. durch unvorgesehene Trockenperioden, durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Wichtig ist, dass die raumwirksame einbindende Wirkung der Bepflanzung erzielt wird. Außerdem sind Entwässerungseinrichtungen spätestens 2 Jahre nach ihrer Inbetriebnahme auf Funktionstüchtigkeit zu kontrollieren.

8 Zusammenfassung

Die Marktgemeinde Fürstenzell plant für die Erweiterung ihres Feuerwehrgerätehauses und die Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Kleingern“. Inhalt ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. Ziel der Planung ist es, für die Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Der Flächenumfang des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt insgesamt ca. 0,8 ha.

In Bezug auf das Schutzgut **Mensch** treten während der Baumaßnahmen Lärmbelastungen für Bewohner der nächst gelegenen Anwesen nördlich und südlich auf. Durch die zeitversetzte Bebauung werden die Belastungen relativ gering ausfallen. Bei betriebsbedingten Lärmimmissionen sind an den umliegenden Bezugspunkten die gesetzlichen Richtwerte einzuhalten. Daher werden flächenbezogene Schallleistungspegel von 60 d(B)A/m² tags und von 45 d(B)A/m² nachts festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein schalltechnischer Nachweis durch ein Sachverständigenbüro zu erbringen, dass die festgesetzten Werte eingehalten werden können.

Besondere Lebensräume der **Pflanzen- und Tierwelt** sind im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht betroffen. Die Biologische Vielfalt wird sich gegenüber der jetzigen Situation kaum verändern.

Geringfügige Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter **Boden, Wasser und Mikroklima** durch Bodenversiegelung und durch eine geringfügige Erwärmung der Fläche ergeben. Es werden Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen der Versiegelung angeführt. Die Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes ist im Trennsystem geplant. Es wird nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches im Umfeld der bestehenden Fischteiche ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Hierfür wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Visuelle Veränderungen des **bisherigen Landschafts- und Ortsbildes** werden v.a. durch eine Terrassierung eines hängigen Geländes sowie die geplante Bebauung hervorgerufen. Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung beidseits der Staatsstraße werden sich die geplanten Vorhaben in das Umfeld gut einfügen. Eine Abschirmung und Einbindung der Bebauung durch Pflanzmaßnahmen ist allerdings nur am Westrand des Gebietes vorgesehen.

Bodendenkmäler sind aller Voraussicht nach nicht von dem Vorhaben betroffen. Eine Wasserleitung ist bei der späteren Erschließung zu berücksichtigen.

Verfasser Bebauungsplan:

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

aufgestellt am 16.2.2012



Philipp Donath, Dipl.-Ing. Architekt



Fürstenzell, 12.07.2012

MARKT FÜRSTENZELL

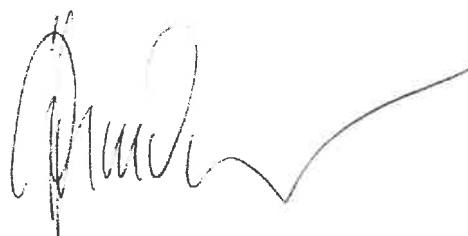


Lehner
1. Bürgermeister

Bearbeitung Grünordnung:

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

aufgestellt am 16.2.2012



Thomas Herrmann, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt