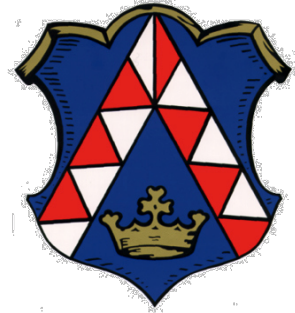


Bebauungsplanänderung „Wimberger Feld“ Fürstenzell

Deckblatt Nr. 46

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern



VORENTWURF

Verfasser Bebauungsplanänderung:

Philipp Donath, Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt
mit Donath Bickel Architekten PartGmbH
Bahnhofstraße 33, 94032 Passau
T +49 851 3793 939 0, F +49 851 3793 939 9

Bearbeitung Grünordnung:

Wagmann Ingenieure GmbH
Passauer Straße 2, 94081 Fürstenzell
T +49 8502 91 89 10 0, F +49 8502 91 89 10 99

Inhaltsverzeichnis

I Plandarstellung mit Zeichenerklärung

Plandarstellung mit Zeichenerklärung

M 1:1000

II Textliche Festsetzungen

1. Textliche Festsetzungen - Änderungen
2. Textliche Festsetzungen – Ergänzungen

III Hinweise

1. Hinweise zum Umweltschutz
2. Sonstige Hinweise

IV Begründung

1. Planungsanlass
2. Plangebiet
3. Städtebauliches Konzept

V Umweltbericht

1. Vorhabenstyp, vereinfachte Vorgehensweise
2. Schutzgut Arten und Lebensräume
3. Grünordnerische Maßnahmen
4. Sonstige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

VI Verfahrensvermerke

VII Anlage

I Plandarstellung mit Zeichenerklärung



I Plandarstellung mit Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.


2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 II zulässige Anzahl der Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse
- 2.2 GRZ zulässige Grundflächenzahl: max. 0,3
- 2.3 GFZ zulässige Geschossflächenzahl: max. 0,6
- 2.4 Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist die Grundstücksfläche der jeweiligen Parzelle abzüglich der festgesetzten privaten Grünfläche maßgebend.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze, überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen

- 3.2  Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 3.3  nur Doppelhäuser zulässig

- 3.4 Es ist max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zulässig.

4. Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen


- 4.1  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: temporäre Wendeplatte


- 4.2  private Verkehrsfläche


- 4.3 Stellplätze 2 Stellplätze/ Wohneinheit
1 Stellplatz/ Wohneinheit bis 45 qm

5. Grünflächen


- 5.1  private Grünfläche

- 5.2  Entsprechend der Planzeichnung ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung der Pflanzliste A) zu pflanzen.

- 5.3  Entsprechend der Planzeichnung ist auf jeder Hausparzelle ein Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm der 2. oder 3. Ordnung der Pflanzliste B) zu pflanzen. Der Standort der Laubbäume kann verschoben werden.

- 5.4  Entsprechend der Planzeichnung ist der Erdwall beidseitig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste C) zu pflanzen. Der Böschungsfuß des Erdwalles ist beidseitig mind. 1 m von Bepflanzung freizulassen. Standortfremde Thujahecken sind nicht zulässig.

I Plandarstellung mit Zeichenerklärung

- 5.5  Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle eine Laubhecke der Pflanzliste C) zu pflanzen. Die Hecken können standörtlich verschoben werden. Standortfremde Thujahecken sind nicht zulässig.

- 5.6 Die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken sind zu beachten. Zu den unterirdischen Leitungen ist bei Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

6. Flächen für Versorgungsanlagen

- 6.1  Trafostation, Bestand

7. Immissionsschutz

- 7.1  Lärmschutzwand

- 7.2  Lärmschutzwand


8. Sonstige Planzeichen

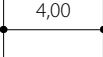
- 8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches


- 8.2  Beispielbebauung

- 8.3  bestehendes Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches

- 8.4  Parzellennummer, hier: 2

- 8.5  neu geplante Flurstücksgrenze

- 8.6  Maßkette, hier: 4,00 m

- 8.7  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Bauweise


9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 9.1  öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereichs (Beethoven Straße)

- 9.2  Flurnummer, hier: 704/15

- 9.3  bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

- 9.4  bestehende Flurstücksgrenze

- 9.5  Höhenlinie, hier 407 m ü. NHN

- 9.6  Fahrbahnrand

II Textliche Festsetzungen

1. Textliche Festsetzungen - Änderungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit Deckblatt Nr. 46 wie folgt geändert:

- 0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 14° - 25°
- 0.4 Garagen und Nebengebäude
Dachform: Satteldach, max. 14° Dachneigung
Flachdach als Gründach, max. 5° Dachneigung und umlaufender Attikaabdeckung
- 0.6 Pflanzgebot
- 0.61 Private Grünfläche:
Laubbäume 1. oder 2. Ordnung
Pflanzqualität: Hochstämme 3xv, mB Stammumfang > 14 - 16 cm
- 0.62 Hausgärten:
Laubbäume 2. - 3. Ordnung,
Pflanzqualität: Hochstämme 3xv, mB, Stammumfang > 14 - 16 cm
- 0.63 Sträucher für den Hausgarten und den Erdwall:
Pflanzqualität: 2xv, oB, 60 – 100;
Pflanzdichte: flächendeckend, 1,5 m x 1,5 m,
es sind mind. 3-5 Stück einer Art zusammen zu pflanzen

Alle weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans behalten unverändert ihre Gültigkeit.

2. Textliche Festsetzungen - Ergänzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit Deckblatt Nr. 46 wie folgt ergänzt:

- 0.8 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist schadlos auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
Der Versiegelungsgrad der Gebäude und Freianlagen ist zu beschränken. Es sind ausreichend bemessene Regenwassersammelbehälter und Versickerungseinrichtungen (ggf. in Kombination) vorzusehen.
- 0.9 Immissionsschutz
Die schalltechnischen Festsetzungen durch Deckblatt Nr. 43 im Zusammenhang mit dem schalltechnischen Bericht des IB Geoplan vom 02.07.2019 gelten unverändert weiter.
- 0.10 Photovoltaik
Solarmodule sind bei Flachdächern orthogonal zum Gebäude, bei geneigten Dächern zudem parallel zur Firstrichtung des Gebäudes auszurichten. Bei Installation von Photovoltaikelementen muss eine Gefährdung durch Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße ausgeschlossen sein oder in geeigneter Weise dafür Sorge getragen werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht geblendet oder irritiert werden.
Bei Installation von Photovoltaikelementen ist auszuschließen, dass die Schallemission des Verkehrs auf der Staatsstraße an den Photovoltaikelementen reflektiert wird und damit die Schallimmission im Bereich der Wohnbebauung erhöht.
Entsprechende Beurteilungen müssen mit den Bauvorlagen eingereicht werden.

0.11 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Schutz des Oberbodens nach DIN 18915

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzuschieben, getrennt von weiteren Bodenhorizonten und trapezförmig aufzumieten (max. Höhe 2,0 m); bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten sind die Oberbodenmieten mit einer geeigneten Zwischenansaat zu begrünen (z. B. Senf, Klee)

Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Private Zufahrten, Stellplätze und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen) auszuführen.

III Hinweise

1. Hinweise zum Umweltschutz

Die Gemeinde Fürstenzell verfolgt das Ziel, ökologische Aspekte bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Um einen klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser zu erreichen, wird neben einer Einschränkung des Versiegelungsgrads der Freianlagen auch der Einbau von Zisternen angeregt. Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen dringend empfohlen:

1.1 Energieversorgung/ Energieeinsparung

Zum Schutz des Klimas soll von der Verbrennung fossiler Energieträger grundsätzlich abgesehen werden. Die Verwendung energieeffizienter Konstruktionen, Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie regenerative Energieerzeugung werden dringend angeraten.

1.2 Solarnutzung

Die Nutzung aktiver und passiver Solarsysteme in Verbindung mit Batteriespeichern wird dringend angeraten.

1.3 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist soweit wie möglich zu reduzieren.

1.4 Baustoffe

Folgende Aspekte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

- Verwendung regionaler, natürlicher Baustoffe
- Vermeidung von Kunststoffen
- geringer Energieaufwand bei der Herstellung der Baustoffe
- kurze Energierücklaufzeit der Baustoffe
- schadstofffreie Herstellung der Baustoffe
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe

1.5 Tageslichtnutzung

Die Belichtung der Gebäude soll soweit wie möglich durch Nutzung des Tageslichts erfolgen.

1.6 Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle wie insbesondere Küchenabfälle sind möglichst zu kompostieren.

2. Sonstige Hinweise

2.1 Einfriedungen

Grundsätzlich soll auf Einfriedungen zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereichs verzichtet werden. Wenn möglich sollte hinsichtlich der Durchlässigkeit für Kleintiere auf durchgehende Fundamente verzichtet und eine Bodenfreiheit von ca. 10 cm geschaffen werden.

2.2 Altlasten

Im betroffenen Bereich sind laut ABuDIS keine Altlasten bekannt. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist § 12 BBodSchG zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

2.3 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

2.4 Bodendenkmäler

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 auch in Nachtzeiten sowie an Sonn- und Feiertagen 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.

Die Zufahrtsstraßen und Wendeanlagen sind generell und auch während der Bauphase an den Leerungstagen komplett freizuhalten. Private Straßen ohne Wendeanlage können vom ZAW nicht befahren werden. In diesen Fällen müssen die Abfallbehälter von den Nutzern an die nächste öffentlich erreichbare Straße (Beethovenstraße) gebracht werden.

IV Begründung

1. Planungsanlass

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Wimberger Feld“ durch Deckblatt Nr. 46 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung entlang der Beethovenstraße geschaffen werden. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls entlang der Staatsstraße St 2118 wurden bereits gem. Deckblatt Nr. 43 errichtet.

Da die Grundflächenzahl auf max. 0,3 festgesetzt wird, kann für die Eingriffsregelung die vereinfachte Vorgehensweise gewählt werden.

Die Aufstellung des Deckblatts Nr. 46 erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 84.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Das geplante Wohngebiet liegt im Norden der Marktgemeinde Fürstenzell als Erweiterung zum bestehenden Wohngebiet Wimberger Feld entlang der Beethovenstraße. Östlich des Baugebiets verläuft die Staatsstraße St 2118 Richtung Norden über Rehschalln bis nach Passau-Mitte. Der Geltungsbereich umfasst ca. 9.100 qm und folgende Flurstücke: 704/22 und Teilflächen von 704/15 und 704/28, Gemarkung Fürstenzell. Davon werden ca. 5.900 qm für Wohnbauflächen und deren Erschließung vorgesehen. Die privaten Grünflächen umfassen ca. 3.200 qm.

Die Fläche ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

2.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie

Das geplante Baugebiet fällt von Nord nach Süd um ca. 8 m ab und weist somit eine leichte Hanglage auf. Der höchste Punkt im gesamten Planungsgebiet liegt im Norden bei der Einmündung der Staatsstraße bei ca. 410,0 m ü. NN. Der tiefste Punkt im Süden liegt bei ca. 402,0 m ü. NN.

3. Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, ein attraktives Wohnquartier zu schaffen, das sich in die örtlichen Gegebenheiten einfügt und dem Bedarf an familiengerechtem Wohnen gerecht wird. Die neuen Wohnbauflächen sind als Erweiterung zu den Wohngrundstücken westlich der Beethovenstraße geplant, was sich auch in den planlichen und textlichen Festsetzungen widerspiegelt.

3.1 Erschließung

Das künftige Baugebiet wird über die bestehende Beethovenstraße im Westen angeschlossen und bedarf daher kaum neuer Verkehrsflächen.

Eine Fortsetzung der Beethovenstraße über den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 46 hinaus bis zu einem Ringschluss mit der Durheimerstraße wäre hinsichtlich einer zukünftigen Nutzung der angrenzenden Flächen aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, ist jedoch derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar. Eine Anschlussmöglichkeit an die Durheimerstraße wurde bereits mit Deckblatt Nr. 45 vorbereitet.

Die bestehende, im Rahmen der Umsetzung der Planung gemäß Deckblatt Nr. 43 aus dem Jahr 2019 angelegte, geschotterte Wendeanlage entspricht derzeit zwar nicht vollständig den Anforderungen der RAST 06, hat sich aber in der Praxis als funktionsfähig erwiesen und soll daher weiterhin als Provisorium genutzt werden. Die erforderliche Fläche für einen Ausbau der Wendeanlage nach den Anforderungen der RAST 06 ist in der Planung berücksichtigt.

3.2 Bauliche Gestaltung

Das geplante Baugebiet sieht eine Wohnbebauung mit max. zwei Vollgeschossen vor. Um eine einheitliche Siedlungsgestalt zu erreichen sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zugelassen. Für Garagen und überdachte Stellplätze werden unter Berücksichtigung heutiger Bauweisen auch Flachdächer mit Gründach zugelassen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch die Bayernwerk Netz GmbH gesichert. Die Entsorgung des Mülls erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Versorgung des Trinkwassers erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal, die Abwasserentsorgung über den Markt Fürstenzell. Die Hausanschlüsse für die 6 neuen Parzellen wurden bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu Deckblatt Nr. 43 fertig verlegt.

V Umweltbericht

1. Vorhabenstyp, vereinfachte Vorgehensweise

Grundlage für die Ermittlung von Eingriff und etwaiger notwendiger Kompensationsfläche stellt der ‚Leitfaden zur Eingriffsregelung‘ in Bauleitplanverfahren (bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dez. 2021) dar.

Der Bebauungsplan „Wimberger Feld“ wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. Das geplante Vorhaben stellt eine Erweiterung des bestehenden allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO dar. Die festgesetzte und berechnete GRZ ist nicht größer als 0,3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt rd. 0,9 ha.

Die Voraussetzungen für die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise sind gemäß des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanverfahren des Bayerischen Staatsministeriums im vorliegenden Fall gegeben (s. Anlage).

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

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 (s. Anlage 1 des Leitfadens)
 - Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete
 - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen
- sind nicht betroffen.

Ausgangszustand ist eine Ackerfläche mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung für Flora und Fauna. Im Deckblatt werden geeignete Maßnahmen (s. Punkt 3) zur Durchführung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. Im Bereich geplanter landschaftspflegerischer Maßnahmen wird die Strukturvielfalt im Vergleich zum Ausgangszustand verbessert. Eine Ausgleichsfläche wird nicht notwendig.

2.1 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad ist durch geeignete Maßnahmen (Vorgaben GRZ) begrenzt.

2.2 Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

Quellen und Quelläufen, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

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.

2.3 Schutzgut Luft und Klima

Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

2.4 Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an. 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.

Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

3. Grünordnerische Maßnahmen

3.1 Pflanzmaßnahmen

- Durchgrünung privater Grünflächen durch Pflanzung von Hecken und Bäumen Laub- und Obstbäumen 2.-3. Ordnung
- Landschaftsfremde Thujahecken sind nicht zulässig
- Bepflanzung des Erdwalls mit heimischen und standortgerechten Sträucherpflanzungen

3.2 Pflanzlisten

3.2.1 A)

Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Kirsche

3.2.2 B)

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Gemeine Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Geeignete Apfelsorten: Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel;

Geeignete Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory;

Geeignete Birnensorten: Gute Luise, Alexander Lucas;

Walnuss, Zwetschgen-, Pflaumen- und Mirabellensorten

3.2.3 C)

Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Für Heckenpflanzungen in Hausgärten zusätzlich:	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

4. Sonstige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Ausbildung von Flachdächern mit Dachbegrünung
- Entwässerungskonzept sieht eine möglichst grundstückseigene Versickerung/ Rückhaltung durch Regenwasserzisternen vor
- Hinweise zum sparsamen Wasserverbrauch und wassersparenden Technologien

VI **Verfahrensvermerke**

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Wimberger Feld“ durch Deckblatt Nr. 46 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 46 i. d. F. vom 27.03.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 46 i. d. F. vom 27.03.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 46 i. d. F. vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 46 i. d. F. vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus Fürstenzell, Zimmer Nr. 116, zu den allgemeinen Dienststunden (Montag, Mittwoch und Freitag: 08:00 - 11:30 Uhr, Dienstag: 08:00 - 11:30 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr sowie Donnerstag 08:00 - 11:30 Uhr und 14:00 - 17:30 Uhr), zusätzlich nach vorheriger Terminvereinbarung, bereitgestellt. Ebenso wurden die Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht
6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom das Deckblatt Nr. 46 zum Bebauungsplan „Wimberger Feld“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom als Satzung beschlossen.

Fürstenzell,
MARKT FÜRSTENZELL

H a m m e r
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Fürstenzell,
MARKT FÜRSTENZELL

H a m m e r
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Wimberger Feld“ durch Deckblatt Nr. 46 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 46 zum Bebauungsplan „Wimberger Feld“ mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Fürstenzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 46 zum Bebauungsplan „Wimberger Feld“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.


Fürstenzell,
MARKT FÜRSTENZELL

H a m m e r
1. Bürgermeister

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	X	<input type="checkbox"/>
1. Vorhabentyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	<input type="checkbox"/>
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet	X	<input type="checkbox"/>
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	<input type="checkbox"/>
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
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 Anlage 1), ■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	X	<input type="checkbox"/>
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: Heckenanlagen und Baumstandorte 1. - 3. Ordnung	X	<input type="checkbox"/>
3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: Begrenzung Versiegelungsgrad durch GRZ 0,3, wasserdurchlässige Beläge	X	<input type="checkbox"/>
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	<input type="checkbox"/>
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 Maßnahmen: Grünflächen, Zisternen	X	<input type="checkbox"/>

5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	X	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen <u>Heckenanlagen, Ortsrandeingrünung, Baumstandorte</u>	X	<input type="checkbox"/>



Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!