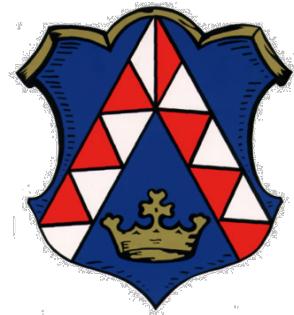


Änderung des Flächennutzungsplans Fürstenzell

Deckblatt Nr. 84

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern



VORENTWURF

Verfasser Flächennutzungsplanänderung:

Philipp Donath, Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt
mit Donath Bickel Architekten PartGmbB
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

Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan M 1:5000
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Änderung durch Deckblatt Nr. 84 M 1:5000

II Begründung

1. Planungsanlass
2. Plangebiet
3. Alternative Planungsmöglichkeiten
4. Raumordnung

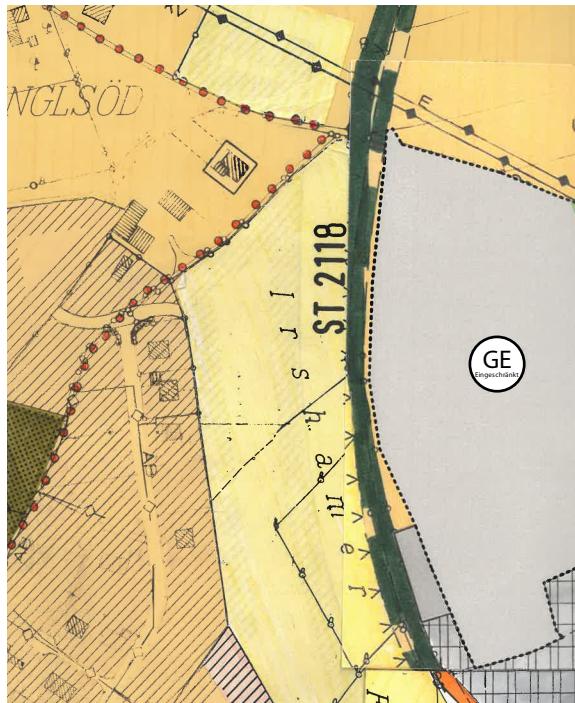
III Umweltbericht

1. Umweltrelevante Ziele und Berücksichtigung von Fachplänen und Fachgesetzen
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsstärke
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

IV Verfahrensvermerke

I Plandarstellung mit Zeichenerklärung

Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan



Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO

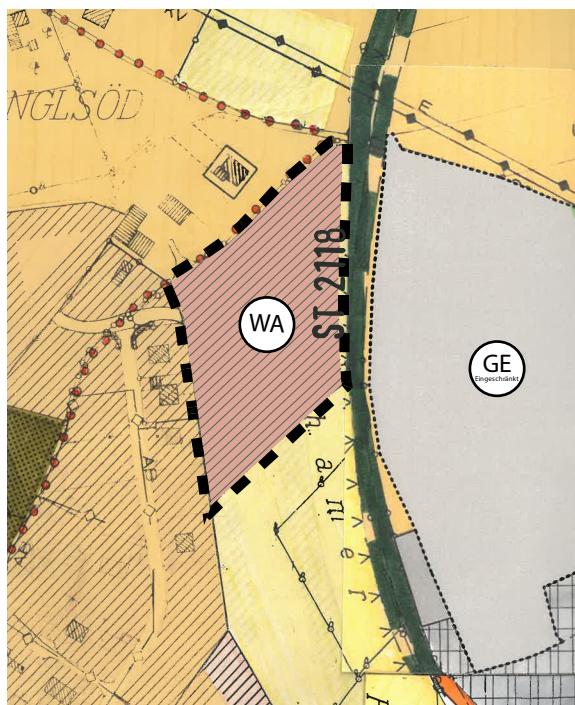


eingeschränktes Gewerbegebiet
gemäß § 8 BauNVO



Landwirtschaftliche Nutzfläche

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
mit Änderung durch Deckblatt Nr. 84



Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO



Geltungsbereich



M 1:5000
bwf1-ly01-03-01

II Begründung

1. Planungsanlass

Im Markt Fürstenzell ist in den letzten Jahren eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Auch für die Zukunft wird vom Landesamt für Statistik eine steigende Bevölkerung vorausgesagt. Trotz der Ausweisung mehrerer Wohngebiete in den letzten Jahren kann die Nachfrage an Wohnbauparzellen aktuell nicht befriedigt werden. Die Marktgemeinde erreichen täglich Anfragen, derzeit bestehen 164 allgemeine Vormerkungen für Wohnbaugrundstücke.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 84 erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Wimberger Feld“ durch Deckblatt Nr. 46.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Norden der Marktgemeinde Fürstenzell, ca. 1 km von der Ortsmitte entfernt. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,6 ha und schließt an das bestehende Wohngebiet Wimberger Feld entlang der Staatsstraße 2118 an. Die Änderungsfläche ist derzeit als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ ausgewiesen und wird nun mit Deckblatt Nr. 84 in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet.

3. Alternative Planungsmöglichkeiten

Seitens der Marktgemeinde wird derzeit eine Erhebung über die Verfügbarkeit bereits ausgewiesener Flächen durchgeführt. Das Ergebnis wird in die weiteren Planungen einfließen.

4. Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

4.1 Für das Vorhaben relevante Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP):

4.1.1 Im Kap. 1 „Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ werden folgende Grundsätze vorgegeben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

1.3.2 Anpassungen an den Klimawandel

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

Zu möglichen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, gehören eine emissionsarme Siedlungsentwicklung, insbesondere die Vermeidung von klimaschädlichem CO₂ aus der Verbrennung aus Heizung und Verkehr. Die Lage der geplanten Wohngebietsentwicklung ermöglicht eine gute Nutzbarkeit der solaren Energie auf den Gebäuden und damit die Minderung oder Vermeidung klimaschädlicher Abgase aus Hausheizungen.

Zu den Auswirkungen des Klimawandels gehört die Erhöhung der jährlichen Durchschnittstemperatur und die Zunahme von Trocken- und Dürreperioden im Sommer. Wichtige Ziele der Bauleitplanung sind daher, klimarelevante Freiflächen von Bebauung freizuhalten, den Versiegelungsgrad möglichst gering und das Oberflächenwasser zurück zu halten. Durch die geplante Wohngebietsentwicklung wird keine Frischluftschneise oder ein Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt. Die Bauleitplanung entspricht auf Ebene des Bebauungsplans den genannten Zielen außerdem durch die Festsetzung einer relativ geringen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Weiterhin wird zur Stärkung der Versickerung die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sowie eine dezentrale Regenrückhaltung mittels Muldenrigolen festgesetzt sowie der Einbau von Zisternen empfohlen.

4.1.2 Im Kap. 3 „Siedlungsstruktur“ werden folgende Grundsätze vorgegeben.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

- (G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

- (G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

Die geplante Ausweisung der Bauflächen orientiert sich an der Nachfrage. Das geplante Wohngebiet eignet sich hinsichtlich des demographischen Wandels aufgrund seiner flachen Topographie besonders für barrierefreies Wohnen. Das Gebiet schließt an eine bestehende Siedlungseinheit an, die Bauflächen werden über eine bestehende Stichstraßen erschlossen. Aufgrund der Nähe des Siedlungsgebiets zum Ortskern ist eine fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher und privater Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gegeben.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

In der Marktgemeinde Fürstenzell befinden sich im Innenbereich Teilflächen, die für eine bauliche Entwicklung geeignet erscheinen. Diese Flächen werden jedoch von den Grundstücksbesitzern nicht veräußert, so dass für diese Grundstücke kurz- und mittelfristig keine Verfügbarkeit zur Entwicklung von Bauland besteht. Seitens der Marktgemeinde wird derzeit eine Erhebung über die Verfügbarkeit bereits ausgewiesener Flächen durchgeführt. Das Ergebnis wird in die weiteren Planungen einfließen.

- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot
- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Festsetzungen und Hinweise auf Bebauungsplanebene wirken einer ungegliederten und bandartigen Siedlungsstruktur entgegen. Das geplante Baugebiet bindet direkt an die bestehende Siedlungseinheit Wimberger Feld an uns setzt die Grundzüge der bestehenden Planung fort.

4.2. Regionalplan Donau-Wald

Für das Planungsgebiet sind im Regionalplan Donau-Wald keine Ziele und zeichnerisch verbindlichen Darstellungen eingetragen. Eine entsprechende Abbildung wird im Umweltbericht Kapitel 1.1 dargestellt.

III Umweltbericht

1. Umweltrelevante Ziele und Berücksichtigung von Fachplänen und Fachgesetzen

Die Funktionen der Schutzgüter sind zu erhalten und eine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Natur- und Umwelthaushaltes ist zu vermeiden. Die Schwere der Eingriffe bei Neuplanungen bzw. Planungsänderungen ist zu prüfen, eine umweltgerechte Gestaltung durch adäquate landschaftsplanerische Maßnahmen ist zu gewährleisten.

1.1 Übergeordnete verbindliche Planungsvorgaben

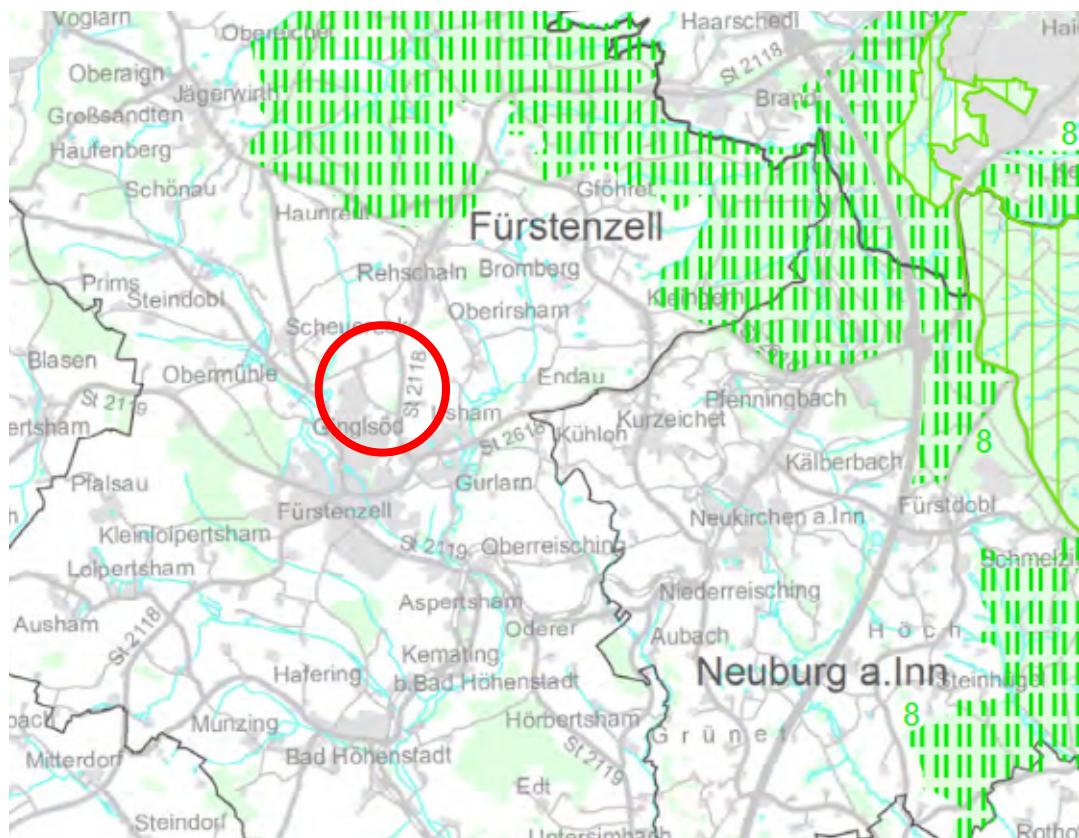


Abbildung aus dem Regionalplan, die zeigt, dass weder landschaftliche Vorbehaltsgebiete noch regionale Grünzüge tangiert werden.

Im Flächennutzungsplan Fürstenzell mit integriertem Landschaftsplan liegt der Geltungsbereich des neuen Wohngebietes auf einer Landwirtschaftlichen Nutzfläche ohne grünordnerische Ziele.

1.2 Rechtliche Vorgaben zum Umweltschutz

Bei der Flächennutzungsplanänderung Fürstenzell, Deckblatt Nr. 84 sind die Ziele des Umweltschutzes aus den allgemein gesetzlichen Grundlagen, wie des BauGB, des BNatschG, des BayNatSchG, des BIMSchG, der Abfall- und Bodenschutzgesetzgebung sowie Wassergesetzgebung zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB: Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren zu integrieren. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Aufgrund der gleichzeitigen Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Eingriffsermittlung im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Der Bestand und die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wird verbal argumentativ abgearbeitet. Dabei werden sowohl für die Bedeutung und die Empfindlichkeit der Funktionen des Bestands als auch für die Erheblichkeit der Auswirkungen drei Stufen unterschieden.

- Gering
- Mittel
- Hoch

Nachfolgende Übersicht zeigt die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die geplante Ausweisung eines Wohngebietes auf dem Flurstück 704/22.

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand und Bewertung:

Ausgangszustand ist eine landwirtschaftliche Ackerfläche; es sind keine Schutzgebiete betroffen; keine amtlichen Biotope der Bayerischen Biotopkartierung im Geltungsbereich; geringe Bedeutung der Lebensraumfunktion, Keine Hinweise auf geschützte Artvorkommen im Planungsgebiet; geringe Bedeutung der Biotopverbundfunktion im Bereich

→ Geringe Bedeutung, geringe Empfindlichkeit

Erheblichkeit der Auswirkungen:

Vermeidungsmaßnahmen unter Punkt 4 sind zu beachten.

→ Geringe Erheblichkeit

2.2 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung:

Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis – Schluffton, Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molassem, Lösslehm). Natürliche Ertragsfähigkeit: hoch

Rückhalte- und Filtervermögen für Schadstoffe: Mittel

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch

Lebensraum: gering

→ Mittlere Bedeutung

Erheblichkeit der Auswirkungen:

Teilweiser Verlust der Funktionen durch Überbauung und Versiegelung: Mittlere Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung, Vermeidungsmaßnahmen unter Punkt 4 sind zu beachten.

→ Mittlere Erheblichkeit

2.3 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung:

Oberflächengewässer, nicht vorhanden: gering

Keine Hochwassergefahr, kein wassersensibler Bereich: gering

Bedeutung Grundwasserleiter: hoch

→ Mittlere Bedeutung

Erheblichkeit der Auswirkungen:

Teilweiser Verlust der Bodenfunktionen führt zu vermehrten und beschleunigtem Oberflächenabfluss, Reduzierung des Rückhaltevolumens im belebten Boden, eingeschränkte Versickerung und Grundwasserneubildung, Vermeidungsmaßnahmen unter Punkt 4 sind zu beachten.

→ Mittlere Erheblichkeit

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung:

Durch die Bebauung wird keine Frischluftschneise oder Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

→ Geringe Bedeutung

Erheblichkeit der Auswirkungen:

Veränderung des Mikroklimas auf der Fläche durch Überbauung und Versiegung,

Vermeidungsmaßnahmen unter Punkt 4 sind zu beachten.

→ Geringe Erheblichkeit

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung:

Das geplante Wohngebiet grenzt an bestehende Bebauung im Westen und Norden an. Östlich wird das geplante Wohngebiet von einem Geh- und Radweg sowie von der Staatsstraße 2118 begrenzt.

→ Geringe Bedeutung

Erheblichkeit der Auswirkungen:

Keine Auswirkungen, Vermeidungsmaßnahmen unter Punkt 4 sind zu beachten.

→ Geringe Erheblichkeit

2.6 Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung:

Störungsintensität durch Verkehrslärm St 2118 hoch, Erholungsfunktion gering

→ Geringe Bedeutung

Erheblichkeit der Auswirkungen:

Keine Auswirkungen, Vermeidungsmaßnahmen unter Punkt 4 sind zu beachten.

→ Geringe Erheblichkeit

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Bewertung:

Archiv der Natur- und Kulturgeschichte: gering

Bodendenkmäler sind im Bereich nicht kartiert

→ Geringe Bedeutung

Erheblichkeit der Auswirkungen:

Keine Auswirkungen, Vermeidungsmaßnahmen unter Punkt 4 sind zu beachten.

→ Geringe Erheblichkeit

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter landwirtschaftlich genutzt. Der Druck auf die Nachfrage nach Baugebietsflächen im Markt Fürstenzell würde weiter steigen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsstärke

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

4.1.1 Tiere und Pflanzen:

- Schaffung von Lebensraumverbesserung mittels Durchgrünungsmaßnahmen

- 4.1.2 Boden, Wasser, Luft:
- Möglichst sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
 - Getrennte Lagerung des Bodens nach Bodenhorizonten
 - Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Festsetzungen im Bebauungsplan
 - Einbau von Zisternenanlagen
 - Ausreichender Abstand der Baukörper zum Grundwasserkörper ist einzuhalten
 - Wasserdurchlässige Beläge und Schaffung möglichst umfangreicher Grünflächen und Grünstrukturen
 - Baumpflanzungen

- 4.1.3 Landschaft:
- Einbindung in die Landschaft mittels Durchgrünungsmaßnahmen,
 - Begrünung Lärmschutzwand,

- 4.1.4 Mensch:
- Immissionschutz: Errichtung Lärmschutzwand entsprechend Schallschutzgutachten IB Geoplan vom 02.07.2019

- 4.1.5 Kultur- und Sachgüter:
- Beim Auftreten von Bodendenkmälern, während der Bauarbeiten ist das zuständige Landesamt für Denkmalschutzbehörde zu verständigen

Die Weiterentwicklung und Konkretisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Seitens der Marktgemeinde wird derzeit eine Erhebung über die Verfügbarkeit bereits ausgewiesener Flächen durchgeführt. Das Ergebnis wird in die weiteren Planungen einfließen.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammen.

<u>Schutzgut</u>	<u>Ergebnis Erheblichkeitsprüfung</u>
Arten und Lebensräume	Geringe Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Klima und Luft	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit
Mensch	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit
Schutzgüter gesamt/ Natur- und Landschaftshaushalt gesamt	Geringe Erheblichkeit

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen, die Erheblichkeit des Eingriffes auf die Schutzgüter des Landschafts- und Naturhaushalts kann im Durchschnitt als gering eingestuft werden. Die Konkretisierung der Eingriffsregelung erfolgt im Bebauungsplanverfahren mit Einarbeitung verbindlicher grünordnerischer Festsetzungen um einer Verschlechterung des Ausgangszustandes durch die FNP-Änderung Fürstenzell, DB Nr. 84 entgegenzuwirken.

IV Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.04.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 84 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 84 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 gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 84 i. d. F. vom 27.03.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 84 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. 84 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. 84 zum Flächennutzungsplan i. d. F. vom festgestellt.

Fürstenzell,
MARKT FÜRSTENZELL

Hammer
1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt Nr. 84 zum Flächennutzungsplan mit Bescheid vom , Gz.: , gem. § 6 BauGB genehmigt.

Passau,

.....
Fürstenzell,
MARKT FÜRSTENZELL

Hammer
1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Deckblattes Nr. 84 zum Flächennutzungsplan wurde am gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 84 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. 84 zum Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Deckblattes Nr. 84 zum Flächennutzungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Fürstenzell,
MARKT FÜRSTENZELL

Hammer
1. Bürgermeister