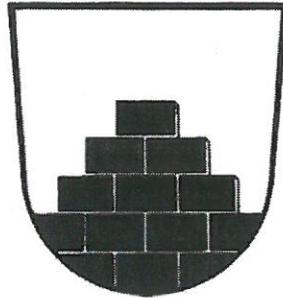


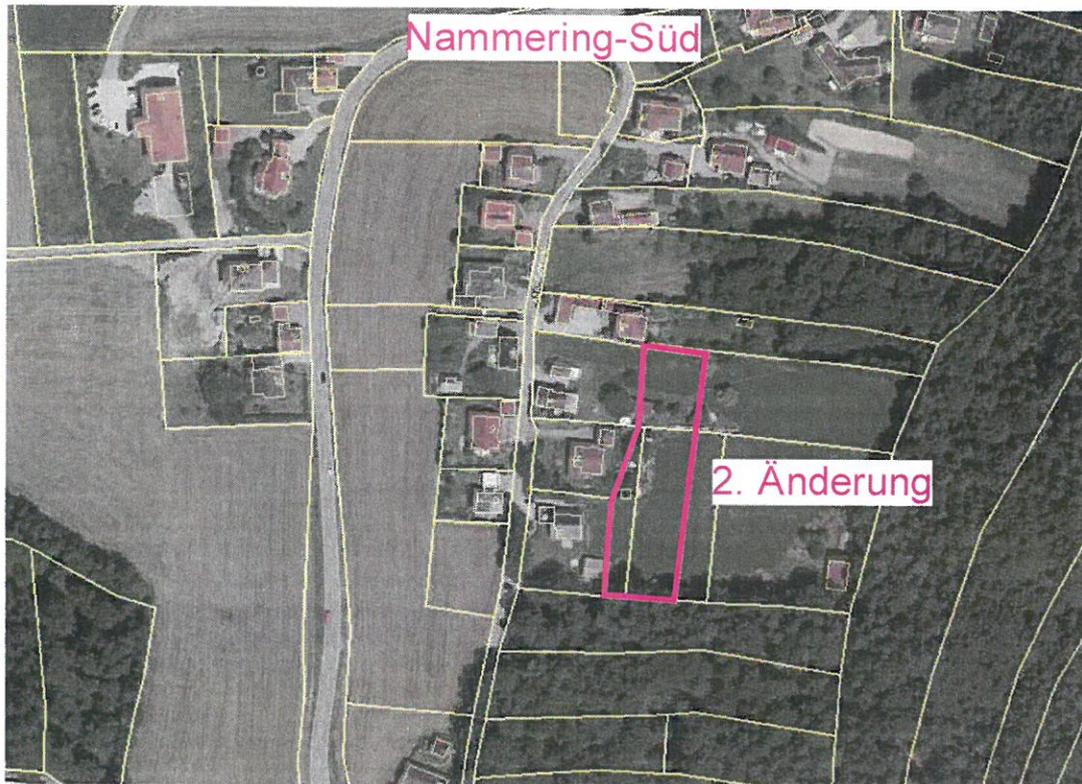
# GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

## LANDKREIS PASSAU



### 2. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung Ortsteil „Nammering-Süd“

Textliche Festsetzungen und Begründung



Stand vom 24.05.2018

# INHALTSVERZEICHNIS

## Verfahrensvermerke

### A. Satzung

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben
- § 3 Textliche Festsetzungen
- § 4 Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes
- § 5 Inkrafttreten

### B. Begründung

- 1. Anlass der Planung, Zielsetzung
- 2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich
- 3. Erschließung

### C. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 1. Beschreibung
- 2. Erfassung des Ausgangszustandes
- 3. Ermittlung der Beeinträchtigung und des Kompensationsbedarfes
  - 3.1 Flur Nr. Teilfläche 3046
  - 3.2 Flur Nr. Teilfläche 3048/1 und 3049 Nord
- 4. Realkompensation
  - 4.1 Flur Nr. Teilfläche 3046
  - 4.2 Flur Nr. Teilfläche 3048/1 und 3049 Nord

### D. Hinweise

### E. Anlagen

## VERFAHRENSVERMERKE

### 2. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Nammering-Süd“

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193), erlässt die Gemeinde Fürstenstein die 2. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Nammering-Süd“ als Satzung.

Die Festsetzungen stützen sich auch auf folgende BauGB- und BauNVO-Änderungen: "Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt" und der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), am 4.5.2017 im Bundestag beschlossen, am 12.5.2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. S. 1057- 1064) veröffentlicht und am 13.5.2017 in Kraft getreten."

Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 - (BGBl. 1991 I, S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist.

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Fürstenstein hat in der Sitzung vom **06.04.2017** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Nammering-Süd“ beschlossen. **24. AUG. 2017**  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.

#### 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung des Ortsteils „Nammering-Süd“ mit Begründung in der Fassung vom **06.04.2017** hat in der Zeit vom **01. SEP. 2017** bis **01. OKT. 2017** stattgefunden.

#### 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung des Ortsteils „Nammering-Süd“ mit Begründung in der Fassung vom **06.04.2017** hat in der Zeit vom **24. AUG. 2017** bis **29. SEP. 2017** stattgefunden.

#### 4. Öffentliche Auslegung

Beteiligung Träger öffentlicher Belange  
Zum Entwurf der 2. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Nammering-Süd“ mit Begründung in der Fassung vom **25.01.2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27. FEB. 2018** bis **05. APR. 2018** beteiligt.

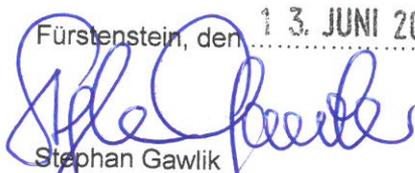
#### 5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 2. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Nammering-Süd“ mit Begründung in der Fassung vom **25.01.2018** wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **09. MRZ. 2018** bis **10. APR. 2018** öffentlich ausgelegt.

#### 6. Satzung

Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **24. MAI 2018** die 2. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Nammering-Süd“ in der Fassung vom **24. MAI 2018** gemäß § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, den **13. JUNI 2018**

  
Stephan Gawlik  
1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Fürstenstein, den 13. JUNI 2018



Stephan Gawlik  
1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Nammering-Süd“ wurde am 01. FEB. 2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Nammering-Süd“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Fürstenstein zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 2. Änderung 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 wird hingewiesen.

Fürstenstein, den 01. FEB. 2019



Stephan Gawlik  
1. Bürgermeister

## **A. Satzung**

Auf Grund des § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Fürstenstein folgende Satzung:

### **2. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Nammering-Süd“**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Im Südosten des Ortsteiles Nammering-Süd werden die Teilflächen der Flurgrundstücke Nr. 3049, 3048/1 und 3046 der Gemarkung Fürstenstein in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1.000 mit Stand vom 25.01.2018 (Anlage 1).

Der Lageplan ist Bestandteil dieser 2. Änderung.

Die ursprüngliche Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Nammering-Süd trägt das Datum vom 13.10.1999.

Bislang wurden folgende Ergänzungssatzungen beschlossen:

1. Änderungssatzung vom 29.11.2012.

#### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Die Art der baulichen Nutzung von Nammering-Süd entspricht aufgrund der vorhandenen Betriebe einem Mischgebiet (MI).

Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

#### **§ 3 Textliche Festsetzungen**

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4. BauGB Bauweise:

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den in der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung „Nammering-Süd“ vom 13.10.1999 rechtsverbindlichen dargelegten Festsetzungen.

Festsetzungen neu:

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Die von den zusätzlichen Bauparzellen eingeleitete Regenwassermenge muss durch die Zwischenspeicherung in Zisternen und den Einbau geeigneter Drosselorgane auf eine maximale Einleitungsmenge von jeweils 0,5 l/s begrenzt werden,

Es muss jeweils eine eigene Rückhaltung geschaffen werden.

Bei hängigen Grundstücken dürfen beim Übergang in die freie Landschaft keine künstlichen Befestigungsmaßnahmen wie Gabionen oder Stützmauern erstellt werden.

Erweiterter Pflanzabstand: Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.

Hinweis auf sonstige Rechtsgrundlagen:

„§ 50 BImSchG, § 1 Abs. 5 Nr. 1 BazGB, § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, LEP B XIII, Zi 2 und 3“

## § 4

### Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes

Die Eingriffsregelung erfolgt parallel im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung § 1a BauGB  
Für Eingriffe im Geltungsbereich der Satzungsänderung wird folgender Ausgleich festgesetzt.
  - Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien
  - Festsetzung eines Hausbaumes pro Parzellengrundstück.  
Hier können Obstbaum- Hochstämme oder Laubbäume der 1. – 3. Ordnung gepflanzt werden. Das Artenspektrum umfasst heimische Arten wie Winterlinde, Bergahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Hainbuche als auch für kleinere Gärten geeignete Zierbäume wie Mehlbeeren, Rtdorn, Zierapfel und Zierkirschen. Es sind Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen.
  - Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, der erste Schnitt hat nicht vor dem 15.06. stattzufinden und das Mähgut ist abzutransportieren.
  - Pflanzung von Obstbäumen am jeweiligen östlichen Grundstücksrand als Ausgleich
  - Mit Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
2. Für die Sicherung der Ausgleichsflächen ist eine Grunddienstbarkeit mit Reallast auf der jeweiligen Teilfläche der Flurgrundstücke Nr. 3049, 3048/1 und 3046 der Gemarkung Fürstenstein einzutragen.  
Zum Satzungsbeschluss müssen diese Grunddienstbarkeiten bereits vorgelegt werden. Die Grunddienstbarkeiten mit Reallast sind inhaltlich mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Passau abzustimmen.  
Eine Ausfertigung der Urkunde ist dann der Unteren Naturschutzbehörde zu überlassen.
3. Die private Ortsrandeingrünung mit ihren Pflanzungen ist spätestens ein Jahr nach der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

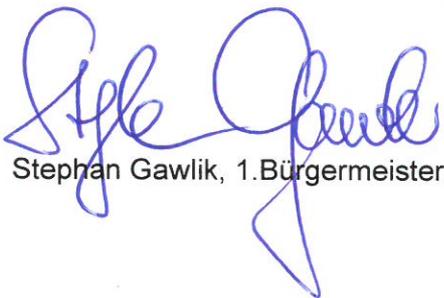
## § 5

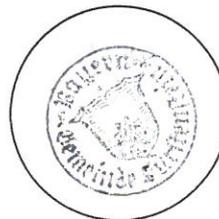
### Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Gemeinde Fürstenstein**

Fürstenstein, den 13. JUNI 2018

  
Stephan Gawlik, 1. Bürgermeister



Siegel

**Begründung zur 2. Änderung der  
Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung  
Für den Ortsteil „Nammering-Süd“  
Gemeinde Fürstenstein  
Landkreis Passau**

## **B. Begründung**

### **1. Anlass der Planung, Zielsetzung**

Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 06.04.2017 einstimmig die Erstellung der 2. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung „Nammering-Süd“ gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Für den Ortsteil Nammering-Süd wird auf Antrag von Anliegern unter Einbeziehung der beantragten Erweiterungsflächen die 2. Änderungssatzung aufgestellt.

Am südöstlichen Ortsrand von Nammering sollen Wohngebäude mit Doppelgaragen auf den jeweiligen Teilflächen der Flurgrundstücke Nr. 3049, 3048/1 und 3046 der Gemarkung Fürstenstein errichtet werden.

Antragsteller und auch Kostenträger für diese Erweiterung sind die jeweiligen Antragsteller. Ziel der 2. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung „Nammering-Süd“ ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des vorhandenen Mischgebietes in Nammering zu schaffen.

Innerhalb der bestehenden Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung „Nammering-Süd“ sind nur noch wenige Grundstücke frei. Diese freien Grundstücke sind von Seiten der Grundstückseigentümer jedoch unverkäuflich bzw. werden zur Zeit mit Wohngebäuden überplant.

Hinsichtlich der noch freien, jedoch nicht verfügbaren Grundstücke wurde vor einiger Zeit durch die Gemeinde Fürstenstein eine Erhebung durchgeführt.

Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Fürstenstein den vorhandenen Bedarf an weiteren Baugrundstücken mittels dieser vorliegenden 2. Änderung schaffen.

### **2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich**

Der Ortsteil Nammering liegt ca. 2,0 km südwestlich des Hauptortes Fürstenstein.

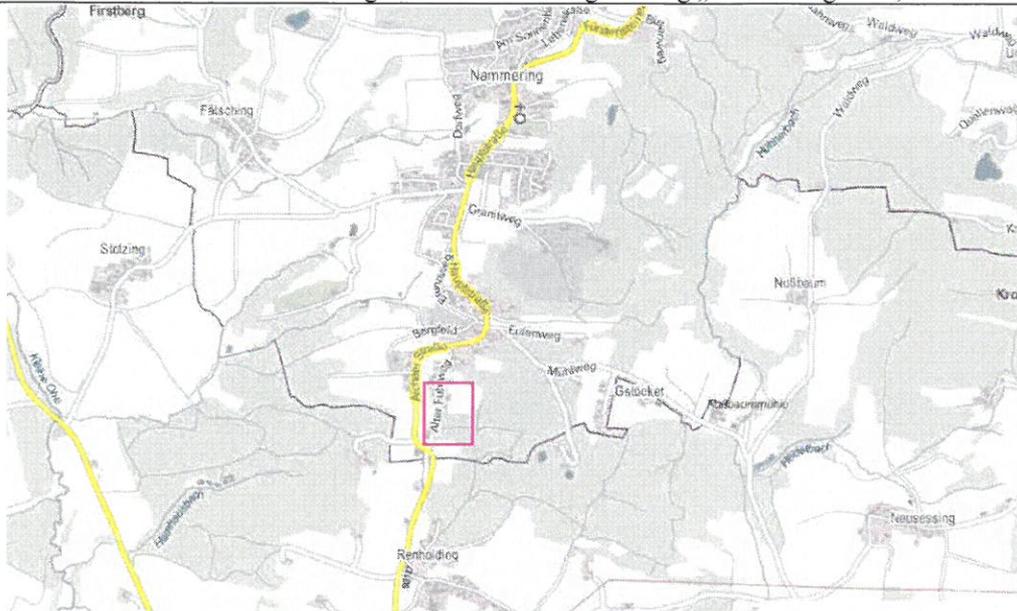
Die Erweiterung mittels der 2. Änderung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürstenstein vom 17.12.2009 bereits teilweise als „MI“ dargestellt.

In städtebaulicher Hinsicht kann der Geltungsbereich für die Satzung unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur demnach akzeptiert werden.

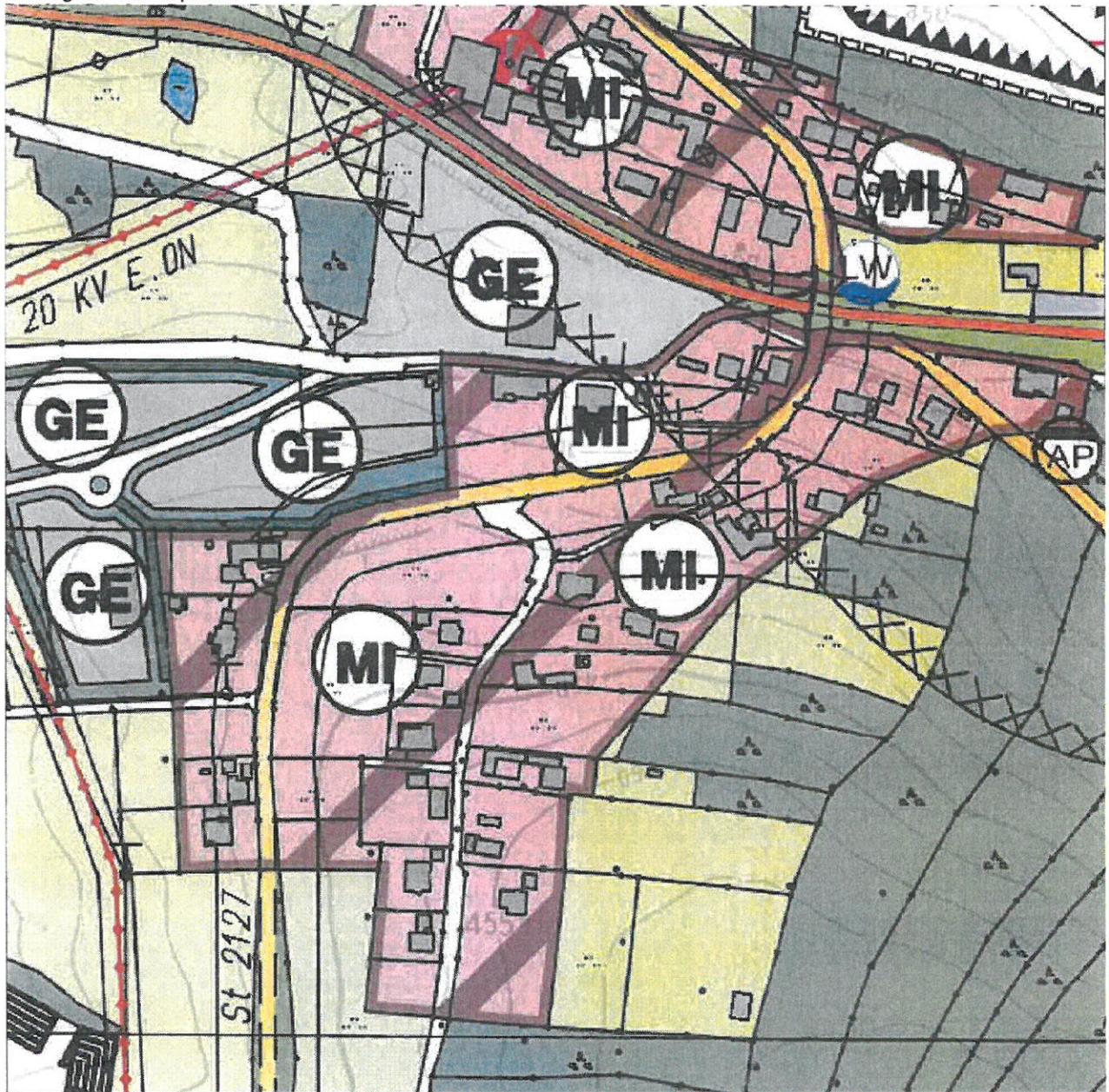
Diese Baustruktur ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Erweiterung mittels der 2. Änderung wird demzufolge teilweise aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Gemeinde Fürstenstein  
Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung „Nammering Süd“, 2. Änderung



Auszug aus der Topkarte



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante Erweiterung der Bebauung erfolgt am südöstlichen Ortsrand.  
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1).



Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung „Nammering-Süd“

### 3. Erschließung

#### a) Verkehrerschließung

Die für die Erweiterung vorgesehenen Grundstücke werden über das vorhandene Straßennetz (Innerorts- und Gemeindeverbindungsstraßen) ausreichend erschlossen.  
Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. nicht erforderlich.

#### b) Wasserversorgung

Der Ortsteil Nammering wird von Seiten der Gemeinde Fürstenstein mit Wasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz qualitativ und quantitativ ausreichend versorgt.

#### c) Abwasserbeseitigung

In Nammering besteht bereits eine öffentliche Kanalisation, die teils im Trenn- und teils im Mischsystem betrieben wird.

Die geplanten Bauvorhaben können an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.  
Die Ausreinigung des anfallenden Abwassers erfolgt in der bestehenden Kläranlage in Stolzing.  
Die bestehende Kläranlage beinhaltet bereits die erforderlichen Kapazitäten für diese Erweiterung. Die Abwasserbeseitigung selbst hat über einen privaten Kanalanschluss bis zum jeweiligen Anschlusspunkt des öffentlichen Kanals in der Gemeindeverbindungsstraße zu erfolgen.

Sämtliche Kosten für die Ver- und Entsorgung sind durch den Bauwerber zu übernehmen.

#### d) Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen möglichst aufrecht zu erhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht zentral gesammelt und zur Ableitung gebracht, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Die privaten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche, sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offenporige Pflasterungen zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist mit Vorlage des Bauantrages nachzuweisen (DWA Arbeitsblätter A117, A 118, A 138 und M 153) und wasserrechtlich zu behandeln.

Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Kombination aus unterirdischen Versickerungsanlagen, wie z. B. Rigolen sowie oberirdische, dezentrale, (Mulden) und zentraler Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) empfohlen.

Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen.

Die von den zusätzlichen Bauparzellen eingeleitete Regenwassermenge muss durch die Zwischenspeicherung in Zisternen und den Einbau geeigneter Drosselorgane auf eine maximale Einleitungsmenge von jeweils 0,5 l/s begrenzt werden, Es muss jeweils eine eigene Rückhaltung geschaffen werden.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer oder das Grundwasser bedarf der behördlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der § 25 oder § 46 WHG erfolgt.

e) Stromversorgung:

Die Versorgung mit Energie über das örtliche Stromnetz erfolgt über die Bayernwerk AG.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tieferwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

f) Gasversorgung:

Eine eventuelle Versorgung mit Energie über das überörtliche Gasversorgungsnetz erfolgt über die Bayernwerk AG.

g) Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung kann für eine Löschgruppe über die Versorgungsleitungen der Gemeinde Fürstenstein sichergestellt werden.

h) Bodendenkmäler:

Im Bereich der Erweiterungssatzung liegen keine Erkenntnisse über Bodendenkmäler vor.

Es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen (§ 5 Abs. 4 - 5 BauGB).

Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes „Bodendenkmal“ würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegen nur zulässig als milderer Mittel im Vergleich zur Versagung.

Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sächlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen vorrangig im Interesse der Vorhabensträger, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen. Aus Gründen von Denkmalschutz und -pflege haben Bodendenkmäler bei ihrem Verbleib an Ort und Stelle für die Nachwelt einen höheren Wert als bei ihrer Bergung und rudimentären Sicherung. Die archäologische Denkmalpflege zielt heute nicht mehr auf immer neue Ausgrabungen, sondern auf den größtmöglichen Erhalt der noch unberührten archäologischen Schichten, damit auch zukünftigen Generationen noch eine Chance auf wissenschaftliche Untersuchung materieller Spuren der Vergangenheit bleibt.

**C. Abhandlung der Eingriffsregelung  
nach den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung  
(BayKompV, Stand September 2014)  
für den Bereich der 2. Änderung der  
Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung  
Ortsteil „Nammering-Süd“**

## **EINGRIFFSREGELUNG**

**Abhandlung der Eingriffsregelung  
(BayKompV, Stand September 2014)**

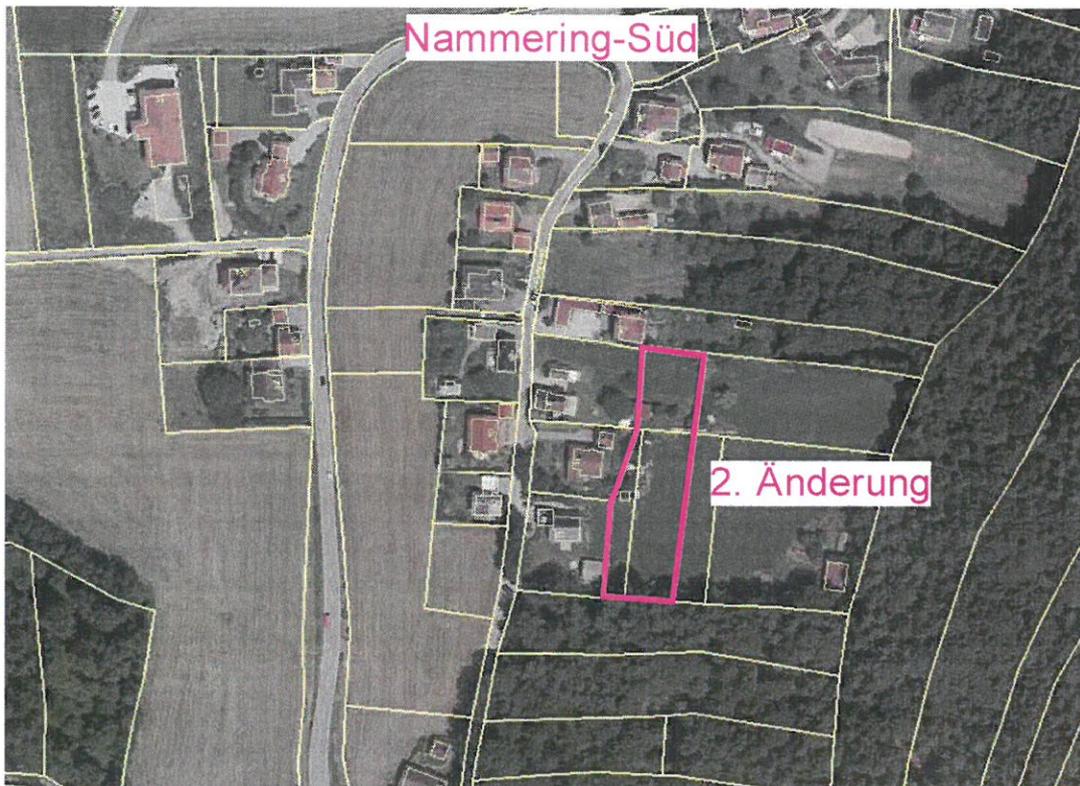
## 1. Beschreibung

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind entsprechende Ausgleichsflächen zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Maßnahmen auf benachbarten Grundstücken.

Zum Schutz der Natur erfolgt die Bemessung der erforderlichen Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitung“ des Bayerischen Staatsministeriums.

## 2. Erfassung des Ausgangszustandes



Ausgangszustand: Übersicht über die beantragte Fläche

Fläche: G11 Intensiv bewirtschaftete Wiesenfläche

### G11 Intensivgrünland

C: G11

D: Durch Intensivierung von Extensiv- und Magergrünland (z. B. durch Silomahd, Gülleaufbringung, starke Überbeweidung, Umbruch, Ansaat, Entwässerung usw.) oder durch Begrünung von Äckern entstanden. Arten- und meist blütenarmes, von Süßgräsern dominiertes, häufig gemähtes (mind. 3-schürig) oder intensiv beweidetes Wirtschaftsgrünland trockener bis nasser Standorte (inkl. einjährige Brachestadien). Wechselgrünland und Einsaatgrünland zur Gründüngung gehören i. d. R. zu den bewirtschafteten Äckern (vgl. A1-2).

Im Vergleich zu G2 ist das weitgehende Fehlen von Magerkeitszeigern (Deckung < 1 %) sowie eine ausgeprägte Arten- und Blütenarmut entscheidend. Ausschlaggebend ist ein sehr geringer Anteil an wiesentypischen krautigen Blütenpflanzen (< 5 Arten auf einer repräsentativen Probestfläche von etwa 25 m<sup>2</sup> oder Deckung < 1 %). Nicht berücksichtigt werden dabei Nährstoffzeiger wie z. B. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) oder Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) sowie Ruderalarten wie z. B. Brennnessel (*Urtica dioica*), Rote Lichtnelke (*Silene dioica*) oder Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*).

**B: G: 1 • W: 1 • N: 1, GW: 3 (gering)**

### 3. Ermittlung der Beeinträchtigung und des Kompensationsbedarfes

#### 3.1 Teilfläche Flur Nr. 3046

Einstufung Wohnbebauung

Für die geplante Wohnbebauung kann von folgender Flächenermittlung ausgegangen werden

Neubau Wohngebäude: Länge 13,00 m, Breite 10,00 m,	Fläche	130,00 m <sup>2</sup>
Garagen: Länge 6,00 m, Breite 6,00 m,	Fläche	36,00 m <sup>2</sup>
Terrasse: Länge 13,00 m, Breite 3,00 m,	Fläche	39,00 m <sup>2</sup>
Zufahrt: 5,0 m* 6,0 m	Fläche	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Fläche</b>	gerundet	ca. 235,00 m <sup>2</sup>

Durch den Neubau des Wohngebäudes werden ca. 235,00 m<sup>2</sup> intensiv genutzte Wiesen versiegelt. Ein Eingriff liegt nur für das Schutzgut Arten/Lebensräume vor.

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Flächenbilanzierung nach Anlage 3.1 BayKompV wie folgt:

Tabelle: Ermittlung des Kompensationsbedarfes nach Anlage 3.1 BayKompV:  
Beantragte Fläche für Wohnhausneubau

Biotop- und Nutzungstyp	WP	Wirkung	B.faktor	Fläche m <sup>2</sup>	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
Intensivgrünland G11	3	Versiegelung	1	ca. 235,00	705

Kompensationsbedarf =

$$\text{Wertpunkt (Ausgangszustand)} * \text{Beeinträchtigungsfaktor} * \text{Fläche}$$

$$3 * 1 * 235 \text{ m}^2 = 705 \text{ m}^2$$

#### 3.2 Teilfläche Flur Nr. 3048/1 und 3049 Nord

Einstufung Wohnbebauung

Für die geplante Wohnbebauung kann von folgender Flächenermittlung ausgegangen werden

Neubau Wohngebäude: Länge 13,00 m, Breite 10,00 m,	Fläche	130,00 m <sup>2</sup>
Garagen: Länge 6,00 m, Breite 6,00 m,	Fläche	36,00 m <sup>2</sup>
Terrasse: Länge 13,00 m, Breite 3,00 m,	Fläche	39,00 m <sup>2</sup>
Zufahrt: 5,0 m* 6,0 m	Fläche	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Fläche</b>	gerundet	ca. 235,00 m <sup>2</sup>

Durch den Neubau des Wohngebäudes werden ca. 235,00 m<sup>2</sup> intensiv genutzte Wiesen versiegelt. Ein Eingriff liegt nur für das Schutzgut Arten/Lebensräume vor.

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Flächenbilanzierung nach Anlage 3.1 BayKompV wie folgt:

Tabelle: Ermittlung des Kompensationsbedarfes nach Anlage 3.1 BayKompV:  
Beantragte Fläche für Wohnhausneubau

Biotop- und Nutzungstyp	WP	Wirkung	B.faktor	Fläche m <sup>2</sup>	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
Intensivgrünland G11	3	Versiegelung	1	ca. 235,00	705

Kompensationsbedarf =

$$\text{Wertpunkt (Ausgangszustand)} * \text{Beeinträchtigungsfaktor} * \text{Fläche}$$

$$3 * 1 * 235 \text{ m}^2 = 705 \text{ m}^2$$

### 3.3 Teilfläche Flur Nr. 3048/1 und 3049 Süd

Einstufung Wohnbebauung

Für die geplante Wohnbebauung kann von folgender Flächenermittlung ausgegangen werden

Neubau Wohngebäude: Länge 13,00 m, Breite 10,00 m,	Fläche	130,00 m <sup>2</sup>
Garagen: Länge 6,00 m, Breite 6,00 m,	Fläche	36,00 m <sup>2</sup>
Terrasse: Länge 13,00 m, Breite 3,00 m,	Fläche	39,00 m <sup>2</sup>
Zufahrt: 10,0 m * 6,0 m	Fläche	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Fläche</b>	gerundet	ca. 265,00 m <sup>2</sup>

Durch den Neubau des Wohngebäudes werden ca. 265,00 m<sup>2</sup> intensiv genutzte Wiesen versiegelt. Ein Eingriff liegt nur für das Schutzgut Arten/Lebensräume vor.

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Flächenbilanzierung nach Anlage 3.1 BayKompV wie folgt:

Tabelle: Ermittlung des Kompensationsbedarfes nach Anlage 3.1 BayKompV:  
Beantragte Fläche für Wohnhausneubau

Biotop- und Nutzungstyp	WP	Wirkung	B.faktor	Fläche m <sup>2</sup>	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
Intensivgrünland G11	3	Versiegelung	1	ca. 265,00	795

Kompensationsbedarf =

$$\text{Wertpunkt (Ausgangszustand)} * \text{Beeinträchtigungsfaktor} * \text{Fläche}$$

$$3 * 1 * 265 \text{ m}^2 = 795 \text{ m}^2$$

## 4. Realkompensation

### 4.1 Teilfläche Flur Nr. 3046

Kompensationsmaßnahme

Anlage eines Streuobstbestandes auf Intensivgrünland

Kompensation von Wiesenverlust

Kompensationsumfang (Wertpunkte) = Aufwertung \* Fläche  
daraus folgt

Fläche (m<sup>2</sup>) = Kompensationsumfang (Wertpunkte) / Aufwertung

Entwicklungsfläche, Gemarkung Fürstenstein, Teilfläche Flur Nr. 3046,  
5,0 m \* 35,0 m = 175 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand:

**C:** G11

**D:** Durch Intensivierung von Extensiv- und Magergrünland (z. B. durch Silomahd, Gülleaufbringung, starke Überbeweidung, Umbruch, Ansaat, Entwässerung usw.) oder durch Begrünung von Äckern entstanden. Arten- und meist blütenarmes, von Süßgräsern dominiertes, häufig gemähtes (mind. 3-schürig) oder intensiv beweidetes Wirtschaftsgrünland trockener bis nasser Standorte (inkl. einjährige Brachestadien). Wechselgrünland und Einsaatgrünland zur Gründüngung gehören i. d. R. zu den bewirtschafteten Äckern (vgl. A1-2).

Im Vergleich zu G2 ist das weitgehende Fehlen von Magerkeitszeigern (Deckung < 1 %) sowie eine ausgeprägte Arten- und Blütenarmut entscheidend. Ausschlaggebend ist ein sehr geringer Anteil an wiesentypischen krautigen Blütenpflanzen (< 5 Arten auf einer repräsentativen Probefläche von etwa 25 m<sup>2</sup> oder Deckung < 1 %).

Nicht berücksichtigt werden dabei Nährstoffzeiger wie z. B. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) oder Stumpf-blättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) sowie Ruderalarten wie z. B. Brennnessel (*Urtica dioica*), Rote Lichtnelke (*Silene dioica*) oder Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*).

**B: G: 1 • W: 1 • N: 1, GW: 3 (gering)**

G1 Grünland  
G11 Intensivgrünland genutzt  
WP gering 3

Kompensationsumfang:

B4 Streuobstbestand  
B43 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland  
B431 junge Ausbildung  
WP mittel 8  
Typ GE00BK, GB00BK, LR6510, WÜ00BK

Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	WP	Prognosezustand Biotop- und Nutzungstyp	WP	Aufwertung	Fläche m <sup>2</sup>	Komp.-umfang (Wertpunkte)
Intensiv- grünland	3	Streuobst- bestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland B431	8	5	175	875
Kompensationsbedarf =						
Aufwertung	*	Fläche	=	Wertpunkte		
5	*	175 m <sup>2</sup>	=	875		

Hier ist auf einer Teilfläche von ca. 750 m<sup>2</sup> der Flur Nr. 3046 der Gemarkung Fürstenstein eine Ausgleichsmaßnahme als Streuobstbestand angedacht.

Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und Kompensationsumfang in Wertpunkten

Kompensationsbedarf	erforderlich	705 Wertpunkte
Kompensationsumfang	vorhanden	875 Wertpunkte

Anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert ist größer 100 v. H.

**4.2 Teilfläche Flur Nr. 3048/1 und 3049, Nord**

Kompensationsmaßnahme

Anlage eines Streuobstbestandes auf Intensivgrünland

Kompensation von Wiesenverlust

Kompensationsumfang (Wertpunkte) = Aufwertung \* Fläche  
daraus folgt

Fläche (m<sup>2</sup>) = Kompensationsumfang (Wertpunkte) / Aufwertung

Entwicklungsfläche, Gemarkung Fürstenstein, Teilfläche Flur Nr. 3048/1 und 3049,  
5,0 m \* 32,0 m = 160 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand:

**C: G11**

**D:** Durch Intensivierung von Extensiv- und Magergrünland (z. B. durch Silomahd, Gülleaufbringung, starke Überbeweidung, Umbruch, Ansaat, Entwässerung usw.) oder durch Begrünung von Äckern entstanden. Arten- und meist blütenarmes, von Süßgräsern dominiertes, häufig gemähtes (mind. 3-schurig) oder intensiv beweidetes Wirtschaftsgrünland trockener bis nasser Standorte (inkl. einjährige Brachestadien). Wechselgrünland und Einsaatgrünland zur Gründüngung gehören i. d. R. zu den bewirtschafteten Äckern (vgl. A1-2).

Im Vergleich zu G2 ist das weitgehende Fehlen von Magerkeitszeigern (Deckung < 1 %) sowie eine ausgeprägte Arten- und Blütenarmut entscheidend. Ausschlaggebend ist ein sehr geringer Anteil an wiesentypischen krautigen Blütenpflanzen (< 5 Arten auf einer repräsentativen Probefläche von etwa 25 m<sup>2</sup> oder Deckung < 1 %).

Nicht berücksichtigt werden dabei Nährstoffzeiger wie z. B. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) oder Stumpf-blättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) sowie Ruderalarten wie z. B. Brennessel (*Urtica dioica*), Rote Lichtnelke (*Silene dioica*) oder Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*).

**B: G: 1 • W: 1 • N: 1, GW: 3 (gering)**

G1 Grünland  
G11 Intensivgrünland genutzt  
WP gering 3

Kompensationsumfang:

B4 Streuobstbestand  
B43 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland  
B431 junge Ausbildung  
WP mittel 8  
Typ GE00BK, GB00BK, LR6510, WÜ00BK

Ausgangszustand Biotop- und WP Nutzungstyp	Prognosezustand Biotop- und WP Nutzungstyp	Aufwertung	Fläche m <sup>2</sup>	Komp.-umfang (Wertpunkte)
Intensiv- grünland 3	Streuobst- bestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland B431 8	5	160	800

Kompensationsbedarf =

Aufwertung	*	Fläche	=	Wertpunkte
5	*	160 m <sup>2</sup>	=	800

Hier ist auf einer Teilfläche von ca. 750 m<sup>2</sup> der Flur Nr. 3048/1 der Gemarkung Fürstenstein eine Ausgleichsmaßnahme als Streuobstbestand angedacht.

Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und Kompensationsumfang in Wertpunkten

Kompensationsbedarf	erforderlich	705 Wertpunkte
Kompensationsumfang	vorhanden	800 Wertpunkte

Anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert ist größer 100 v. H.

#### 4.3 Teilfläche Flur Nr. 3048/1 und 3049, Süd

Kompensationsmaßnahme

Anlage eines Streuobstbestandes auf Intensivgrünland

Kompensation von Wiesenverlust

Kompensationsumfang (Wertpunkte) = Aufwertung \* Fläche  
daraus folgt

Fläche (m<sup>2</sup>) = Kompensationsumfang (Wertpunkte) / Aufwertung

Entwicklungsfläche, Gemarkung Fürstenstein, Teilfläche Flur Nr. 3048/1 und 3049,  
4,0 m \* 41,0 m = 164 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand:

**C: G11**

**D:** Durch Intensivierung von Extensiv- und Magergrünland (z. B. durch Silomahd, Gülleaufbringung, starke Überbeweidung, Umbruch, Ansaat, Entwässerung usw.) oder durch Begrünung von Äckern entstanden. Arten- und meist blütenarmes, von Süßgräsern dominiertes, häufig gemähtes (mind. 3-schürig) oder intensiv beweidetes Wirtschaftsgrünland trockener bis nasser Standorte (inkl. einjährige Brachestadien). Wechselgrünland und Einsaatgrünland zur Gründüngung gehören i. d. R. zu den bewirtschafteten Äckern (vgl. A1-2).

Im Vergleich zu G2 ist das weitgehende Fehlen von Magerkeitszeigern (Deckung < 1 %) sowie eine ausgeprägte Arten- und Blütenarmut entscheidend. Ausschlaggebend ist ein sehr geringer Anteil an wiesentypischen krautigen Blütenpflanzen (< 5 Arten auf einer repräsentativen Probestfläche von etwa 25 m<sup>2</sup> oder Deckung < 1 %).

Nicht berücksichtigt werden dabei Nährstoffzeiger wie z. B. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) oder Stumpf-blättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) sowie Ruderalarten wie z. B. Brennnessel (*Urtica dioica*), Rote Lichtnelke (*Silene dioica*) oder Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*).

**B: G: 1 • W: 1 • N: 1, GW: 3 (gering)**

G1 Grünland  
G11 Intensivgrünland genutzt  
WP gering 3

Kompensationsumfang:

B4 Streuobstbestand  
B43 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland  
B431 junge Ausbildung  
WP mittel 8  
Typ GE00BK, GB00BK, LR6510, WÜ00BK

Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	WP	Prognosezustand Biotop- und Nutzungstyp	WP	Aufwertung	Fläche m <sup>2</sup>	Komp.-umfang (Wertpunkte)
Intensiv- grünland	3	Streuobst- bestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland B431	8	5	164	820
Kompensationsbedarf =						
Aufwertung	*	Fläche	=	Wertpunkte		
5	*	164 m <sup>2</sup>	=	820		

Hier ist auf einer Teilfläche von ca. 750 m<sup>2</sup> der Flur Nr. 3048/1 der Gemarkung Fürstenstein eine Ausgleichsmaßnahme als Streuobstbestand angedacht.

Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und Kompensationsumfang in Wertpunkten

Kompensationsbedarf	erforderlich	795 Wertpunkte
Kompensationsumfang	vorhanden	800 Wertpunkte

Anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert ist größer 100 v. H.

## D. Hinweise

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Absatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

## E. Anlagen

				Plan Nr.
Lageplan	geplante Bebauung	M 1:	1.000	1
und Kompensation				
Umweltbericht				

Aufgestellt: 24.05.2018

WM-Planung Manfred Weinzierl  
Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Holzbau  
Lehenstraße 33, 94538 Nammering / Fürstenstein  
Telefon: 08544/9747363  
Email: [weinzierl-manfred@wm-planung.de](mailto:weinzierl-manfred@wm-planung.de)



## **Umweltbericht nach § 2 a BauGB**

### **1. Aufgabenstellung und Zielsetzung des Vorhabens**

Der Gemeinderat Fürstenstein hat die Aufstellung der 2. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Nammering-Süd“ beschlossen. Die Verwaltung wurde mit der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beauftragt. Die vorliegende 2. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Nammering-Süd“ dient der Erweiterung eines Mischgebietes „MI“ nach § 34 Bau NVO und somit einer ordnungsgemäßen und geregelten Bebauung im Bereich Nammering.

### **2. Beschreibung des Planvorhabens**

#### **2.1 Angaben zum Standort und Bestand**

Die ca. 0,3 ha große Erweiterungsfläche in Nammering liegt direkt angrenzend am südöstlichen Ortsrand der rechtskräftigen Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung „Nammering-Süd“. Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden eingerahmt von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Im Westen grenzt die bestehende Bebauung an.

#### **2.2 Rechtliche und planungsrechtliche Grundlagen**

Die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2 a BauGB in einem Umweltbericht. Gemäß Baugesetzbuch § 2a ist seit Juli 2004 die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes durch einen Umweltbericht erforderlich. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum jeweiligen Flächennutzungs- oder Bebauungsplan. In dem Bericht sollen die eventuell nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden. Ziel des Umweltberichtes ist zum einen, eine transparente Darstellung der Umweltfolgen und zum anderen, einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

### **3. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter**

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen verbunden.

Der Umweltzustand im unbepflanzten Zustand wird nachfolgend auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können.

Anschließend wird vor dem Hintergrund der dafür notwendig erachteten Fachgutachten die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert.

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltgüter werden deutlich herausgestellt, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz erheblicher negativer Auswirkungen ableiten zu können.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Es werden hierbei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

## **Bestandsaufnahme**

### **3.1 Naturraum**

Das Plangebiet liegt im Naturraum Bayerischer Wald zwischen der Donau und den Hochlagen des Bayerischen Waldes.

Sie liegt am südlichen Rand von Nammering in der Gemeinde Fürstenstein auf einer mittleren Höhenlage von 460 mÜNN.

### **3.2 Schutzgüter**

#### **3.2.1 Boden**

##### **Bestand**

Nammering liegt in der Region Donau-Wald im nördlichen Landkreis Passau sowie im südlichen Bayerischen Wald, hier regional als Dreiburgenland bezeichnet.

Es handelt sich hier um präkambrischen Diatexit, überlagert von tertiären Schichten, stark sandiger, lehmiger nährstoffarmer Braunerde mit Neigung zur Podsolierung.

Als Untergrundgesteine herrschen hier Gneise und Granit sowie nichtbindige Böden vor.

Alllasten sind nicht bekannt. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Flächenspritzungen ist ein Eintrag von Schadstoffen und Pestiziden in das Grundwasser möglich.

Es kommen keine seltenen, naturnahen Böden vor.

##### **Umweltauswirkungen**

Baubedingte Auswirkungen:

Bodenverdichtung und eventuell auch Schadstoffeintrag durch Baumaschinen, Änderung des Bodengefüges durch Abgrabungen und Aufschüttungen

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Dauerhafte Verdichtung und Versiegelung durch die Bebauung und die Erschließung. Geringfügige bis erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Versiegelung des Bodens, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

##### **Bewertung**

Mittlere Empfindlichkeit

#### **3.2.2 Wasser**

##### **Bestand**

Keine Vorkommen von stehenden oder fließenden Oberflächengewässern im Untersuchungsraum.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die hohe Überdeckung des Grundwassers mit ton- und Lehmschichten nahezu ausgeschlossen.

Keine besonderen Grundwasservorkommen wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit der Ausgangsgesteine und der bewegten Geländemorphologie.

Der Oberflächenabfluss erfolgt in südlicher und westlicher Richtung in das angrenzende Gelände.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden.

Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Flächenspritzungen war bisher der Eintrag von Schadstoffen und Pestiziden in das Grundwasser möglich.

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Fürstenstein.

##### **Umweltauswirkungen**

Baubedingte Auswirkungen:

Eventuell Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Baumaschinen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Keine unmittelbaren Eingriffe in das Grundwasser durch die Bebauung.

Verlust von Versickerungsfläche durch die Versiegelung und damit Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Bei starken Regenfällen und gesättigten Böden fließt das Niederschlagswasser derzeit in die unterliegenden Bereiche in Richtung Vorflut.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über Sickergräben und Regenwasserkanäle nach wie vor in den Untergrund. Nachdem eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach der Bebauung auf Grund der fehlenden Flächen und auch wegen der anstehenden dichten Bodenschichten kaum möglich ist, wird das anfallende Regenwasser über die bestehenden Regenwasserkanäle direkt dem Vorfluter zugeführt.

Die Abwasserbeseitigung ist durch ein öffentliches Schmutzwasserkanalssystem gewährleistet.  
Die ordnungsgemäße Ausreinigung erfolgt in der bestehenden Kläranlage.  
Die erwarteten nachteiligen Umweltauswirkungen sind daher als geringfügig anzusehen.

#### **Bewertung**

Geringe Empfindlichkeit

### **3.2.3 Klima / Lufthygiene**

#### **Bestand**

Übergangsbereich zwischen dem warmen, trockenen Klima des Donautals und dem kühlen, feuchten Mittelgebirgsklima des hinteren Bayerischen Waldes.

Mildes binnenländisches, relativ trockenes Klima. Hauptwindrichtung West-Ost;

Kaltluftabfluss aus dem Untersuchungsgebiet hangabwärts von Osten nach Westen

Die Lufthygiene wird zudem geprägt und stark beeinflusst von der nahe vorbeiführenden und stark frequentierten Staatsstraße St 2127.

Durch regelmäßige Düngung ist zudem derzeit mit regelmäßigen, stark negativen Beeinträchtigungen und Geruchsbelästigungen aus dem Bereich der Landwirtschaft zu rechnen. Ansonsten ist das Klima und die Lufthygiene geprägt von den Schadstoffen, welche sich aus der unmittelbar vorbeiführenden Staatsstraße St 2127 anreichern. Dies führt zu einer erheblichen Staub- und Lärmbelästigung.

#### **Umweltauswirkungen**

Baubedingte Auswirkungen:

Kurzfristige Erhöhung der Schadstoffemission durch Baumaschinen und Beeinflussung von Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftluftschnellen während der Bauphasen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Kleinklimatische Veränderung durch die Bebauung der Baulücken.

Die Auswirkungen der östlich vorbei führenden Staatsstraße St 2127 können durch die neue Bebauung nicht eliminiert werden.

Geringfügig höhere Schadstoffkonzentration in der Luft durch zusätzliches Verkehrsaufkommen.

Geringfügig bis erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch den Verlust temperaturlausgleichender und verdunstungsfähiger Grünflächen. Geringfügiges Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen ist allgemein gegeben.

Schadstoffemissionen und -immissionen wie sie derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehen, werden entsprechend der Neuausweisung entfallen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft sind die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen eher als geringfügig anzusehen.

#### **Bewertung**

Geringe Empfindlichkeit

### **3.2.4 Tiere, Pflanzen, Lebensräume**

#### **Bestand**

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Dabei kommt es zu einem erheblichen landwirtschaftlichen Verkehrsaufkommen wenn mehrfach täglich Grünfutter eingebracht wird.

Im beplanten Bereich befinden sich nur im nördlichen Bereich eine kleinere Bäume und Strauchgruppen.

Es sind auch keine Schutzgebiete gemäß NNatG ausgewiesen und es befinden sich auch keine besonders geschützten Biotope nach § 28a NNatG.

Eine Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist entsprechend der derzeitigen Nutzung extrem eingeschränkt. Dies betrifft Flora und Fauna gleichermaßen.

Der Lebensraum für Kriechtiere ist durch die vorhandenen Straßenzüge erheblich beschnitten.

#### **Umweltauswirkungen**

Baubedingte Auswirkungen:

Zeitweilige Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch Bauverkehr und Baulärm. Gegenüber dem derzeitigen Bestand führt die geplante Nutzung zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren.

Geringe nachteilige Umweltauswirkungen, da im Untersuchungsraum keine bedeutsame Flora und Fauna angesiedelt ist. Daher ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.  
Durch eine intensive Eingrünung des Baubereiches ist im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### **Bewertung**

Geringe Empfindlichkeit

### **3.2.5 Landschaft / Landschaftsbild**

#### **Bestand**

Der Untersuchungsraum liegt aufgrund der Morphologie in einem nicht landschaftsbildprägenden Bereich. Die Fläche ist nicht unmittelbar einsehbar.  
Das Gelände ist nach Westen hin abfallend.  
Zur freien Landschaft besteht in Bodennähe keine Fernwirkung.  
Im Westen führt die Staatsstraße St 2127 vorbei. Die Sicht zur Staatsstraße St 2127 wird hier zudem durch die bestehende Bebauung unterbunden. Südlich und östlich grenzen die landwirtschaftlich genutzten Felder an. Dahinter liegen umfangreiche Mischwälder.  
Westlich grenzt die beantragte Erweiterungsfläche an den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung und Einbeziehungssatzung „Nammering-Süd“ der Gemeinde Fürstenstein an.

#### **Umweltauswirkungen**

Baubedingte Auswirkungen; zeitweise visuelle Störungen durch Baumaschinen, Kräne und Baustelleneinrichtung

Anlagebedingte Auswirkungen:

Veränderung der Geländemorphologie durch eventuelle Terrassenanschüttungen und damit geringfügig negative Veränderung des Landschaftsbildes.  
Geringe Umweltauswirkungen da die Flächen aus der freien Landschaft aufgrund der umgebenden Felder kaum hervorstechen, außerdem ist keine Fernwirkung gegeben.

#### **Bewertung**

Geringe Empfindlichkeit

### **3.2.6 Menschen**

#### **Bestand**

Die Flächen haben auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Schnitt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen bezogen auf die Erholung. Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung bereits gegeben. Hinsichtlich des Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen bezogen auf das Umfeld (Lärm, Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen) sowie die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von geringer Bedeutung. Von den durch die geplante Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden bestehenden Bauten kaum betroffen.

#### **Umweltauswirkungen**

Während der Bauzeit von Gebäuden sind die Nachbarn in jedem Falle betroffen.  
Baubedingte Auswirkungen, die zeitweise erhöhte Lärmbelastung sowie die Schadstoff- und Staubbelastung durch Bautätigkeit und Baufahrzeuge.

Anlagebedingte Auswirkungen.

Das klimatische Regenerationspotenzial bzw. die lufthygienische Ausgleichsfunktion der überplanten Freiflächen wird beeinträchtigt bzw. unterbunden werden.  
Das Erholungspotential für die bestehende angrenzende Wohnbebauung wird durch die Ausweisung von Bauflächen kaum in Mitleidenschaft gezogen, da hier bereits eine erhebliche Beeinträchtigung durch die nahen Straßenzüge vorherrscht.  
Die Belastungen durch Lärm- und Geruchsimmissionen lassen sich derzeit noch nicht abschätzen.  
Insgesamt gesehen ist hier von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### **Bewertung**

Geringe Empfindlichkeit

### 3.2.7 Kultur- und Sachgüter

#### Bestand

Die Bauflächen sind derzeit kulturell von keinem besonderen Wert, relevante Sachgüter und Bodendenkmäler gemäß § 3 (4) BayDSchG sind auf den Flächen ebenfalls nicht vorhanden. Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz aufzunehmen: „Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege -Archäologische Außenstelle Landshut zu melden.“

#### Umweltauswirkung

Keine Umweltauswirkungen

#### Bewertung

geringe Empfindlichkeit

### 3.2.8 Wechselwirkung der Schutzgüter

Alle Schutzgüter stehen in einem direkten Wirkzusammenhang zueinander. Insbesondere die bestehende Nutzung wirkt sich ungünstig auf die Schutzgüter Boden (Bodenentwicklung), Wasser (Grundwasserneubildung) und Klima (klimatischer Gunstraum) aus.

Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die Grünverbindungen im Rahmen der Baumaßnahmen entstehen.

### 3.2.9 Tabellarische Zusammenstellung der Bestandseinstufung

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit</b>
<b>Boden</b>	<i>mittel mittel</i>	<i>mittel gering</i>	<i>gering gering</i>	<i>gering gering</i>
<b>Grundwasser</b>	<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Oberflächenwasser</b>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Klima/ Lufthygiene</b>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Mensch</b>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Landschaft</b>	<i>Gering</i>	<i>Gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Kultur-und Sachgüter</b>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist aufgrund der Untersuchung der Schutzgüter und der Tatsache, dass die Fläche landwirtschaftlich intensiv genutzt und somit regelmäßig gedüngt und bearbeitet wird zu bewerten in Kategorie I.

#### **4. Klimaschutz und Klimawandel**

Die Bauleitplanung hat gemäß § 1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Weiterhin soll die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf der Flächennutzungsplanebene ist vor allem die Standortwahl eines neuen Baugebietes ein entscheidendes Kriterium zum Klimaschutz.

Durch die Schaffung eines Mischgebietes nach § 4 Bau NVO in geringer Entfernung zum Ortskern und in direkter Anbindung zur Staatsstraße St 2127 wird der CO<sub>2</sub>- Ausstoß durch unnötigen Fahrverkehr zu weiter entfernten Arbeitsplätzen verringert.

Da die Verkehrserschließung im Wesentlichen bereits besteht, sind keine großflächigen zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Die städtebauliche Anordnung der neuen Wohnflächen zur bestehenden westlichen Staatsstraße St 2127 ermöglicht Zufahrts- und Zugangsbereiche im Osten und passive sowie solare Sonnenenergienutzungsmöglichkeiten nach Süden.

Durch die im Bebauungsplan festgelegten Baumpflanzungen entsteht eine CO<sub>2</sub>-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung, Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.

Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gemäß textlicher Festsetzung einzuhalten. Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie mittels Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll. Die Schaffung einer neuen dezentralen Wärmeversorgung aus nachwachsenden Rohstoffen ist geplant bzw. teilweise bereits errichtet.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

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

Die privaten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche, sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offenporige Pflasterungen zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen darf nicht zentral gesammelt und zur Ableitung gebracht, sondern soll über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist wasserrechtlich zu behandeln und nachzuweisen.

Siehe hierzu DWA Arbeitsblätter A117, A 118, A 138 und M 153.

Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Kombination aus unterirdischen Versickerungsanlagen, wie z.B. Rigolen sowie oberirdische, dezentrale, (Mulden) und zentrale Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) empfohlen.

Aufgrund der geringen Fläche des betroffenen Planungsgebietes und der bestehenden bzw. künftigen Nutzungen hat die Flächennutzungsplanänderung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. In Bezug auf den Klimaschutz sind keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten.

## **5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung**

### a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Bebauung des Plangebietes kann insbesondere bei der Vorbeifahrt an der westlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße wahrnehmbar werden.  
Im Nettobaulandgebiet kann es zu erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Fläche kommen. Ansonsten entwickelt sich der Umweltzustand wie in den vorgenannten Punkten aufgezeigt.

### b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Lärmbelastung durch die Staatsstraße St 2127 im Westen schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der beplanten Fläche geringfügig ein.  
Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.  
Einerseits würden die Freiflächen erhalten bleiben. Andererseits bleibt bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung auch der ungünstige Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch die regelmäßige Düngung.

## **6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **6.1 Art und Maß der Beeinträchtigungen**

Das Untersuchungsgebiet unterliegt bereits vielfältigen Vorbelastungen.  
In erster Linie trägt hier die intensive landwirtschaftliche Nutzung bei.  
Der Boden des Eingriffsraumes unterlag hierdurch ebenfalls einigen Vorbelastungen.  
Das geplante Vorhaben führt vor allem bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima / Luft zu negativen Auswirkungen, wobei hier vornehmlich die anlagebedingten Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Die baubedingten Auswirkungen treten nur kurzfristig auf und sind damit unerheblich.  
Auch die Zunahme der Luftschadstoffe sowohl durch die Einzelheizanlagen als auch durch zusätzliches Verkehrsaufkommen kann aufgrund der Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

Die Problematik des Flächenentzugs für die Grundwasserneubildung kann durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Dort kann die Grundwasserneubildung soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, ungehindert stattfinden.

Die weiteren Belastungen wie der Verlust bislang verdunstungsfähiger und temperatenausgleichend wirkender Grünflächen, die Veränderung des Mikroklimas durch die Aufheizung der versiegelten Flächen, die Störung des natürlichen Bodengefüges durch Verdichtung und Versiegelung und die Veränderung des Landschaftsbildes müssen über zusätzliche Vermeidungs-, Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

### **6.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

- Beschränkung der Bauzeit auf die Wochentage Montag bis Freitag mit Arbeitszeiten zwischen 07.00 Uhr und 19.00 Uhr. Wochenendarbeiten und Nachtarbeiten sind nach Möglichkeit zu vermeiden, sind aber auch nicht vorgesehen.
- Für die Benutzung der Baumaschinen gilt der allgemeine Stand der Technik, insbesondere ist die Verordnung zum Lärm von Baumaschinen einzuhalten (Einhaltung der AVV Baulärm, Verwendung lärm- und abgasarmer Maschinen).
- Vermeidung von Schadstoffen (Kraftstoff, Schmierstoffe) am Boden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers.
- Stark staubende Arbeiten sind möglichst zu reduzieren bzw. die staubenden Güter sind anzufeuchten.

- Der Bauträger bzw. die durchführenden Firmen haben sich vorher darüber zu informieren, wo Leitungen (Strom, Wasser, Telekom etc.) liegen, damit Leitungsschäden durch unsachgemäße bzw. unvorsichtige Baggerarbeiten vermieden werden.

### **Verringerung- und Ausgleichsmaßnahmen**

- Zur Verminderung des Eingriffs und zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes wird empfohlen, pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen heimischen Laubbaum (z.B. Obsthochstamm oder Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.
- Für die Ausführung der befestigten Grundstücksflächen ist die Verwendung von durchlässigem „Ökopflaster“ vorgesehen. Auf diese Weise kann ein Teil des anfallenden Regenwassers direkt über die Flächen versickert werden. Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze.
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Gartengestaltung mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gemäß der natürlichen Vegetation, ergänzt durch Gehölze und Stauden, die charakteristisch sind für den ländlichen Raum (Obstbäume, Flieder, Schneeball, Hortensie, Buchsbaum, etc.)  
Nadelgehölzanteil maximal 20 v. H. Keine Nadelgehölzhecken

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen, die Ergebnisse und die Maßnahmen zum Ausgleich wird hier verwiesen. Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt aber nach den neueren Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV, Stand September 2014) für den beplanten Bereich

### **7. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Fürstenstein bemüht sich bereits seit Jahren um die Ausweisung von neuen Wohngebieten. Durch die verkehrstechnisch sehr guten Anbindungen zu den überörtlichen Straßenzügen und somit zur Autobahn über den Autobahnzubringer PA 93 wurden die Grundstücke in diesem Satzungsgebiet in kürzester Zeit verkauft und größtenteils auch bebaut.

Auf Grund der verkehrstechnisch günstigen Lage und der moderaten Grundstückspreise in der Gemeinde Fürstenstein ist die Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken besonders groß. Da die hierfür geeigneten Grundstücke wegen der landwirtschaftlichen Nutzung sehr rar sind, ist man darauf angewiesen Grundstücke die zur Verfügung stehen sofort in die Planung mit aufzunehmen.

Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung wurden mit den betroffenen Grundstückseigentümern ausführliche Gespräche geführt, um einen Eingriff in Landschaft und Natur möglichst zu minimieren.

Für die Lage des Areals als Wohnbebauung sprechen vor allem folgende Gründe:

- Unmittelbare Anbindung an die überörtlichen Straßen
- Direkte Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebieten und zur Ortsmitte.
- Verfügbarkeit der Grundstücke
- Die Erschließung kann über die bereits bestehenden Gemeindeverbindungsstraßen erfolgen.

Die Gemeinde Fürstenstein hat aktuell keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung.

Die noch freien Grundstücke in den bestehenden Baugebieten, „Am Holleracker“ oder „Am Riedläcker“ befinden sich in privater Hand.

Der geplante Geltungsbereich eignet sich hierfür am besten, da dieses Grundstück bereits an die bestehende Bebauung und somit an eine bestehende Siedlungseinheit angrenzt und auch von einer bestehenden Erschließungsanlage erfasst wird.

Die Gemeinde Fürstenstein ist sich der Verantwortung der möglichst flächensparenden Siedlungsentwicklung durchaus bewusst. Aus diesem Grund wird bei sämtlichen Grundstücken, die die Gemeinde Fürstenstein verkauft, eine Bauverpflichtung von fünf Jahren notariell festgeschrieben. So kann eine zeitnahe Bebauung durch den Grundstückserwerber sichergestellt werden. Außerdem wird so Grundstücksspekulanten ein Riegel vorgeschoben.

## **8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

### Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gesamtgebiet im näheren Umkreis des Bebauungsplans wurde im Zuge der Erweiterung bei Begehungen visuell eingehend untersucht.

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden noch einmal zur Vertiefung die naturschutzrelevant vorhandenen Elemente, sowie die möglichen Planungsauswirkungen des betroffenen Bereiches samt Nachbargrundstücken vor Ort untersucht.

### Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Es wurden die einschlägigen Regelwerke sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird im Zuge der geplanten Erweiterung des Bebauungsplans entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt.

### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie auf Grund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Bauerschließung der Bauflächen, etc.) nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen der Vorhaben können daher nur entsprechend der Bau Erfahrung abgeschätzt werden.

## **9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4 c BauGB).

Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde nach endgültiger Umsetzung des Bauvorhabens durch Ortsbesichtigung überprüft.

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen ist im Sinne des § 4 c BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ein Monitoring des Vorhabens durchzuführen.

Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der jeweiligen Bauausführung vorzusehen. Dazu ist spätestens vier Jahre nach der erfolgten Fertigstellung der weiteren Bebauung ein Ortstermin durchzuführen und eine Dokumentation zu erstellen.

Da die geplante Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann hier momentan auch keine Überwachung erfolgen.

## **10. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes bewerteten Schutzgüter weisen eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit auf.

Der Eingriff in den Naturhaushalt besonders in die Schutzgüter Wasser und Boden sowie Landschaftsbild besteht hauptsächlich durch die Versiegelung durch die zukünftigen Gebäude und Verkehrsflächen.

Durch Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet soll der Eingriff reduziert werden.

Die verbleibenden Eingriffsdefizite werden anhand der Bilanzierung der Ausgleichsflächen zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ausgeglichen.

Insgesamt führt die vorliegende Änderung zu einer Abrundung der städtebaulichen Situation, stellt planerische Sicherheit her und schafft Bauraum mit guter Anbindung an die bestehenden Einrichtungen.

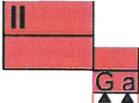
Die Umweltauswirkungen sind deutlich, können aber durch Eingriffsminimierung bzw. durch externen Ausgleich kompensiert werden.

## **11. Flächenbilanzierung**

Gegenüber der genehmigten Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Nammering-Süd“ vergrößert sich das bebaute Gebiet in südöstlicher Richtung um ca. 0,30 ha.



## Planliche Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung "Nammering-Süd"
-  Abgrenzung für den neuen Geltungsbereich der 2. Änderung
-  Kompensationsfläche und privater Grüngürtel
-  Pflanzung eines Hausbaums (Laubbaum 1. und 2. Ordnung oder Obstbaum-Hochstamm)
-  Anzahl und Lage der Bäume gemäß Plandarstellung. Ausschließlich zulässig sind alle standortheimischen Laubgehölze, Obstbaum-Hochstämme und Sträucher.  
Pflanzqualifikation: Solitär bäume 2 x V., m.B., STU 10/12  
Pflanzdichte: Lage gemäß Plandarstellung
-  Neu zu pflanzende Strauchgesellschaften, (freiwachsende, standortgerechte, einheimische Arten, Heister 2xv, oB, 100-150)
-  geplantes Wohnhaus mit Doppelgarage als Standortbeispiel