

## **SO Musterpark Thiele Gemeinde Fürstenstein**

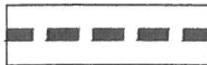
Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Änderung durch Deckblatt Nr. 1

Begründung

26.11.2015

## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Grenzen



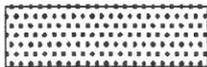
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes



Grenze Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes

### 2. Art der baulichen Nutzung

SO



Sondergebiet: Ausstellungspark für Granit § 11 BauNVO

Ausstellungsfläche zulässig sind:

- Gebäude und Gabionenwand innerhalb der Baugrenze
- Gebäude für Ausstellung und Kundenberatung ohne Schmutzwasseranfall

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

max. 100 m<sup>2</sup> für Gebäude

max. 170 m<sup>2</sup> für Stützmauern und geplante Erschließung

Wandhöhe

max. 6.00 m für Gebäude

max. 6.70 m für Gabionenwand

Die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO

### 4. Baugrenzen



Baugrenze

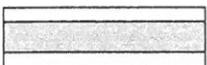
Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.

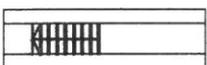
### 5. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche privat



Fuß- und Wirtschaftswege privat

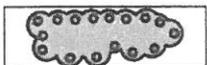


Treppe

### 6. Grünordnung



Gehölzflächen - vorwiegend Laubgehölz Bestand zu erhalten



Gehölzflächen - vorwiegend Laubgehölz Bestand zu ergänzen gemäß Artenliste 1

Artenliste 1

Gehölze, autochthone Pflanzen, Pflanzabstand 1,5 m

Heister, Co. 7,5 I, 125 - 150 cm, 20 % Anteil an der Gesamtpflanzung

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| - Betula pendula   | - Birke             |
| - Carpinus betulus | - Hainbuche         |
| - Fagus sylvatica  | - Rotbuche          |
| - Sorbus aucuparia | - Gemeine Eberesche |

I.Heister, 1xv.oB., 60 - 80 cm, 80 % Anteil an der Gesamtpflanzung

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| - Betula pendula   | - Birke             |
| - Carpinus betulus | - Hainbuche         |
| - Fagus sylvatica  | - Rotbuche          |
| - Sorbus aucuparia | - Gemeine Eberesche |

## B. Festsetzungen durch Text

**Ausgleichsflächen:** Die erforderliche Fläche wird extern erbracht auf Flurstück Nr. 2960, einer Fläche, die Bestandteil der regionalen Rankenfläche bei Nammering ist. In Anlehnung an die Zielvorgaben des Arten- und Biotopschutzprogramms wird eine Offenhaltung der von Verbuschung bedrohten Ausgleichsfläche bei Wiedereinführung einer extensiven Pflege bzw. Nutzung festgesetzt, wie in Anlage 2 dargestellt. Für die Ausgleichsfläche in einer Größe von 540,0 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2960, das sich im Besitz des Bauherrn befindet, ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern einzutragen.

Alle weiteren textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

# Verfahrensvermerke

## Verfahrensablauf:

### 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein hat in der Sitzung vom 16.12.14 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SO "Musterpark Thiele" mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Beschluss des Gemeinderates wurde am 13.04.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Fürstenstein, den 22.12.2015  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik

### 2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2015 bis zum 05.11.2015 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Des Weiteren wurde die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2015 bis zum 06.11.2015 durchgeführt.

Fürstenstein, den 22.12.2015  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik

### 3. Abwägung von Stellungnahmen aus Beteiligung der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde das Deckblatt Nr. 1 redaktionell überarbeitet. Das Deckblatt wurde in der Sitzung vom 26.11.2015 vom Gemeinderat gebilligt.

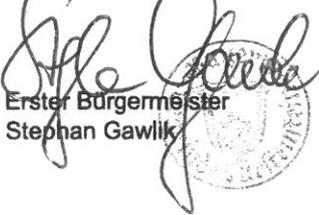
Fürstenstein, den 22.12.2015  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik

**4. Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.11.15 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SO "Musterpark Thiele" mittels Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 26.11.2015 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, den 22.12.2015  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik

**5. Bekanntmachung/Inkrafttreten:**

Das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan SO "Musterpark Thiele" i. d. F. vom 26.11.15 tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung durch Aushang an den Ortstafeln am 22.12.2015 in Kraft. Das Deckblatt Nr. 1 sowie die Begründung dazu liegt im Rathaus der Gemeinde Fürstenstein, Vilshofener Straße 9 während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff. BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Fürstenstein, den 22.12.2015  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Erster Bürgermeister  
Stephan Gawlik

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Musterpark Thiele, Gemeinde Fürstenstein Änderung durch Deckblatt Nr. 1				
Dipl.Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Höllgasse 12, 94032 Passau Tel.: 08 51/4909459 Fax: 08 51/20420959				Planung
Planinhalt	Massstab:	Datum:	Plan-Nr.:	
Lageplan	1:1000	26.11.2015	497.201.1	

## **Inhaltverzeichnis:**

1. Planungsanlass, Ziele
2. Beschreibung des Geltungsbereiches
  - 2.1 Lage, Abgrenzung und Größe
  - 2.2 Nutzungen
3. Bauliche Nutzung
4. Baugrenzen
5. Bauliche Gestaltung
6. Erschließung
  - 6.1 Verkehr
  - 6.2 Abwasser
7. Grünordnung
  - 7.1 Landschaftsraum und Nutzungskonzept
  - 7.2 Umweltbericht und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
  - 7.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Landschaftsarchitektin  
Barbara Franz  
Höllgasse 12  
94032 Passau

Tel.: 0851/4909450  
Fax: 0851/20420959  
e-mail: [info@barbara-franz.de](mailto:info@barbara-franz.de)

26.11.2015

## **1. Planungsanlass, Ziele (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 27.02.2014 wurde das Ausstellungsgelände der Firma Granitwerke K.A. Thiele GmbH & Co. im Steinbruch auf Flur-Nr. 3406/4 festgesetzt. Zur Abstützung und Sicherung der natürlichen Geländekante der Ostseite im Anschluss an den großen Teich ist jetzt die Errichtung einer Gabionenwand erforderlich. Außerdem soll oberhalb der Stützwand ein Gebäude für Kundenempfang und Besprechungen errichtet werden. Im Gegenzug entfällt die im rechtskräftigen Bebauungsplan ursprünglich vorgesehene Baugrenze unterhalb der Hangkante. Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein in der Sitzung vom 16.12.2014 die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

## **2. Beschreibung des Geltungsbereiches**

### **2.1 Lage, Abgrenzung und Größe (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand des Ausstellungsparks oberhalb der Hangkante und umfasst ca. 1.140,00 m<sup>2</sup>. Der Umgriff des Änderungsbereiches schließt unmittelbar an das Firmengelände an und wird über dieses erschlossen. Die Erschließung wird in den Umgriff des Deckblatts aufgenommen, sodass sich eine Erweiterung des ursprünglichen Bebauungsplanes ergibt.

### **2.2 Nutzungen**

Die Fläche, die künftig für das Gebäude und dessen Erschließung vorgesehen ist, ist Bestandteil der Gehölzflächen, die den Steinbruch oberhalb der Bruchwand umschließen. Der Gehölzbestand setzt sich aus Birken, Hainbuchen und Kiefern zusammen. Der östliche Teil der Erschließungsstraße entlang der bestehenden Lagerhalle ist bereits Bestand und wird firmenintern genutzt.

## **3. Bauliche Nutzung**

Eine bauliche Nutzung ist nur in einem untergeordneten Rahmen mit einer Fläche von ca. 100,00 m<sup>2</sup> vorgesehen. Innerhalb der Baugrenze ist ein Gebäude ohne Schmutzwasseranfall für Ausstellung und Kundenberatung zulässig.

## **4. Baugrenzen**

Die Baugrenze umfasst die Gabionenwand, das künftige Gebäude und die zugehörige Terrassenfläche. Für das Gebäude ist eine Grundfläche von 100,00 m<sup>2</sup> zulässig.

## **5. Bauliche Gestaltung**

Zur Festlegung der baulichen Gestaltung werden Baugrenzen festgesetzt und Angaben zum Maß der baulichen Anlagen sowie Angaben zur Bauhöhe gemacht.

## **6. Erschließung**

### **6.1. Verkehr**

Das geplante Gebäude wird über einen bestehenden Betriebsweg in einer Breite von 3,00 m vom Firmengelände aus erschlossen.

## **6.2 Abwasser**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Musterpark Thiele“ liegt innerhalb des Einzugsbereiches der Gehobenen Erlaubnis für die Niederschlagswassereinleitung aus dem GE „Am Bahnhof“ in den Großen Hühnerbach vom 13.03.2015, AZ: 6414.2-21004. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für diesen Bereich liegt vor.

## **7. Grünordnung**

### **7.1 Landschaftsraum und Nutzungskonzept**

Der Umgriff der Deckblattänderung beinhaltet eine Gehölzfläche, die teilweise in dem Biotopkomplex 7246-0072 der FIS-Natur Flachlandbiotopkartierung Bayern enthalten ist. Nach Überprüfung der naturschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten gemäß Biotopkartierung handelt es sich hierbei nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Ein Eingriff in die Gehölzfläche ist demnach zulässig und gemäß Eingriffsregelung auszugleichen. Mit der Festsetzung der baulichen Nutzung wird die Gehölzfläche unterbrochen an einer Stelle, die ohnehin schon durch die unmittelbar anschließende gewerbliche Nutzung vorbelastet ist. Das geplante Gebäude schließt unmittelbar an das anstehende Gelände an, füllt die Lücke im Gelände und in der Vegetation, sodass der Lebensraum für Flora und Fauna über die Dachbegrünung wieder verbunden wird. Die Gehölzfläche auf der östlich anschließenden Böschung zwischen den Erschließungswegen wird nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß Artenliste ergänzt, um hier den Zusammenhang zwischen den nördlichen und südlichen Gehölzflächen ebenfalls wieder herzustellen. Zur Minimierung des Eingriffs werden die Erschließungsflächen mit wassergebundener Decke hergestellt.

### **7.2 Umweltbericht und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter wurden im Umweltbericht geprüft (Anlage 1). Festgestellte negative Auswirkungen können teilweise über Vermeidungs- Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen verringert oder kompensiert werden. Nicht kompensierbare Auswirkungen werden über Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geländes ausgeglichen. (siehe dazu 7.3).

Eine weitere Untersuchung im Rahmen der saP ist nicht erforderlich, da die aus der saP zum rechtsgültigen Bebauungsplan ermittelten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität auch für die Deckblattänderung gelten und damit eine Beeinträchtigung der geschützten Arten durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen ist.

### **7.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird extern erbracht auf Flurstück Nr. 2960, einer Fläche, die Bestandteil der regionalen Rankenfläche bei Nammering ist. In Anlehnung an die Zielvorgaben des Arten- und Biotopschutzprogramms wird eine Offenhaltung der von Verbuschung bedrohten Ausgleichsfläche bei Wiedereinführung einer extensiven Pflege bzw. Nutzung festgesetzt. Für die Ausgleichsfläche in einer Größe von 540,00 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2960, das sich ebenfalls im Besitz des Bauherrn befindet, ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern einzutragen.