

Markt Tittling
Landkreis Passau

Deckblatt Nr. 9
zum Bebauungsplan „Tittling - Hofwiesenfeld“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
Begründung	2
Verfahrensvermerke	3-4
Textliche Festsetzungen	5-6
Auszug Bebauungsplan Lageplan M 1/1000 (derzeit rechtsgültiger Planstand)	7
Auszug Bebauungsplan Lageplan M 1/1000 (Entwurf mit eingetragenen Änderungen)	8
Auszug Flächennutzungsplan Lageplan M 1/1000	9



DECKBLATT NR. 9

Bebauungsplan Tittling - Hofwiesenfeld“.
Markt Tittling, Landkreis Passau.

1. Anlass und Begründung

Das Bauleitplan-Verfahren zu o.g. Bebauungsplan wurde bereits schon einmal 2014 durchgeführt. Das Verfahren wurde damals vom Gemeinderat mit rechtskräftigem Beschluss abgeschlossen. Jedoch wurden die seitens der Gemeinde geforderten Unterlagen zur Sicherung der Straßenerschließung nicht eingereicht und somit konnte die 14 tägige öffentliche Auslegung nicht durchgeführt werden, welche zur Rechtswirksamkeit beiträgt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Passau zur Rechtmäßigkeit des Verfahrens, wurde vom Amt eine Wiederholungsauslegung empfohlen. Demzufolge wird nun das Vorhaben nochmal im vereinfachten Verfahren (wie bereits 2014) durchgeführt. Der inhaltliche Sachverhalt dazu, hat sich nicht verändert.

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes Hofwiesenfeld durch Deckblatt Nr. 9 ist eine geringfügige Erweiterung des Bebauungsplanes in nordöstlicher Richtung. Hierzu wird eine Teilfläche der Flur- Nr. 175 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Schaffung von 2 Bauparzellen (1 a und 1 b) aufgenommen. Zusätzlich wird das Baufenster der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Parzelle 1 neu angeordnet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Erschließung der Parzellen 1, 1a und 1b erfolgt über eine Privatstraße. Wasserversorgung und Abwasserversorgung ist in der Englbürger Straße vorhanden, die Löschwasserversorgung ist gesichert. Zur Notwendigkeit der Erweiterung ist festzuhalten, dass im Jahre 2019 ein VC-Check durchgeführt worden ist, mit dem Ergebnis, dass keine Baugrundstücke verkauft werden. Im Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche ohnehin schon als „WA Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen so dass keine Änderung notwendig ist.

Aufstellungsort:

Englbürger Straße
94 104 Tittling
Flur-Nr. 175

Planung:

Ramona Homolka
Dipl. Ing. (FH), Architektin
Englbürger Straße 46
94 104 Tittling
Tel: + 49 (0) 8504 / 4141
Fax: + 49 (0) 8504 / 4284
Mail: info@homolka-architektur.de

Stand: 25.10.2022

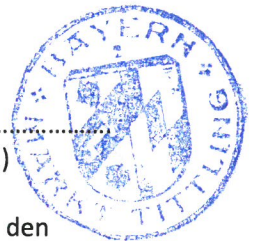


- WIEDERHOLUNGS AUSLEGUNG -
Verfahrensvermerk Bebauungsplan
Deckblatt Nr. 9 Bebauungsplan „Tittling – Hofwiesenfeld“

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **19.11.2013** gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Hofwiesenfeld durch Deckblatt Nr. 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **21.02.2014** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **20.02.2014** hat in der Zeit vom **03.03.2014** bis **04.04.2014** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **20.02.2014** hat in der Zeit vom **03.03.2014** bis **04.04.2014** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **02.05.2014** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.05.2014** bis **16.06.2014** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **02.05.2014** wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.05.2014** bis **16.06.2014** öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **01.07.2014** den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **02.05.2014** als Satzung beschlossen.

Tittling, den 16.11.2022

.....
(Josef Artmann, 2. Bürgermeister + Siegel)



7. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **26.10.2021** den Satzungsbeschluss vom **01.07.2014** aufgehoben und gleichzeitig den Aufstellungsbeschluss zur Wiederholungsauslegung gefasst.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **18.07.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **10.09.2022** bis **15.10.2022** beteiligt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **18.07.2022** wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **10.09.2022** bis **15.10.2022** öffentlich ausgelegt.

10. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **25.10.2022** den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **25.10.2022** als Satzung beschlossen.

Tittling, den 16.11.2022

.....
(Josef Artmann, 2. Bürgermeister + Siegel)



11. Ausgefertigt

Tittling, den 16.11.2022

.....
(Josef Artmann, 2. Bürgermeister + Siegel)



12. Der Satzungsbeschluss wurde am 16.11.2022 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan „Tittling-Hofwiesenfeld“ ist somit am 16.11.2022 in Kraft getreten. Es liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus des Marktes Tittling 10, 94104 Tittling, Vorraum Zimmer 14 während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 BauGB wurde hingewiesen.

Tittling, den 16.11.2022

.....
(Josef Artmann, 2. Bürgermeister + Siegel)



Änderung der textlichen Festsetzungen

10. Gestaltung der baulichen Anlagen

10.1.2 zu 2.1

Nachfolgende Gebäudetypen sind anzuwenden:

- a) Erdgeschoss und ein Obergeschoss
- b) bei Hanglage mit Geländeneigung von 1.50m und mehr
auf die Gebäudetiefe – Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss
- c) Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Ergänzungen zu a), b) und c) bei Punkt Wandhöhe:

BESTAND:

Wandhöhe: max. 6.00m ab fertigem Gelände,
das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene Geländeoberfläche.

ENTWURF:

Wandhöhe: max. 7.00m ab fertigem Gelände,
das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene Geländeoberfläche

Begründung der textlichen Festsetzungen:

Wandhöhe

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1992 rechtskräftig. Aufgrund der sich im Laufe der Zeit verändernden technischen und energetischen Bauweise (höhere statische Anforderungen z. B. Dach, höhere energetische Anforderungen an die Gebäudehülle) ist die Wandhöhe von 6.00m nicht mehr zeitgemäß.

10.4 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal. Ein Wasserrechtsverfahren ist nicht notwendig.

10.7 Erschließung

Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine private Zufahrtsstraße (Länge = 70m). Winterdienst, Mülltonnen und Unterhalt der Straße sind in einer Dienstbarkeitsbestellung eingetragen und haben die Eigentümer untereinander zu regeln. Die Gemeinde kann hierzu nicht herangezogen werden.

Sonstiges:

Bebaubarkeit

Ein Bauzwang von fünf Jahren wird festgesetzt.

Technischer Umweltschutz

Der befindliche Betrieb auf der Flur-Nr. 188 wurde seit 2014 nicht vergrößert, sondern verkleinert. Bei einer evtl. Betriebserweiterung müsste bei Bauantragsstellung ein evtl. erforderliches Gutachten (Immissionen) geprüft werden.

Wasserwirtschaftsamt

Gegen Hand-/ Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand

der Technik zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA – Themenfaltblatt „Starkregen und urbane Sturzfluten“ empfohlen.

H I N W E I S:

Die Deckblattänderung ist auf die Flur-Nr. 175 und 197 begrenzt.

Alle nicht erwähnten, derzeit gültigen und textlichen Festsetzungen behalten Ihre Gültigkeit und Rechtmäßigkeit.

Deckblattänderung Nr. 9 Bebauungsplan „Hofwiesenfeld“ Tittling Flur-Nr. 175, Gemarkung Tittling

1. Einleitende Kurzbeschreibung Aufgabestellung, Umfang und Zielsetzung

Es wird beabsichtigt das anliegende Grundstück mit der Flur-Nr. 175, Gemarkung Tittling in den Geltungsbereich mitaufzunehmen. Dieses Grundstück hat eine Fläche von knapp 1300m² und wird in zwei Bauparzellen 1a und 1b aufgeteilt. Die Erschließung der beiden Grundstücke erfolgt über eine bereits vorhandene private Zufahrtsstraße auf dem südlichen Grundstück mit der Flur-Nr. 197, Gemarkung Tittling. Die Zufahrtsstraße wird entsprechend fortgeführt zu den beiden nördlich liegenden Bauparzellen.

Für die Aufnahme des Grundstücks Flur-Nr. 175 in den Geltungsbereich sind dafür entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringen. Da im Geltungsbereich keine ausreichende Ausgleichsfläche zur Verfügung steht und der zu erbringende Ausgleich auf den künftigen Bauparzellen außerhalb des Geltungsbereichs ökologisch nicht in dem geforderten Maße ausgebildet werden kann, wird der notwendige Ausgleich auf einem externen Flurgrundstück erbracht. Die Ausgleichsfläche wird von der Sparkasse Passau vom Landkreis-Ökokonto Fürstenzell abgebucht. Der Ausgleich ist vor Satzungsbeschluss und vor Abschluss des Bauleitplanungsverfahrens zu regeln.

2. Bewertung des Ausgangszustandes / Bestandsaufnahme

(Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I)

Bewertung der Auswirkungen auf den Bestand

2.1 Schutzgüter

Bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft wird diese nach dem „Leitfaden“ BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) durchgeführt.

Mensch	
BESTAND Das bestehende Grundstück liegt in Tittling und wird derzeit zur landwirtschaftlichen Nutzung als Wiese bewirtschaftet. Die umliegende Bebauung des Grundstückes ist mit überwiegender Wohnbebauung geprägt. Die geplante Bebauung gliedert sich in die bereits bestehende Wohnbebauung entlang der Englburger Straße nördlich ein. Östlich und südlich grenzen Einfamilienhäuser an. Westlich schließen sich freie landwirtschaftlich, genutzte Feldflure an.	AUSWIRKUNGEN Während der Bauphase ist durch den Baubetrieb mit vorübergehenden, geringen Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung sowie durch Verkehrslärm durch die Baufahrzeuge zu rechnen. Es fallen übliche Abgase aus der Heizung des Wohnhauses an. Es ist nicht mit erheblichen, durch die Nutzung verursachten Belastungen für die Anwohner zu rechnen.

Lebensräume, Tiere, Pflanzen	
BESTAND Das Grundstück wird derzeit zur landwirtschaftlichen Nutzung als Wiese genutzt. Innerhalb des kleinräumigen Planungsausschnittes ist die biologische Vielfalt im Hinblick auf die Artenzahlen und Lebensraumtypen als mäßig zu bewerten.	AUSWIRKUNGEN Geringe nachteilige Umweltauswirkungen da ein Großteil der vorzufindenden, umliegenden Wiesenfläche erhalten bleibt.

Boden	
BESTAND Intensiv genutztes Grünland (Nutzwiese) Der Untergrund besteht größtenteils aus Graniten und Gneisen, die tiefgründig verwittert sind. Deren sandig-lehmiges Ausgangsmaterial liefert bei der Bodenbildung Braunerden mit mittlerer bis geringer Basensättigung. Teilweise überdecken Lößlehme das Kristallin. Es handelt sich um keinen Bereich mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden. Der Böden ist ohne kulturhistorische Bedeutung.	AUSWIRKUNGEN Ein geringer Flächenumfang wird dauerhaft verdichtet und versiegelt. Der Versiegelungsgrad ist im bestehenden Bebauungsplan (WA) bleibt durch die Deckblattänderung unverändert. Die Versiegelung des Bodens wird im üblichen Umfang der umliegenden Wohnbebauung liegen. Es geht offener, belebter Boden verloren. Sonst keine negativen Auswirkungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan.

Wasser	
Durch die Änderung nicht betroffen.	

Klima und Luft	
BESTAND Das Wohngebiet liegt in thermisch günstiger Höhenlage (ca. 540m ü NN). Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 800mm bis knapp 900mm. Die mittleren Jahrestemperaturen liegen zwischen 7° C und 7,5° C.	AUSWIRKUNGEN Durch die anlagebedingte Versiegelung verändert sich das Kleinklima (unterschiedliche Temperaturanstiege bei versiegelten Flächen von Asphalt oder Stein) dies ist aber zu vernachlässigen, da die künftige Baufläche sehr klein ist. Somit wird sich die derzeitige Situation verbessern bzw. nicht verschlechtern.

Landschaftsbild	
<p>BESTAND Das landschaftliche Erscheinungsbild wird geprägt von hügeliger Landschaft welche vorwiegend zur landwirtschaftlichen Nutzung bewirtschaftet wird. Die landwirtschaftlichen Flächen werden z.T. durch Feldgehölzhecken unterteilt. Umliegend der ländlichen Bebauung zeigen sich Misch- und Laubwälder. Vorwiegend Wohnhäuser und vereinzelte landwirtschaftliche Gebäude prägen das Erscheinungsbild. Das Grundstück ist östlich, südlich und teilweise westlich von bestehender Wohnbebauung umgeben. Nördlich des Grundstückes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen an, welche jedoch bereits in einem separaten Bebauungsplan als künftige Bauparzellen vorbestimmt sind.</p>	<p>AUSWIRKUNGEN Visuelle Veränderungen des bisherigen Landschaftsbildes werden nur durch die Gebäude selbst hervorgerufen. Der Höhenanstieg ist innerhalb des Baugrundstücks so gering, dass nur mit leichten Aufschüttungen zum Geländeausgleich gerechnet wird, diese sind jedoch zu vernachlässigen. Durch die im Bebauungsplan bereits bestehenden, festgesetzte Grünordnungsmaßnahme bleibt das vorherrschende Landschaftsbild in diesem Bereich relativ unverändert.</p>

Kultur- und Sachgüter	
Durch die Änderung nicht betroffen.	

2.2 Ergebnis der Bestandsbewertung

Das untersuchte Gebiet liegt im Ilz-Erlau-Hügelland. Schutzgebiete und Flächen, die nach Art. 13d BayNatSchG geschützt sind, werden von der Planung nicht berührt. Die Einwirkungen auf die vorhergehend beschriebenen Schutzgüter durch die Baumaßnahme sind verhältnismäßig gering und sind für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nur von geringer Bedeutung.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Natur und Landschaft

3.1 Ausgleichsfläche

Die Ermittlung des Kompensationsfaktor und der Kompensationsfläche wird anhand des „Leitfadens“ BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) durchgeführt.

Gemäß dem Leitfaden entspricht die Art des Vorhabens einem Randsiedlungsgebiet mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Die Größe des Grundstücks, welches in den bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden soll, beträgt insgesamt 1700m². Davon besitzt der hinzukommende Geltungsbereich der Deckblattänderung eine Fläche von 1130m². Für diese Fläche gilt es entsprechende Ausgleichsflächen zu schaffen.

Festlegung des Kompensationsfaktors (gemäß Leitfaden)

Kategorie I, obere Stufe

TYP B

Gebiete geringer Bedeutung:

FELD B I

Intensiv genutztes Grünland (Nutzwiese)

0,2 – 0,5

Das neue, nördlich gelegene Grundstück wird in zwei Bauparzellen aufgeteilt. Damit sich die beiden neuen Parzellen 1a + 1b an die bestehenden Parzellen 1+2 harmonisch angliedern, wird bei der Aufteilung darauf geachtet, dass die Grundstücksgrößen in diesem Baugebiet möglichst gleich groß ausfallen. Um diese gleich großen Grundstücke zu schaffen, wird der Parzelle 1 ein Teil der Grundstücksfläche entnommen und dem Baugrundstück Parzelle 1a zugewiesen. Diese Maßnahme verhindert, dass es später auf Parzelle 1a und 1b zu einer zu hohen Bodenversiegelung kommt. Zudem rückt die Bebauung weiter Richtung Süden zur vorhandenen Wohnbebauung vor. Die vorherrschende lockere Siedlungsbebauung wird dadurch nicht gestört, sondern weitergeführt. Das gesamte westliche Randbaugebiet wird in diesem Bereich aufgewertet.

Aufgrund dieser aufwertenden Maßnahmen für Natur und Landschaft, wird aus der Spanne der Faktoren der Kompensationsfaktor 0,2 ausgewählt.

Eine zusätzliche Aufwertung erfolgt durch die Verwendung von autochthonen Gehölzern und Hecken zur Gestaltung der privaten Grünflächen. Der Versiegelungsgrad wird auf das Nötigste reduziert und z.T. mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen ausgestattet.

Nutzung/ Bestand	Bedeutung des Gebiets	Größe	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Grünland (Nutzwiese)	gering	1130m ²	0,2	226m ²

Um einen sinnvollen und möglichst langanhaltenden Ausgleichsbedarf zu schaffen, wird dieser auf einem externen Ökogrundstück, außerhalb des Geltungsbereichs des Baugebungsplans nachgewiesen.

3.2 Kompensationsmaßnahmen

Entwicklungsziel: wird auf der externen Ausgleichsfläche erbracht

Vegetationsbestand: intensiv genutztes Grünland

Ausgleichsbedarf: 226m²

Festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen

wird auf der externen Ausgleichsfläche erbracht:

Ökokonto des Landkreises Passau in Fürstentzell durch die Sparkasse Passau

Festgesetzte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen

wird auf der externen Ausgleichsfläche erbracht:

Ökokonto des Landkreises Passau in Fürstentzell durch die Sparkasse Passau

Festgesetzte Artenliste

wird auf der externen Ausgleichsfläche erbracht:

Ökokonto des Landkreises Passau in Fürstentzell durch die Sparkasse Passau

3.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Um die Folgen der Bebauung des Geländes möglichst gering zu halten, werden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen und festgesetzt:

Lebensräume, Tiere, Pflanzen

Pflanzen von autochthonen Hecken und Sträuchern auf den Grundstücken Parzelle 1a und 1b.

Boden

Die Bodenversiegelung ist auf das geringste zu beschränken. Es ist darauf zu achten, dass wasserdurchlässige Bodenbeläge verwendet werden.

Wasser

Der Versiegelungsgrad des Grundstückes wird auf das notwendige reduziert. Für Bodenversiegelungen werden größtenteils wasserdurchlässige Beläge verwendet.

Landschaftsbild

Durch die Baumaßnahme auf Parzelle 1a und 1b wird das Landschaftsbild visuell verändert. Die Bebauung orientiert sich jedoch an der umliegenden Bebauung und wird verglichen mit den bestehenden Bauparzellen nicht negativ verändert.

Grünordnerische Maßnahmen

Bei Neupflanzungen sind ausschließlich heimische Pflanzen zu verwenden.

4. Zusammenfassung

Durch die fixierte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie durch die grünordnerische Ausgleichsmaßnahme auf einem externen Grundstück wird der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausreichend Rechnung getragen. Insgesamt ist durch das Bauvorhaben von einer geringen Auswirkung auf die Schutzgüter auszugehen.

Anlage

Auszug Bebauungsplan Bestand M 1/1000

Auszug Bebauungsplan Entwurf M 1/1000

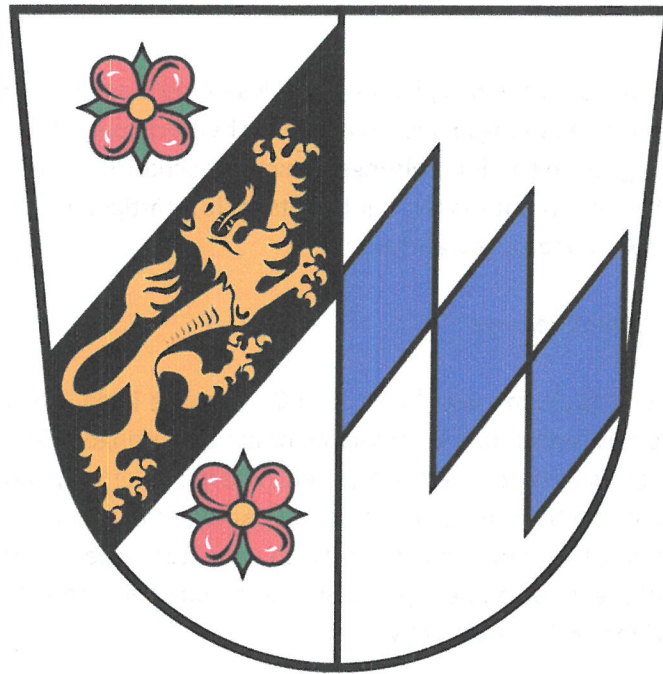
Tittling, den 25.10.2022

Ramona Homolka Architektin, Dipl. Ing. (FH) || Englburger Strasse 46 || 94104 Tittling || Telefon 08504 / 4141

Markt Tittling

Bebauungsplan

„Tittling-Hofwiesenfeld, Deckblatt Nr. 9“

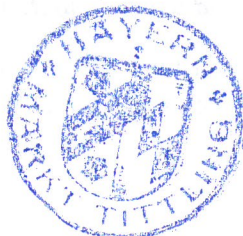


Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Markt Tittling
Marktplatz 10
94104 Tittling

Tittling, den 16.11.2022

.....
Josef Artmann
2. Bürgermeister



Markt Tittling

Bebauungsplan

„Tittling-Hofwiesenfeld, Deckblatt Nr. 9“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

1. Planungsziel

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes „Tittling-Hofwiesenfeld“, durch Deckblatt Nr. 9 ist eine geringfügige Erweiterung des Bebauungsplanes in nordöstlicher Richtung. Hierzu wird eine Teilfläche der Flur Nr. 175 Gemarkung Tittling in den Geltungsbereich zur Schaffung von 2 Parzellen aufgenommen. Zusätzlich wird das Baufenster der bereits rechtskräftigen Parzelle 1 neu angeordnet, um die städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Aufnahme des Grundstücks mit der Flur Nr. 175 Gemarkung Tittling in den Geltungsbereich sind dafür entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringen. Da im Geltungsbereich keine ausreichende Ausgleichsfläche zur Verfügung steht und der zu erbringende Ausgleich auf den künftigen Bauparzellen außerhalb des Geltungsbereiches ökologisch nicht in dem geforderten Maße ausgebildet werden kann, wird der notwendige Ausgleich auf einem externen Flurgrundstück erbracht. Die Ausgleichsfläche wird von der Sparkasse Passau vom Landkreis-Ökokonto Fürstzell abgebucht. Ein unterschriebener Vertrag liegt vor.

Es wurden die Landschaftsgüter Mensch, Lebensräume, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter bewertet. Das Ergebnis der Bestandsuntersuchung zeigt, dass die Eingriffe verhältnismäßig gering sind.

Das zusätzliche Grundstück hat eine Grundstücksgröße von 1.700 m². Ein Teilbereich (1.130 m²) soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Für diese Fläche ist eine entsprechende Ausgleichsfläche zu schaffen. Der Ausgleichsfaktor wurde auf 0,2 festgelegt (Gebiete geringer Bedeutung).

Somit werden 226 m² an Ausgleich bei der Landkreis-Ökokontofläche in Fürstzell erbracht.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden in der Zeit vom 03.03.2014 bis 04.04.2014 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB.

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab und hatten Einwände oder Hinweise:

- Landratsamt Passau, Bauwesen rechtlich
- Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- ZAW Donau-Wald

Folgende Träger öffentlicher Belange hatten keine Einwände:

- Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 Wasserrecht
- Landratsamt Passau, Technischer Umweltschutz
- Landratsamt Passau, Abteilung Städtebau
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Passau
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
- Regionaler Planungsverband
- Staatliches Bauamt Passau
- Wasserversorgung Bayerischer Wald (Waldwasser)

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Landratsamt Passau, Kreisstraßenverwaltung
- Regierung von Niederbayern

Bürgereinwände gab es keine.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Marktgemeinderat in der Sitzung am 29.04.2014 abgewogen und in dem neuen Entwurf vom 02.05.2014 eingearbeitet.

Den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden in der Zeit vom 15.05.2014 bis 16.06.2014 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab und hatten Einwände oder Hinweise:

- Landratsamt Passau, Bauwesen rechtlich
- Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Folgende Träger öffentlicher Belange hatten keine Einwände:

- Landratsamt Passau, Technischer Umweltschutz
- Landratsamt Passau, Abteilung Städtebau
- Regionaler Planungsverband
- Bayernwerk Netz GmbH

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Landratsamt Passau, Kreisstraßenverwaltung
- Landratsamt Passau, Abteilung Wasserrecht SG 53
- Regierung von Niederbayern
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Passau
- Deutsche Telekom AG

Bürgereinwände gab es keine.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Marktgemeinderat in der Sitzung am 01.07.2014 abgewogen und in die Endausfertigung miteingearbeitet. Der Satzungsbeschluss wurde am 01.07.2014 gefasst mit der Auflage, dass erst bei Vorlage der Vereinbarung über die Ausgleichsfläche auf dem Landkreis-Ökokonto und bei Vorlage der Grunddienstbarkeit bzgl. Fahrrecht der Bebauungsplan rechtskräftig zu machen ist.

Die Vorlage der damals fehlenden Unterlagen fand im Jahr 2022 statt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Passau, Herrn Emmer, wurde aufgrund der langen vergangenen Zeit eine Wiederholungsauslegung empfohlen. Diese wurde auch durchgeführt.

Den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden in der Zeit vom 10.09.2022 bis 15.10.2022 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab und hatten Einwände oder Hinweise:

- Landratsamt Passau, Bauwesen rechtlich
- Landratsamt Passau, Technischer Umweltschutz
- Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Passau, Abteilung Städtebau
- Bayernwerk Netz GmbH
- Landratsamt Passau, KBR Josef Ascher
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
- Regierung von Niederbayern
- ZAW Donau-Wald
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Folgende Träger öffentlicher Belange hatten keine Einwände:

- Regionaler Planungsverband
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau
- Staatliches Bauamt Passau

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Landratsamt Passau, Kreisstraßenverwaltung
- Landratsamt Passau, Abteilung Wasserrecht SG 53
- Landratsamt Passau, Gesundheitsamt
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Passau
- Deutsche Telekom AG

Bürgereinwände gab es keine.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Marktgemeinderat in der Sitzung am 25.10.2022 abgewogen und in die Endausfertigung miteingearbeitet. Der Satzungsbeschluss wurde am 25.10.2022 gefasst.

4. Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches. Zusätzlich wird das Baufenster der bereits rechtskräftigen Parzelle 1 neu angeordnet, um die städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

