DECKBLATT NR. 33

mit integriertem Grünordnungsplan
zum
Bebauungsplan **„Am hohen Stein“**

Gemeinde Fürstenstein

Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern

Vorentwurf	22.11.2024
Entwurf	30.01.2025
Entwurf	12.10.2026
Endfassung	

Planfertiger:

Ulrike Kremsreiter
Dipl.-Ing.(FH) Architektin, Stadtplanerin

Umweltbericht:

veit
Freiraum • Natur • Umwelt

Elke Veit
Landschaftsarchitektin ByAK

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Fürstenstein hat in der Sitzung vom …… die Änderung des Bebauungsplans „Am hohen Stein“ mit Deckblatt Nr. 33 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "Am hohen Stein" mit Deckblatt Nr. 33 i. d. F. vom …… hat in der Zeit vom ……. bis …….. stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "Am hohen Stein" mit Deckblatt Nr. 33 i. d. F. v. ……hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 33 zum Bebauungsplan „Am hohen Stein“ i. d. F. vom …….. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. beteiligt.

5. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 33 zum Bebauungsplan „Am hohen Stein“ i. d. F. vom …….. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von …….. bis …….. im Internet veröffentlicht bzw. öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sowie Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

6. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 33 zum Bebauungsplan „Am hohen Stein“ i. d. F. vom …….. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. beteiligt.

7. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 33 zum Bebauungsplan „Am hohen Stein“ i. d. F. vom …….. wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit von …….. bis …….. im Internet veröffentlicht bzw. öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom …… die Änderung des Bebauungsplans „Am hohen Stein“ mit Deckblatt Nr. 33 i. d. F. vom …… als Satzung beschlossen.

9. Ausgefertigt

Fürstenstein, den .....

(Siegel) Stephan Gawlik
1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Am hohen Stein“ mit Deckblatt Nr. 33 wurde am ……..gemäß § 10 Abs. 3 HS2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit wirksam. Das Deckblatt wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Fürstenstein, den .....

(Siegel) Stephan Gawlik
1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG 5
1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung 5
2 Übergeordnete Planungen 5
2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 5
2.2 Regionalplan Donau-Wald 6
2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürstenstein 6
3 Der Bebauungsplan „Am hohen Stein“ 7
4 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung 10
4.1 Bestandsaufnahme 10
4.2 Historie des Grundstücks 11
4.3 Ziele und Inhalte des Deckblatts 12
4.4 Festsetzungen 13
4.4.1 Änderung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans 13
4.4.2 Sonstige textliche Festsetzungen und Hinweise im Deckblatt 13
4.4.3 Planliche Hinweise, nachrichtliche Darstellungen 13
4.4.4 Festsetzungen zur Grünordnung, Freiraumgestaltung 13
4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 13
4.5.1 Im Ortsbereich 13
4.5.2 Im Planungsbereich 14
5 Maßgebliche Gründe für die Abwägung 14
6 Erschließung 14
6.1 Straßen- und Verkehrserschließung 14
6.2 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung 15
6.3 Abwasserentsorgung 15
6.4 Müllentsorgung 15
7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans 16
7.1 Landschaftsbild 16
7.2 Artenschutz 18
8 Umweltbericht 19
8.1 Einleitung – Kurzdarstellung des Inhalts, Umfang, Untersuchungsraum 19
8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Prognose bei Projektdurchführung 19
8.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume 19
8.2.2 Schutzgut Boden 21
8.2.3 Schutzgut Wasser, Klima/Luft 21
8.2.4 Schutzgut Landschaft 21
8.2.5 Mensch (Lärm, Erholung), Kultur- und sonstige Sachgüter 22

8.2.6 Wechselwirkungen 22
8.2.7 Zusammenfassende Bewertung und Abschätzung der Erheblichkeit des Eingriffs 22
8.3 Umweltbericht: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 23
8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen 23
8.4.1 Vermeidung und Verringerung 23
8.4.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen 24
8.4.3 Ausgleichsmaßnahmen 25
8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 27
8.6 Beschreibung der verwendeten Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 28
8.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 28
8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 28
II. Deckblatt 33 zum Bebauungsplan „Am hohen Stein“ 29
1 Änderung der textlichen Festsetzungen 29
0.1. Bauweise 29
0.2. Mindestgröße der Baugrundstücke 29
0.3. Firstrichtung 29
0.4. Einfriedungen 29
0.5. Garagen und Nebengebäude 29
0.6. Gebäude 29
0.7. Bepflanzung 30
0.8. Maßnahmen für Naturschutz und Landespflege 30
0.9. Oberflächenwasser 31
0.10. Beleuchtung 31
2 Änderung der Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen 33
3 Planliche Hinweise 34
4 Planzeichnung Maßstab 1:1000 35
IV. Anlagen 36

I. BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und im öffentlichen Interesse liegt.“

Die Gemeinde Fürstenstein stellt durch ihre gute Infrastruktur und die Nähe zu vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung innerhalb der Gemeinde und in den Nachbarorten einen attraktiven Wohnstandort dar. In diesem Zusammenhang ist es ein erklärtes Ziel der Gemeinde, verschiedene Baumöglichkeiten in allen Teilen des Hauptortes und auch den Nebenorten zu schaffen.

Dazu sollen zunächst Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft werden. Ist dies nicht möglich, z.B. aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, müssen weitere Bauplätze geschaffen werden. Bevorzugt sollen dabei bestehende Baugebiete abgerundet bzw. vorhandene Infrastrukturen ausgenutzt werden.

Die Gemeinde Fürstenstein plant deshalb zur Abrundung des bestehenden Baugebiets eine Änderung des Bebauungsplanes „Am hohen Stein“. Ein Grundstück, das bisher forstwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzt war und noch bauliche Anlagen des seit 2005 stillgelegten Liftes aufweist, soll dabei in das allgemeine Wohngebiet einbezogen werden. Insgesamt wird dazu der Geltungsbereich zur vorhandenen Bebauung auf der Nordseite der Hochfeldstraße abgerundet und das bestehende, landschaftsprägende Feldgehölz auf Fl.Nr. 759/2 Gem. Fürstenstein explizit dargestellt bzw. gesichert.

Zusätzlich wird durch die Umnutzung des Grundstücks die Möglichkeit geschaffen, einen Aussichtspunkt auf öffentlichem Grund zu errichten, auf dem die Fernsicht vom vorhandenen Höhenrücken in den Bayerischen Wald uneingeschränkt genossen werden kann. Dies ist ebenfalls ein erklärtes und seit Jahren verfolgtes Planungsziel der Gemeinde für diesen Bereich.

Die Planung ist damit für die städtebauliche Entwicklung erforderlich und liegt im öffentlichen Interesse.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)[1]

Der gesamte Landkreis Passau ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als „allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft.

Die vorliegende Planung entspricht dem Anbindegebot (LEP 3.3), vermeidet damit eine Zersiedelung der Landschaft und grenzt sich durch Grünstrukturen klar ab. Gliedernde Freiflächen werden freigehalten, um das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern (vgl. LEP 3.1.3).

Die Planung entspricht damit auch den weiteren Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungs-programms hinsichtlich:

- Schaffung von gleichwertigen Wohn- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Ressourcen schonen
- Flächensparen
- Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten

[1] *(Bayerische Staatsregierung, 2020)*

2.2 Regionalplan Donau-Wald[2]

Die Gemeinde Fürstenstein liegt im nördlichen Landkreis Passau und damit innerhalb der Planungsregion des Regionalplans 12 – Donau-Wald.

Fürstenstein ist im Zentrale-Orte-Konzept des Regionalplans als Kleinzentrum eingestuft. Diese sollen zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region in ihrer Funktion gestärkt werden. Die vorliegende Planung trägt durch die Erweiterung des örtlichen Angebots unterschiedlicher Baumöglichkeiten dazu bei.

Die Planung entspricht den Grundsätzen des Regionalplans Donau-Wald zur Siedlungsentwicklung. Danach soll die Siedlungsentwicklung so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird erreicht, dass sich die geplanten Gebäude schonend in die Landschaft einfügen.

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürstenstein

Der rechtwirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürstenstein stellte für den Geltungsbereich zu Beginn des Bauleitplanverfahrens eine Waldfläche dar.

Der Flächennutzungsplan wurde deshalb im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 18 geändert und in der Fassung vom 27.05.2025 mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 01.08.2025 genehmigt.

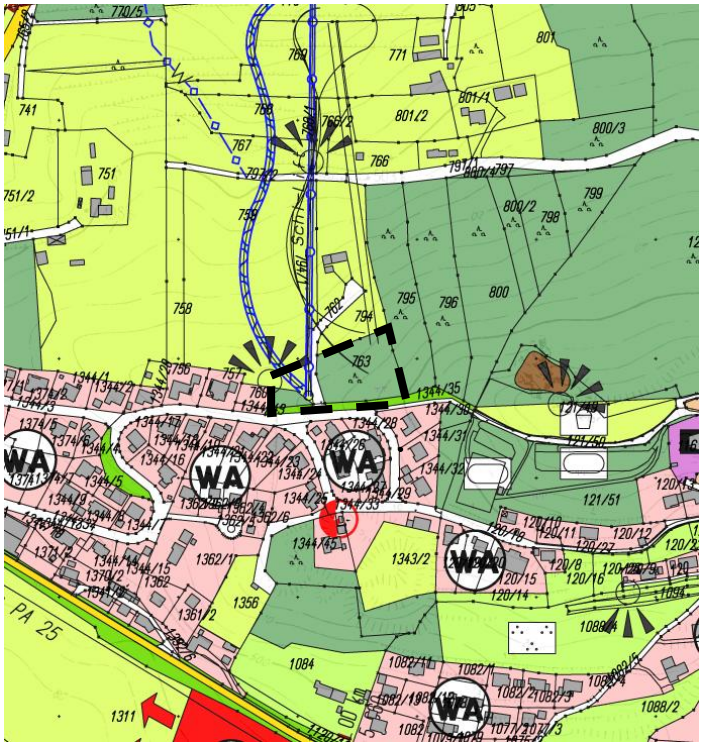


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürstenstein mit Darstellung des Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 33 zum Bebauungsplan „Am hohen Stein“ vor der Änderung (ohne Maßstab)

[2] *(Regionaler Planungsverband, 2019)*

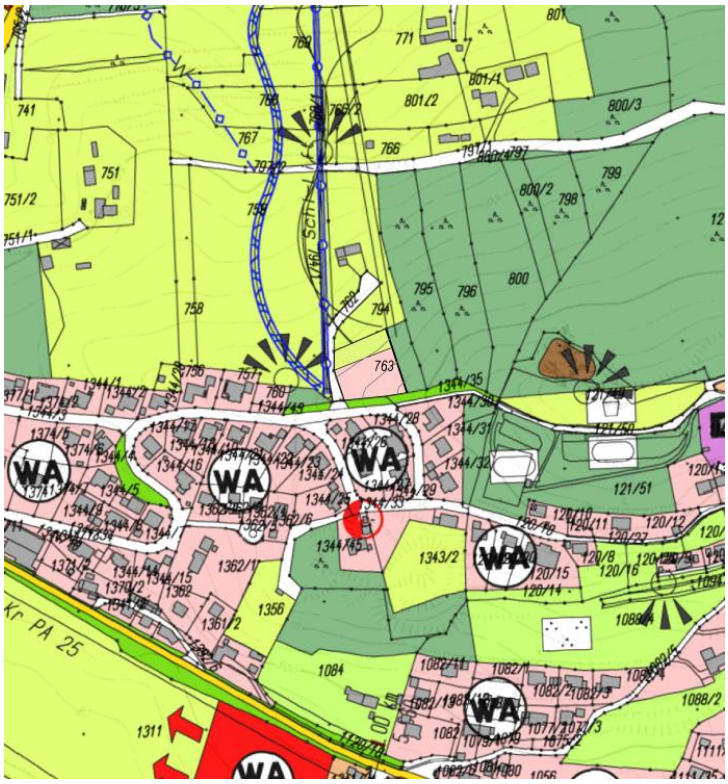


Abbildung 2: Deckblatt Nr. 18 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürstenstein (Endfassung vom 27.05.2025)

3 Der Bebauungsplan „Am hohen Stein“

Der Ursprungs-Bebauungsplan „Am hohen Stein“ mit einem Geltungsbereich von 11,16 ha wurde bereits im Jahr 1971 aufgestellt.

Die heutige Hochfeldstraße war damals bereits teilweise in ihrem heutigen Verlauf vorhanden. Die Grundstücke nördlich dieser Straße waren bereits im Geltungsbereich enthalten. Das Grundstück Fl.Nr. 763, damals noch nicht als Waldgrundstück dargestellt, wurde vom Geltungsbereich ausgenommen, weil sich dort seit 1965 die Bergstation des Skiliftes befand.

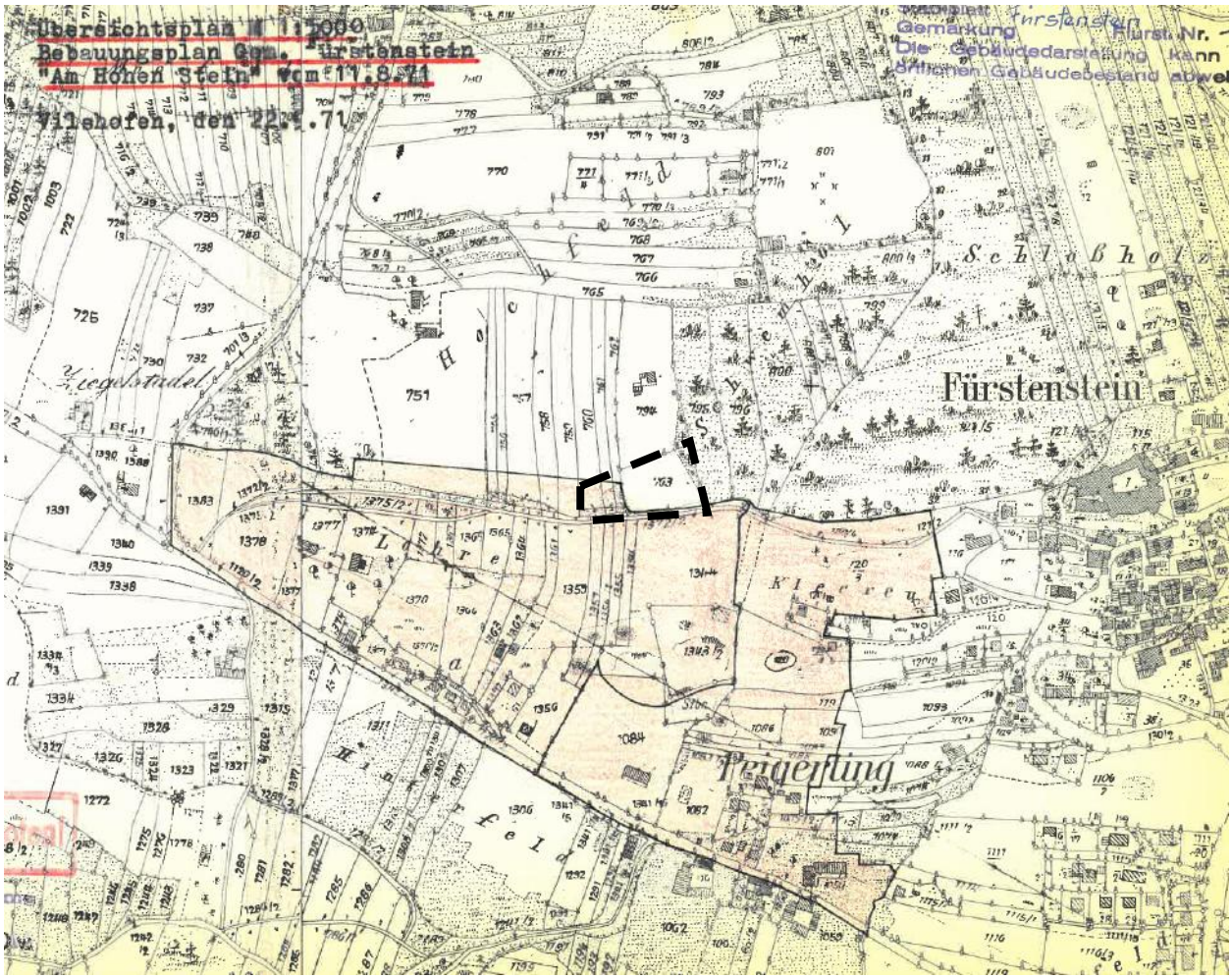


Abbildung 3: Übersichtsplan des Ursprungsbebauungsplans aus 1971 mit Darstellung des Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 33 zum Bebauungsplan „Am hohen Stein“ (ohne Maßstab)

In den Jahren 1988 – 1990 wurde der Bebauungsplan neu aufgelegt.

Der Begründung ist zu entnehmen, dass auf eine Bebauung entlang der Nordseite der Hochfeldstraße verzichtet werden soll, um den Betrieb des angrenzenden Skiliftes zu sichern und eine Entwicklung zu ermöglichen.

Der Ausschnitt zeigt auch die Darstellung des heutigen Plangrundstückes als Waldfläche. Die Grundstückseigentümer und Skiliftbetreiber legten in den späten 1970er Jahren eine Fichtenanpflanzung um die Bergstation an, die bis ins Jahr 2010 Bestand hatte.

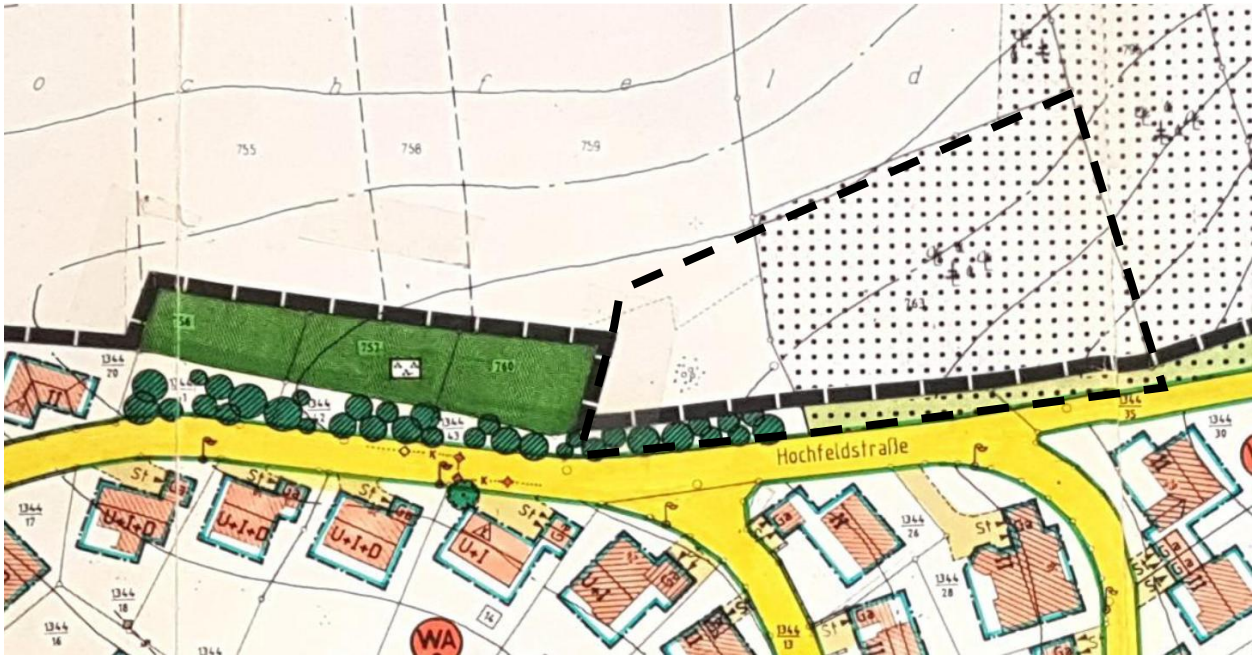


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Am hohen Stein" mit Darstellung des Geltungsbereichs des Deckblatts (ohne Maßstab)

Im Verlauf des Verfahrens wurden aufgrund der Stellungnahme des Forstamtes die drei Grundstücke 756, 757 und 760 als öffentliche Grünfläche dargestellt, da diese zwar im Geltungsbereich enthalten waren, aber im Entwurf dort aus vorgenannten Gründen keine Nutzung dargestellt war. Ebenso auf Grundlage dieser Stellungnahme wurde das bestehende Feldgehölz auf den damaligen Fl.Nr. 1344/41, 1344/42 und 1344/43 im Bebauungsplan dargestellt.

Im Jahr 1994 wurde mit Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan „Am hohen Stein“ aufgrund des knappen Angebots an baureifen Grundstücken eine Wohnbebauung auf den vorgenannten Grundstücken zugelassen.

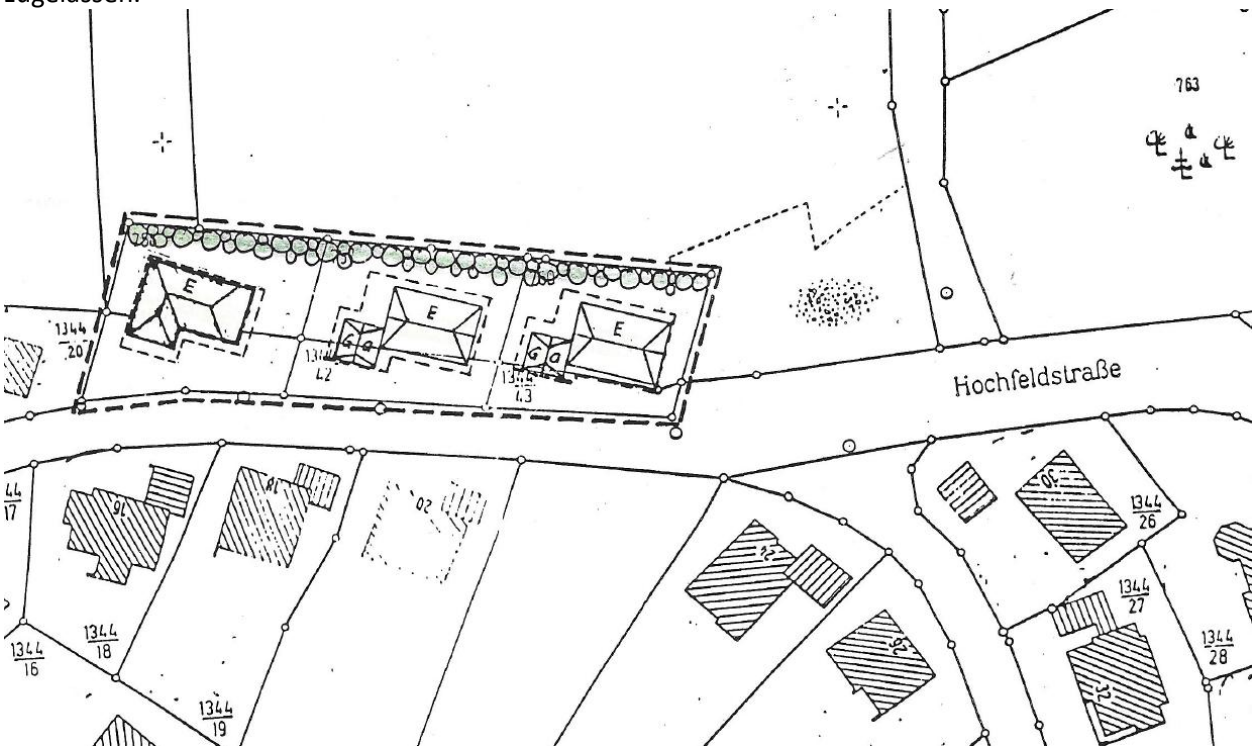


Abbildung 5: Ausschnitt aus Deckblatt Nr. 8 zum BP "Am hohen Stein" (ohne Maßstab)

Dieser Bereich wurde zuletzt mit Deckblatt Nr. 28 aktualisiert.

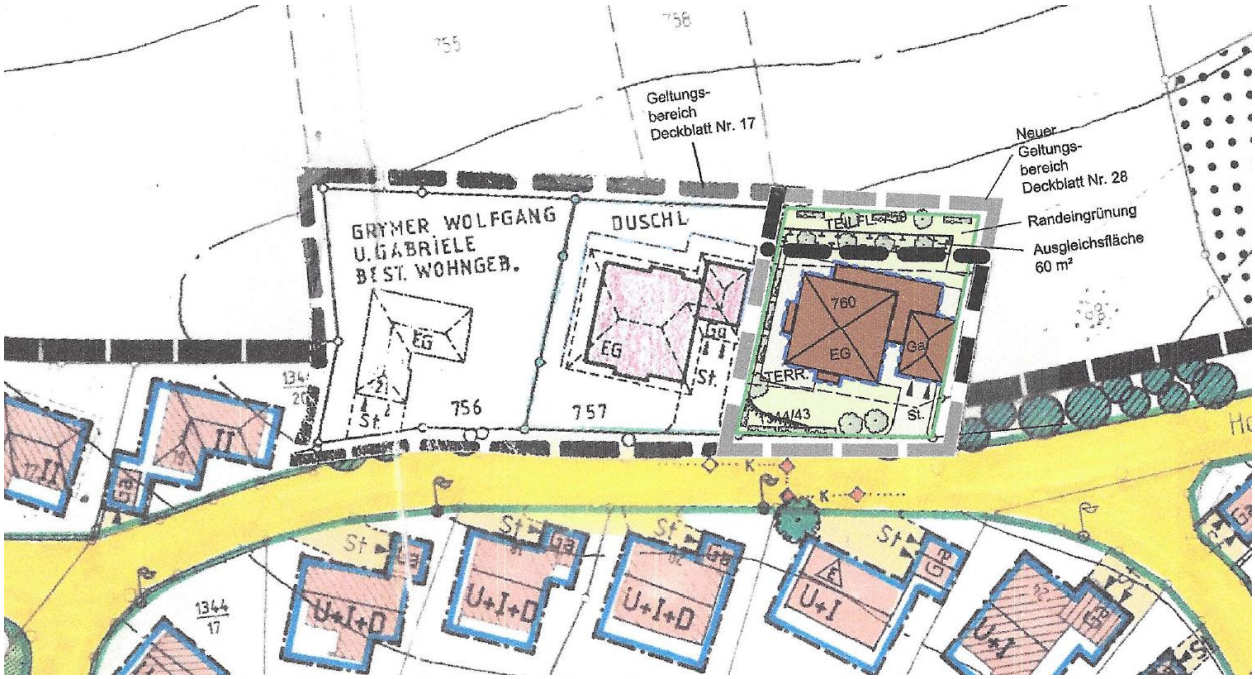


Abbildung 6: Ausschnitt aus Deckblatt Nr. 28 zum BP "Am hohen Stein" (ohne Maßstab)

Hier ist auch das bestehende Feldgehölz auf der Nordseite des Straßengrundstücks der Hochfeldstraße bereits festgesetzt.

Insgesamt kann aus dieser Entwicklung nachvollzogen werden, dass das ehemalige Planungsziel der Gemeinde nicht der Schutz des exponierten Höhenrückens im Süden der Fl.Nr. 763 Gem. Fürstenstein, sondern der Schutz und die Entwicklung der Skilift-Bergstation war. Dies wiederum wurde durch die Schaffung der Baumöglichkeiten eingeschränkt. Mit Aufgabe der Skiliftnutzung im Jahr 2005 wurde dieses Planungsziel endgültig obsolet.

4 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

4.1 Bestandsaufnahme

Der geplante Geltungsbereich des Deckblatts 33 zum Bebauungsplan „Am hohen Stein“ umfasst die in folgender Tabelle enthaltenen Flächen:

Fl.Nr.	**Bezeichnung**		**Fläche/m²**
763	An der Hochfeldstraße		3.340
		davon Wohnbaufläche: 2.360 m²	
		davon öff. Grünfläche: 60 m²	
		davon Wald/Waldrand: 920 m²	
759	Grundstücks-Teilfläche		50
759/2	Grundstücks-Teilfläche		1050
		davon Feldgehölz: 200 m²	
1344/34	Straßengrundstück		940
		davon Straßenfläche: 370 m²	
		davon Verkehrsgrünflächen: 330 m²	
		davon Feldgehölz: 240 m²	
Gesamtgröße Geltungsbereich			**5.380 m²**

Nördlich grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Osten befindet sich eine Waldfläche, im Süden die Hochfeldstraße und im Westen bestehende Bebauung.

Das Gelände ist topografisch bewegt. Die Höhendifferenz beträgt von Südost bis Nordwest rd. 15 m.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 763 Gem. Fürstenstein befinden sich nach wie vor die baulichen Anlagen der Bergstation des ehemaligen Skiliftes Dreiburgenland. Dieser wurde im Jahr 1965 errichtet und im Jahr 2005 stillgelegt.

4.2 Historie des Grundstücks

Wie bereits in Kapitel 3 dargestellt, wurde auf der Fl.Nr. 763 Gem. Fürstenstein in den Jahren 1965 – 2005 die Bergstation des Skiliftes Dreiburgenland betrieben. Die zugehörigen baulichen Anlagen des Schlepplifts (Hütte für Ausstieghelfer, Mast für Umlenkrolle) befinden sich derzeit noch auf dem Grundstück.

Auf der außerhalb der Skisaison landwirtschaftlich genutzten Fläche legten die Grundstückseigentümer und Skiliftbetreiber in den späten 1970er Jahren eine Fichtenanpflanzung um die Bergstation an, die bis ins Jahr 2012 Bestand hatte.



Abbildung 7: Ausschnitt digitales Orthophoto 2007 (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung/Bayernatlas)

Im Jahr 2010 wurde der Fichtenbestand entfernt und verwertet. Eine Wiederanpflanzung fand nicht statt, der heutige Gehölzbestand besteht deshalb hauptsächlich aus dem danach erfolgten Aufwuchs. Dieser wurde in den Folgejahren mehrmals auf Stock gesetzt.



Abbildung 8: Ausschnitt digitales Orthophoto 2022 (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung/Bayernatlas)

Insgesamt ist festzustellen, dass es sich bei dem forstwirtschaftlichen Bestand auf dem Grundstück um eine reine Nutzforstpflanzung handelte, die entsprechend der Zweckbestimmung wieder entfernt und verwertet wurde. Das Grundstück ist durch die derzeit noch bestehenden baulichen Anlagen für die Skilift-Bergstation vorbelastet, wurde jahrzehntelang für das Tourismusgewerbe genutzt und stellt somit keinen klassischen Waldstandort dar.

4.3 Ziele und Inhalte des Deckblatts

Mit der vorliegenden Planung soll das Baugebiet „Am hohen Stein“ sinnvoll abgerundet und ein Grundstück, das bisher einen gewerblichen gemischt mit einem forstwirtschaftlichen Nutzungszweck hatte, einer Wohnnutzung zugeführt werden. Insgesamt wird dazu der Geltungsbereich zur bestehenden Bebauung auf der Nordseite der Hochfeldstraße geschlossen und das bestehende, landschaftsprägenden Feldgehölz auf Fl.Nr. 759/2 Gem. Fürstenstein explizit dargestellt bzw. gesichert. Der einbezogene Teilbereich dieses Grundstücks wird entsprechend der derzeitigen Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Planzeichen 12.1. im Ursprungsbebauungsplan) dargestellt.

Angesichts der besonderen Lage und Topographie des Planungsbereichs wird dort Bebauungsumfang und Bebauungsdichte gering gehalten. Gleichzeitig wird versucht, die Gebäudehöhe so anzupassen, dass sie nicht präsent an der südlich des Grundstücks verlaufenden Hochfeldstraße abzulesen ist und keinen Störfaktor im Landschaftsbild darstellt. Dazu wird der Baukörper möglichst schonend in das Urgelände eingepasst.

Als touristische Attraktion wird im Nord-Westen des Grundstücks ein öffentlicher Aussichtsstandort geschaffen, der bisher aufgrund der Eigentumsverhältnisse vor Ort fehlte. So kann die Fernsicht vom vorhandenen Höhenrücken aus ohne Einschränkung genossen werden.

Entlang des bestehenden Waldrandes im Osten wird ein mehrstufiger Waldrand angelegt.

4.4 Festsetzungen

4.4.1 Änderung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.
Die bestehenden textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden für den Planungsbereich geringfügig angepasst. Dazu werden standortbezogene Festsetzungen eingefügt.

Ebenso werden Planzeichen ergänzt, die die standortbezogenen Festsetzungen abbilden (z.B. Waldrand, Aussichtspunkt).

4.4.2 Sonstige textliche Festsetzungen und Hinweise im Deckblatt

Oberflächenwasser
Um den Oberflächenabfluss so gering wie möglich zu halten, sind befestigte Flächen auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und zwingend wasserdurchlässig anzulegen. Oberflächenwasser von Dachflächen usw. ist in einer Regenwasserpufferanlage zu speichern.

Baudenkmalpflege
Im überplanten Bereich selbst und auch in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Baudenkmäler kartiert. Auf die Aufnahme einer Festsetzung hinsichtlich Baudenkmäler wird deshalb verzichtet.

Bodendenkmalpflege
Im überplanten Bereich selbst und auch in der Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmäler kartiert.
Bei Bau- oder Grabungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Landwirtschaft
Die umgebenden Flächen werden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Emissionen aus diesen Nutzungen (Staub, Geruch, Arbeiten am Wochenende) sind zu dulden. Hierzu wird ein Hinweis in das Deckblatt mit aufgenommen.

4.4.3 Planliche Hinweise, nachrichtliche Darstellungen

Planliche Hinweise in Form von Geländeschnitten visualisieren den Urgeländeverlauf erläutern das Konzept zur Höhenentwicklung der Gebäude im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

4.4.4 Festsetzungen zur Grünordnung, Freiraumgestaltung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden mit Ergänzungen an den Standort angepasst.
Für die externe Ausgleichsfläche werden eigene Festsetzungen getroffen.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

4.5.1 Im Ortsbereich

In der Gemeinde Fürstenstein gibt es derzeit im gesamten Gemeindegebiet 56 Baulücken im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sowie im Geltungsbereich von Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzungen. 54 der vorhandenen Baulücken sind in Privatbesitz.

Bebaubare, aber noch nicht bebaute Grundstücke, die im räumlichen Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegen, gibt es in der Gemeinde Fürstenstein derzeit 25 Stück, wovon 21 Stück in Privatbesitz sind.

Die Gemeinde Fürstenstein hat im Zeitraum vom 20.12.2021 bis 24.01.2022 eine Eigentümerbefragung zu den Baulücken durchgeführt. Bei einer Rückantwortquote von 28 % waren nur rd. 3 % der Eigentümer u.U. verkaufsbereit. Es wird deshalb auf Alternativen zurückgegriffen.

4.5.2 Im Planungsbereich

Es wurde zunächst untersucht, ob eine verdichtete Bebauung im Geltungsbereich möglich sei. Aufgrund der besonderen Eigenschaften des Grundstücks (exponierte Lage mit Fernsicht, unmittelbare Nähe zu altem Waldbestand) wurde die Dichte der geplanten Bebauung verringert und auch ein spezielles Augenmerk auf die Reduzierung der Bauhöhe gelegt. Durch entsprechende Festsetzungen kann die Höhenlage des Gebäudes herabgesetzt werden, so dass sie weniger über den Höhenrücken hinausragt.

5 Maßgebliche Gründe für die Abwägung

Mit der vorliegenden Planung soll das Baugebiet „Am hohen Stein“ sinnvoll abgerundet und ein Grundstück, das bisher einen gewerblichen gemischt mit einem forstwirtschaftlichen Nutzungszweck hatte, einer Wohnnutzung zugeführt werden. Insgesamt wird dazu der Geltungsbereich zur bestehenden Bebauung auf der Nordseite der Hochfeldstraße geschlossen und das bestehende, landschaftsprägenden Feldgehölz auf Fl.Nr. 759/2 Gem. Fürstenstein explizit dargestellt bzw. gesichert.

Zusätzlich wird durch die Umnutzung des Grundstücks die Möglichkeit geschaffen, einen öffentlichen Aussichtspunkt anzulegen, auf dem die Fernsicht vom vorhandenen Höhenrücken in den Bayerischen Wald uneingeschränkt genossen werden kann. Dies ist ebenfalls ein erklärtes und seit Jahren verfolgtes Planungsziel der Gemeinde für diesen Bereich.

Aufgrund der Stellungnahme des Sachgebiets Städtebau im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurde - in Anlehnung an die bestehende Bebauung entlang des Höhenrückens - die Zufahrt zum Baufeld auf die Südseite des Grundstücks verlegt.

6 Erschließung

6.1 Straßen- und Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt rd. 600 m vom Ortskern entfernt. Es wird über die Gemeindestraße „Hochfeldstraße“ erschlossen.

Die Anbindung an übergeordnete Straßen ist durch die nahegelegene „Peigertingerstraße“ (PA 25) gewährleistet.

6.2 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung sowie die Löschwasserversorgung wird durch den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Fürstenstein sichergestellt.

Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden die DVGW- Arbeitsblätter W 405 und W 331 beachtet und die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Sätze 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO berücksichtigt und eingehalten.

6.3 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Geltungsbereichs erfolgt in der Schmutzwasserkanal des bestehenden Trennsystems des Baugebiets „Am hohen Stein“.

Das Baugebiet „Am hohen Stein“ weist eine Südneigung auf, weshalb das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen zentral gesammelt und im weiteren Verlauf über einen gemeindlichen Kanal in den südlich gelegenen Vorfluter eingeleitet wird.

Der Großteil des Baufensters des gegenständlichen Geltungsbereichs liegt jedoch nördlich des Höhenrückens des „Hohen Steins“ und neigt sich somit in die andere Richtung. Ein Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal ist deshalb technisch schwer möglich. Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers der versiegelten Flächen soll deshalb über eine private Versickerung in den Untergrund erfolgen.

Die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens im Baugebiet wurde geprüft und ein zugehöriges Konzept erarbeitet. Die konzentrierte Einleitung für ein Wohnhaus der Gebäudeklasse 1 wird dabei mit < 1.000 m² befestigter, privater Fläche angesetzt und ist unter Einhaltung der Anforderungen nach §3 und §4 NWFreiV zur Versickerung sowie nach Ziffer 3 und 4 der TRENOG zum Einleiten in oberirdische Gewässer nicht genehmigungspflichtig.

Um den Oberflächenabfluss so gering wie möglich zu halten, sind befestigte Flächen auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und zwingend wasserdurchlässig anzulegen. Oberflächenwasser von Dachflächen usw. ist in einer Regenwasserpufferanlage zu speichern.

6.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über das vor Ort bestehende Drei-Tonnen-Holsystem. Die Abfallbehälter des praktizierten Systems sind an der Hochfeldstraße bereit zu stellen.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Landschaftsbild

Durch die Beschränkung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering gehalten. Eine Eingrünung soll dafür sorgen, dass sich die künftige Bebauung auf dem Grundstück in die umgebende Landschaft einfügt.

Die Einsehbarkeit des Grundstücks von Norden und Nordwesten ist nur bedingt gegeben; nur bis zur Ortschaft Reuth (ca. 500 m entfernt) ist eine direkte Sichtbeziehung vorhanden.



Abbildung 9: Blick aus ca. 500 m Entfernung (bei Ortschaft Reuth)

Durch die weiterführende Topografie sowie den dichten Waldbestand in Richtung Bayerischer Wald ist der Höhenrücken zunächst nicht zu sehen. Erst aus wesentlich weiterer Entfernung ist er wieder sichtbar (Abb. 10); ab dieser Entfernung erkennt man jedoch zunächst die deutlich höheren Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Hochfeldstraße (sh. Abb. 11, 12 und 13).

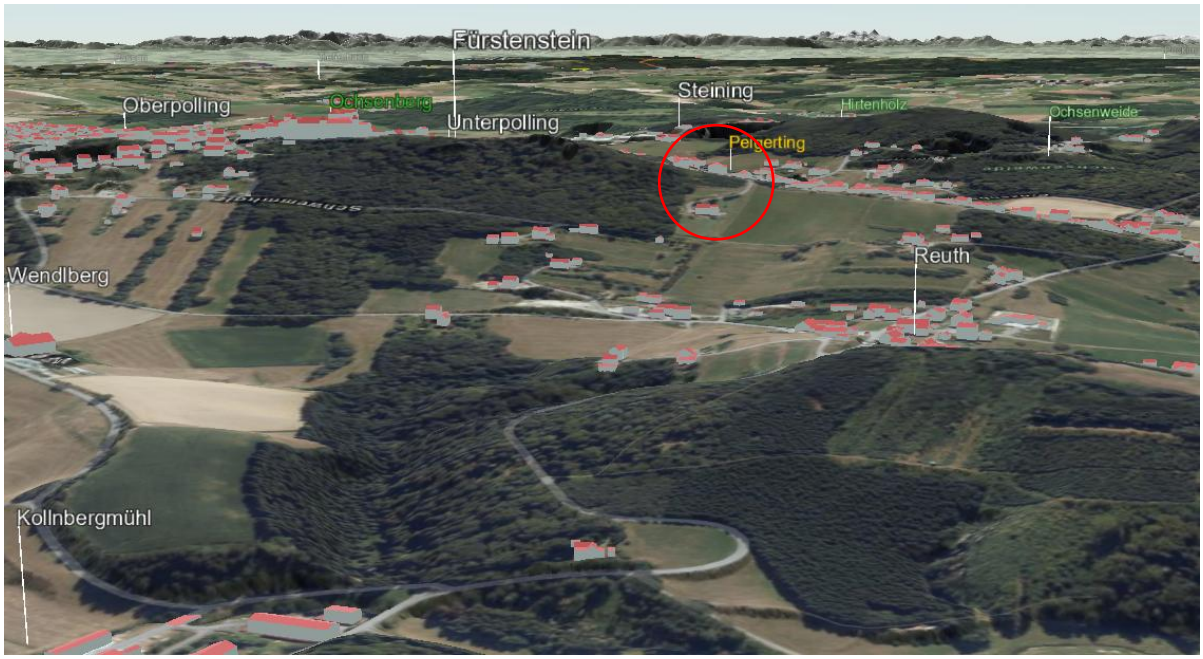


Abbildung 10: 3D-Ansicht aus ca. 2 km Entfernung (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung/Bayernatlas)



Abbildung 11: Sichtbarkeit der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite



Abbildung 12: Fernsicht vom Aussichtsturm Ochsenstiegl (Nähe Thurmansbang, ca. 4,0 km entfernt)

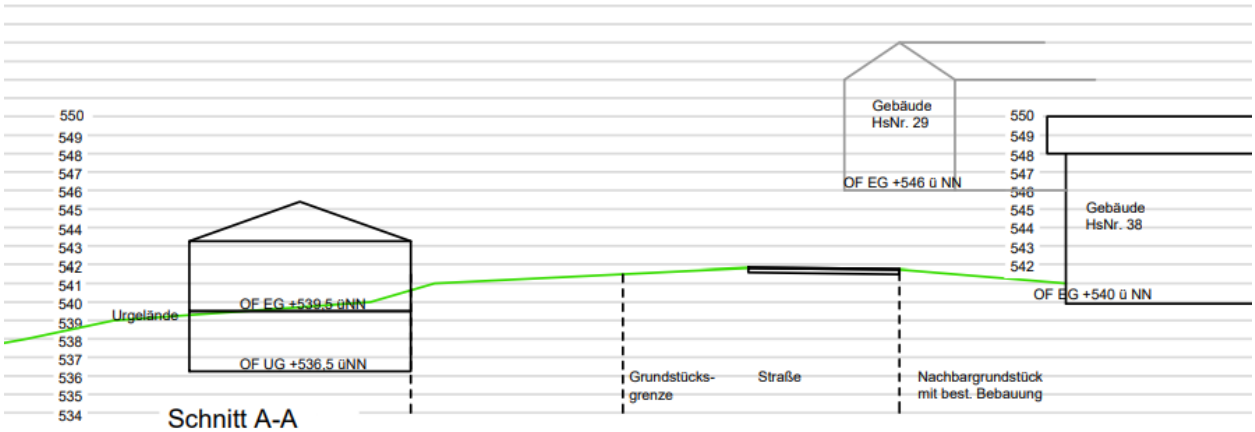


Abbildung 13: Systemschnitt (ohne Maßstab) mit Darstellung der Bestandsgebäudehöhen im Vergleich zur geplanten Bebauung

Ein weiteres landschaftsprägendes Element ist das westlich der neuen Baufläche gelegene Feldgehölz. Da durch die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet wird, dass zum einen das

Feldgehölz erhalten wird und zum anderen die künftige Bebauung die bereits bestehende Häuserreihe diesseits der Straße (sh. Abb. 9) nicht wesentlich überragt, kann von einer hinnehmbaren Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgegangen werden.

Eine Sichtbeziehung von Süden ist nicht gegeben, da die neue Bebauung von den deutlich höheren Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite verdeckt wird. Eine Sichtbeziehung von Nordosten ist durch den Höhenrücken „Hoher Stein“ und dem darauf vorhandenen Waldbestand ebenfalls nicht gegeben, auch nicht aus weiterer Entfernung.

7.2 Artenschutz

Aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes auf dem Grundstück konnte nicht ausgeschlossen werden, dass die geplante Umnutzung Auswirkungen auf den Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen hat. Durch das Ingenieurbüro Eisenreich, Hofkirchen, wurde deshalb eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet fanden sich keine im Anhang IV b) FFH-RL enthaltenen Pflanzenarten. Die nach Abschichtung durchgeführten Untersuchungen hinsichtlich vorkommender Tierarten (Fledermäuse, Haselmaus, Vögel, Reptilien) ergab keine relevanten Ergebnisse. Habitatbäume sind aufgrund des sehr jungen Bestandes nicht vorhanden.

Folgende Maßnahmen werden hinsichtlich des Artenschutzes als naturschutzrechtlich/-fachlich notwendig angesehen und deshalb festgesetzt:

- Zeitliche Vorgaben Gehölzrodung
  Die Rodung von Gehölzen ist nur von 01. Oktober bis 28/29. Februar zulässig.
- Ausbildung eines gestuften Waldrandes
  Im gekennzeichneten Bereich sind gemäß der Artenwahlliste heimische Sträucher und Bäume 2./3. Ordnung zu pflanzen. Es ist autochthones Pflanzmaterial (Herkunftsgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Ein Nachweis über die Herkunft (z.B. Lieferschein) ist der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau unaufgefordert vorzulegen.
- Pflanzung Obstbäume an nördlicher Grundstücksgrenze
- Anbringung von je fünf Fledermauskästen u. Vogelnistkästen im näheren Umfeld
- Die Fledermaus- und Vogelnistkästen sind unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung spätestens nach der Beseitigung der Gehölze aufzuhängen, mittels GPS einzumessen und regelmäßig zu säubern. Die Standorte sind der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau mitzuteilen.

Das artenschutzfachliche/-rechtliche Konfliktpotenzial in Bezug auf die Baumaßnahme wird insgesamt als sehr gering angesehen. Bei Beachtung aller Maßnahmen ist von keinem Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 BNatSchG auszugehen.

8 Umweltbericht

8.1 Einleitung – Kurzdarstellung des Inhalts, Umfang, Untersuchungsraum

Die Gemeinde Fürstenstein plant zur Abrundung des bestehenden Baugebiets eine Änderung des Bebauungsplanes „Am hohen Stein“. Ein Grundstück, das bisher forstwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzt war und noch bauliche Anlagen des seit 2005 stillgelegten Liftes aufweist, soll dabei in das allgemeine Wohngebiet einbezogen werden. Insgesamt wird dazu der Geltungsbereich zur bestehenden Bebauung auf der Nordseite der Hochfeldstraße abgerundet und das bestehende, landschaftsprägenden Feldgehölz auf Fl.Nr. 759/2 Gem. Fürstenstein explizit dargestellt bzw. gesichert.

Die Gemeinde Fürstenstein stellt einen attraktiven Wohnstandort dar. In diesem Zusammenhang ist es ein erklärtes Ziel der Gemeinde, verschiedene Baumöglichkeiten in allen Teilen des Hauptortes und auch den Nebenorten zu schaffen. Hierbei sollen zunächst Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft werden. Ist dies nicht möglich, z.B. aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, müssen weitere Bauplätze geschaffen werden. Die vorliegende Planung greift diesen Aspekt auf und schafft eine attraktive Baumöglichkeit auf einem durch jahrzehntelange touristische Nutzung vorbelasteten Grundstück.

Das beplante Gebiet liegt im Nordwesten der Ortschaft Fürstenstein, unweit des Geotops „Hoher Stein W Schloss Fürstenstein“. Die Fläche befindet sich auf einem nach Osten ansteigenden Höhenrücken in exponierter Lage.

Zur Beschreibung der Umweltauswirkungen muss zuerst der Untersuchungsraum mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkungen festgelegt werden.
Die Bebauungsplanänderung umfasst einen Geltungsbereich, der sich auf das gesamte geplante Baugrundstück sowie einer angrenzenden Teilfläche des Straßengrundstücks der „Hochfeldstraße“ bezieht (3.680 m²).

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen hinsichtlich streng geschützter Arten und ihrer Lebensräume wird zudem der im Jahr 2024 erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag (saP) des Büros Eisenreich, Hofkirchen herangezogen.

8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Prognose bei Projektdurchführung

8.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Biotop-/ Nutzungstypen, Flora

Der Geltungsbereich besteht vorwiegend aus junger Laubwaldsukzession auf Flächen ehemaliger Fichtenmonokultur. Auf der Fläche wurde in den späten 1970er Jahren durch Skiliftbetreiber und Grundeigentümer eine Fichtenanpflanzung um die Bergstation angelegt. 2010 wurde der Fichtenbestand gefällt. Eine Wiederaufforstung fand nicht statt. Der heutige Gehölzbestand besteht vorwiegend aus aufkommender Sukzession und Pioniergehölzen. Dieser wurde in den Folgejahren auf Stock gesetzt. Der Bestand setzt sich zusammen aus Hasel, Birke, viel jungem Berg-Ahorn, wenige Eichen. Randlich und in lichten, weniger dichten Jungbeständen verstärkt Saumstrukturen mit Brombeere (BNT W21 Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden; 7 WP – mittlere Bedeutung).

Östlich schließt sich an den jungen Gehölzaufwuchs ein älterer Buchenwaldbestand an (BNT L62 Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung, 10 WP).

Nördlich, westlich und südlich (Sichtdreieck Straße) des jungen Gehölzaufwuchses befinden sich häufig gemähte (tw. befahrene), artenarme Rasenflächen (BNT G4 Tritt- und Parkrasen, 3 WP). Die Fläche weist darüber hinaus noch kleinere bauliche Anlagen auf (Bergstation Skilift, kleine Hütte (Taubenschlag)).



Abb. 9: Darstellung Bestand (nicht maßstäblich)

Fauna

Um beurteilen zu können, ob das Planvorhaben artenschutzrechtliche Belange tangiert, wurde das Gebiet von Februar bis Oktober 2024 auf das mögliche bzw. tatsächliche Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) hin untersucht. Dabei wurde der gesamte Geltungsbereich begangen, angrenzende Flächen miteinbezogen. Die Ergebnisse wurden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt (Büro Eisenreich, Hofkirchen).

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag legt den Bestand und die Betroffenheit der Arten wie folgt dar:

- Für folgende Tiergruppen/Arten liegen keine Nachweise vor bzw. sind keine geeigneten Habitatstrukturen betroffen: Haselmaus, Reptilien, Tagfalter
- Für folgende Tiergruppen liegen Nachweise vor, die in den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

  Fledermäuse: Es wurden 10 Fledermausarten mit mittlerer und hoher Bestimmungssicherheit festgestellt, bei weiteren 4 Arten geringe. Mopsfledermaus und Zwergfledermaus waren die beständigsten Arten. Die weiteren Ergebnisse zeigen, dass der Bereich zwar regelmäßig von vielen Arten abgejagt wird, aber für eine durchgehende Jagd zu wenig ergiebig ist. Insgesamt ist die Aktivität von Fledermäusen im UG gering. Habitatbäume sind aufgrund der jungen Ausprägung des Bestandes nicht vorhanden. →Hinsichtlich Fledermäusen kommt es zum geringen Verlust von Jagdlebensraum. Fortpflanzungsstätten sind nicht betroffen.

Vögel: 27 Vogelarten nachgewiesen; keine relevante Beeinträchtigung zu erwarten

Insgesamt kommt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag konzipierten Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben erfüllt werden. Eine Prüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Eine Prüfung von Planungsalternativen muss daher nicht erfolgen.

Schutzgebiete und kartierte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzgebiete verzeichnet. Schutzgebiete und -objekte werden von der Planung nicht berührt.

Bewertung

Die BNT sind insgesamt von überwiegend **geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung** (siehe auch Liste 1a, Leitfaden Eingriffsregelung Bauleitplanung, bzw. Einstufung in Biotopwertliste BayKompV).

8.2.2 Schutzgut Boden

Böden im Geltungsbereich sind durch die ehemalige intensiv landwirtschaftliche Nutzung sowie die winterliche Nutzung als Skipiste anthropogen überprägt und weisen keine kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen auf.

→ geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung

8.2.3 Schutzgut Wasser, Klima/Luft

Wäldern und Gehölzbeständen kommt hinsichtlich des Klimas grundsätzlich eine hohe Bedeutung zu. Der Bereich, in dem durch die gegenständliche Planung die Nutzung geändert wird, stellt jedoch keinen klassischen Waldstandort dar (sh. Ziff. 3 und 4.2). Die hier vorhandenen jungen Gehölzbestände sind jedoch aktuell nur von eher geringer Bedeutung. Gewässer und Quellen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

→ geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt

8.2.4 Schutzgut Landschaft

Die geplante Bauparzelle schließt an bestehende Bebauung auf der anderen Straßenseite der Hochfeldstrasse an. Sie liegt auf einem nach Osten ansteigenden Höhenrücken. Nach Norden und Westen fällt das Gelände ab. Nach Norden/Nordwesten bietet sich eine besondere Fernsicht in den Bayerischen Wald und das Dreiburgenland. Ein weiteres landschaftsbildprägendes Element ist der westlich der Bauparzelle / Geltungsbereichs gelegene Feldgehölzrestbestand mit älteren, markanten Bäumen, der auch aus der Ferne optisch wirksam ist. Er durchbricht die wenig durchgrünte Ortsrandstruktur im Westen. Von Süden her wird der Blick auf den geplanten Baubereich durch die bestehende Bebauung auf dem südlich exponierten Teil des Höhenrückens teilweise abgeschirmt.

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ist damit die Lage auf dem nach Osten ansteigenden Höhenrücken mit seinen besonderen Blickbeziehungen sowie das kleine Feldgehölz westlich des Geltungsbereiches.

→ mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild

8.2.5 Mensch (Lärm, Erholung), Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung ist von keiner zusätzlichen Lärmbelastung auszugehen. Vorübergehende Lärmbelästigungen der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld sind während der Bauphase zu erwarten. Für die allgemeine Erholungsnutzung spielt der Planungsbereich aktuell eine untergeordnete Rolle. Die Aussicht in Richtung Norden ist touristisch bisher nicht erschlossen. Ein kleiner Trampelpfad führt von West nach Ost durch den Gehölzaufwuchs in Richtung eines betriebenen Taubenschlages.
Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden. Etwa 120 m östlich befindet sich das Geotop „Hoher Stein W Schloss Fürstenstein“.
→ **geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild**

8.2.6 Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine über die bereits beschriebenen Schutzgüter hinausgehenden Wechselwirkungen bekannt.
→ **geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild**

8.2.7 Zusammenfassende Bewertung und Abschätzung der Erheblichkeit des Eingriffs

In der nachfolgenden Matrix wird die Erheblichkeit des Eingriffs für sämtliche Schutzgüter zusammenfassend dargestellt und abgeschätzt.

SCHUTZGUT	***Beschreibung der Erheblichkeit des Eingriffs***	***Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen***
Arten und Lebensräume	Biotop-/Nutzungstypen mit geringer bis überwiegend mittlerer Bedeutung werden überbaut bzw. durch gärtnerische Nutzung ersetzt Vorkommen streng geschützter Arten: aufgrund vorgesehener Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Pflanzmaßnahmen auf der Baufläche sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.	Gering
Boden	Ehemals intensiv genutzter Boden, anschließend Boden unter Fichtenmonokultur wird abschnittsweise mit Gebäuden/Erschließung überbaut und versiegelt	gering - mittel
Wasser	Regenwasserretension durch Versickerung auf der Fläche bzw. Verpflichtung zum Bau von Regenzisternen	gering
Klima / Luft	Vorhandene klimarelevante Altbaumbestände bleiben erhalten	gering
Landschaft	Plangebiet mit besonderer Lage auf nach Osten ansteigendem Höhenrücken in tlw. exponierter Lage	gering - mittel
Mensch (Lärm, Erholung)	keine zusätzliche Lärmbelastung durch Wohnbebauung, Baulärm während Bauphase Eignung für Erholungsnutzung bleibt erhalten Wirkungen auf neue Bebauung: Landwirtschaftliche Immissionen aus den angrenzenden landwirt. Nutzflächen	gering

Kultur- und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen	-
Schutzgebiete	Schutzgebiete und -objekte werden von der Planung nicht berührt	-
Wechselwirkungen	über beschrieb. Schutzgüter hinausgehende Wechselwirkungen nicht bekannt	-

Insgesamt ist das Planungsgebiet als Gebiet mit **geringer bis mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt. Die **Erheblichkeit des Eingriffs** bezüglich der Schutzgüter ist bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen **gering**.

8.3 Umweltbericht: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer weiteren forstlichen Nutzung der Flächen zu rechnen. Je nach Ausgestaltung dieser Nutzung kann der Wald eine mehr oder weniger hohe potenzielle Habitatfunktion für verschiedene Tierarten übernehmen.

Eine darüberhinausgehende naturschutzfachlich positive Entwicklung ist nicht zu erwarten.

8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

8.4.1 Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen auf Arten- und Lebensräume (Artenschutz) sowie Landschaftsbild:

- Standortbezogene bauliche Vorgaben zur Anpassung der Bebauung an die besondere Lage auf dem Höhenrücken (reduzierte Bauhöhe, geringe Baudichte) und Festsetzung einer maximalen Abgrabung/Aufschüttung von 1,50 m Höhe ab Urgelände zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen.
- Erhalt des älteren Baumbestandes in östlich angrenzenden Waldflächen
- Vermeidung unnötiger Lichtemissionen durch Reduzierung der Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß und Vorgaben zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Verbot vogelgefährdender, großer Glasflächen zwischen Gebäuden in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnder Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen (nur bei Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas)
- Gestaltung eines öffentlichen Aussichtsstandortes im Nordwesten des Grundstücks als attraktives Angebot für Naherholungssuchende, um den Genuss der Fernsicht vom Höhenrücken aus künftig ohne Einschränkung zu ermöglichen (besondere Bedeutung für das Landschaftserleben). Nach derzeitiger Planung ist vorgesehen, die Fläche als ebene, unbefestigte Rasen-/Wiesenfläche anzulegen und mit zwei Holzliegen zu möblieren.

Spezielle Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität betroffener Lebensräume gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag:

- Baufeldfreimachung (Rodung der Gehölze) in der Zeit von 01.10. bis 28.02.
- Als Ausgleich für den Verlust von Gehölzfläche sind **spätestens in der Vegetationsperiode nach Bauende** Gehölze wieder zu pflanzen (Aufbau eines artenreichen gestuften Waldrandes sowie Pflanzung von Obstbäumen)

- Für den verbleibenden Zeitverzug bzgl. der Gehölze ist als weitere Maßnahme zur sonstigen Verbesserung der Lebensbedingungen der Fledermäuse das Aufhängen von 5 Fledermauskästen im Umfeld umzusetzen.
- Als Ausgleich für den Verlust von Lebensraum für Vögel sind 5 Vogelnistkästen im Umfeld aufzuhängen.

Darüber hinaus werden folgende grünordnerische Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität und der Klimaanpassung durch Schaffung von differenzierten Grünräumen vorgesehen:

- Verwendung sickerfähiger Pflasterbeläge für private Zufahrten und Parkflächen (Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens)
- Verbot von Schottergärten, Betonmauern und geschlossen wirkender Zäune und Mauern
- Vorgaben zur Erhaltung der Durchlässigkeit von Zäunen für Kleintiere
- Verbot von Schnitthecken aus immergrünen Koniferen- und Kirschlorbeerhecken an den Außengrenzen des Grundstückes
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern (Carports) mit Flachdach
- Ausbildung eines gestuften Waldrandes durch Pflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen 2./3. Ordnung sowie Obstbäumen außerhalb des Baufeldes zur Sicherstellung einer großzügigen Ortsrandeingrünung und Einbindung in das Landschaftsbild
- Stützwände ausschließlich als Trockenmauer bis zu einer max. Höhe von 1,2 m ab Urgelände zulässig
- Pflanzung einer freiwachsenden, lockeren Strauchhecke in dem gekennzeichneten Bereich oberhalb der öffentlichen Aussichtsfläche. Hierbei sind heimische Straucharten gemäß Pflanzliste zu verwenden.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan inkl. Geländeschnitten einzureichen, der die Ausgestaltung der grünordnerischen Vorgaben detailliert darlegt.

8.4.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) herangezogen. Im vorliegenden Fall findet das Regelverfahren Anwendung.

Die gemäß Leitfaden mögliche Vereinfachung zur Erfassung, Beschreibung und Einordnung ausschließlich in die Gruppen geringe oder mittlere Bedeutung (Grundwert WP = 1 bis 5 bzw. 6 bis 10) anhand der Listen 1a und 1b Anlage 1 wird in der folgenden Bilanzierung nicht angewendet. Es erfolgt eine flächenscharfe Bilanzierung der betroffenen Biotop- und Nutzungstypen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wird die Zufahrt zum Grundstück von Süden erfolgen (südwestlicher Bereich des Grundstückes). Damit wird die bisher unbeeinflusste öffentliche Grünfläche überbaut. Es ist daher ein zusätzlicher Ausgleich für den vorgesehenen Zufahrtsbereich zu erbringen. Da die genaue Ausgestaltung des Zufahrtsbereiches noch nicht feststeht, wird ein breiterer Korridor als später tatsächlich künftig überbaut in der Kalkulation berücksichtigt.

Berechnung Ausgleichsbedarf

Die GRZ wird für den Geltungsbereich wie im bisher gültigen Bebauungsplan auf 0,4 festgesetzt. Damit ergibt sich ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,4.

Bezeichung BNT	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungs-faktor / GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
G4 Tritt- und Parkrasen	312	3	0,4	374
W21 Vorwälder auf natürl. Entwickelten Böden	1814	7	0,4	5.079
G4 Tritt- und Parkrasen	95	3	0,4	114
Summe				**5.567**

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge Gründächern auf Carports	Erhalt der Wasseraufnahme-fähigkeit des Bodens durch Verwendung versicherungsfähiger Beläge, Wasserrückhalt, kleinklimatische Verbesserung	Festsetzung in BP
Pflanzung von Bäumen/ Obstbäumen Heckenpflanzung im Bereich des Aussichtsplatzes Pflanzung Sträucher/Bäume zur Entwicklung eines Waldrandes	Eingrünung der Bebauung, kleinklimatisch positive Effekte, habitatverbesserende Maßnahmen	Quantitative grünordnerische Festsetzung im BP
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und Verbot von tiergruppen-schädigenden Anlagen	Vorgaben zu Beleuchtung Verbot von Koniferen/ Kirschlorbeerhecken Vorgaben zur Ausbildung von Mauern als Trockenmauer, Zäunen	Festsetzung im BP
Summe (max. 20 %)		15 %
		835 WP
Summe Ausgleichsbedarf in WP		**4.732 WP**

Für die geplanten baulichen Eingriffe im Geltungsbereich wird ein Ausgleich von 4.732 WP erforderlich.

8.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichskonzept

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf Fl.Nr. 3036, Gemarkung Aicha vorm Wald umgesetzt. Die Fläche befindet sich ca. 5 km südöstlich des Baubereiches.

Besondere Maßnahmen für Tiergruppen werden vor Ort durch Festsetzungen zur Pflanzung von Waldrändern, Obstbäumen, Hecken sowie Anbringung von Nistkästen/Fledermauskästen erbracht.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume			
Maßn. Nr	**Ausgangszustand nach BNT-Liste**	**Prognosezustand nach BNT-Liste**	**Ausgleichsmaßnahme**

	Code, Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code, Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
M1	N712 Strukturarme Altersklassen-Nadelforste, mittlere Ausprägung	4	L543 Sonstige gewässerbegleitende Wälder, alte Ausprägung 12 WP abzgl. 3 WP Timelag	9	1.245	5	-	6.225
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten								**6.225**

BILANZIERUNG	**WP**	
Summe Ausgleichsumfang	**6.225**	
Summe Ausgleichsbedarf	**4.732**	
Differenz	**+1.493**	

Beschreibung der einzelnen Maßnahmen

A1 – Waldumbau, Entwicklung gewässerbegleitender Auwald

Ausgangszustand: N712 Strukturarme Altersklassen-Nadelforste, mittlere Ausprägung
Entwicklungsziel: L543 Sonstige gewässerbegleitende Wälder, alte Ausprägung

Südlich des Weilers Weidenhof, Gem. Aicha v. Wald soll als naturschutzfachliche Kompensation des Eingriffes am Hohen Stein ein Fichtenforst entlang des Minsinger Baches (Pillinger Baches) in einen standortgerechten gewässerbegleitenden Auwald umgewandelt werden.
Entlang des Minsinger Baches sind in diesem Abschnitt fast ausschließlich auf der gegenüberliegenden Bachseite in einem schmalen Streifen typische bachbegleitende Gehölzbestände, vorwiegend Schwarzerle zu finden.
Die Fichten wurden im vergangenen Jahr auf der gesamten Fläche aufgrund von Sturmschäden und Borkenkäfer gefällt. Auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche findet sich eine größere Erle, die bei den Fällarbeiten ausgespart wurde und nun in die Ausgleichsfläche integriert wird. Der Minsinger Bach mit seinen gewässerbegleitenden Gehölzbeständen ist in der Biotopkartierung verzeichnet (7346-0052-001). Der als Biotop kartierte Bereich wird durch die Ausgleichspflanzung mit aufgewertet. In die Berechnung des Ausgleichsumfangs fließt die Biotopfläche nicht mit ein.

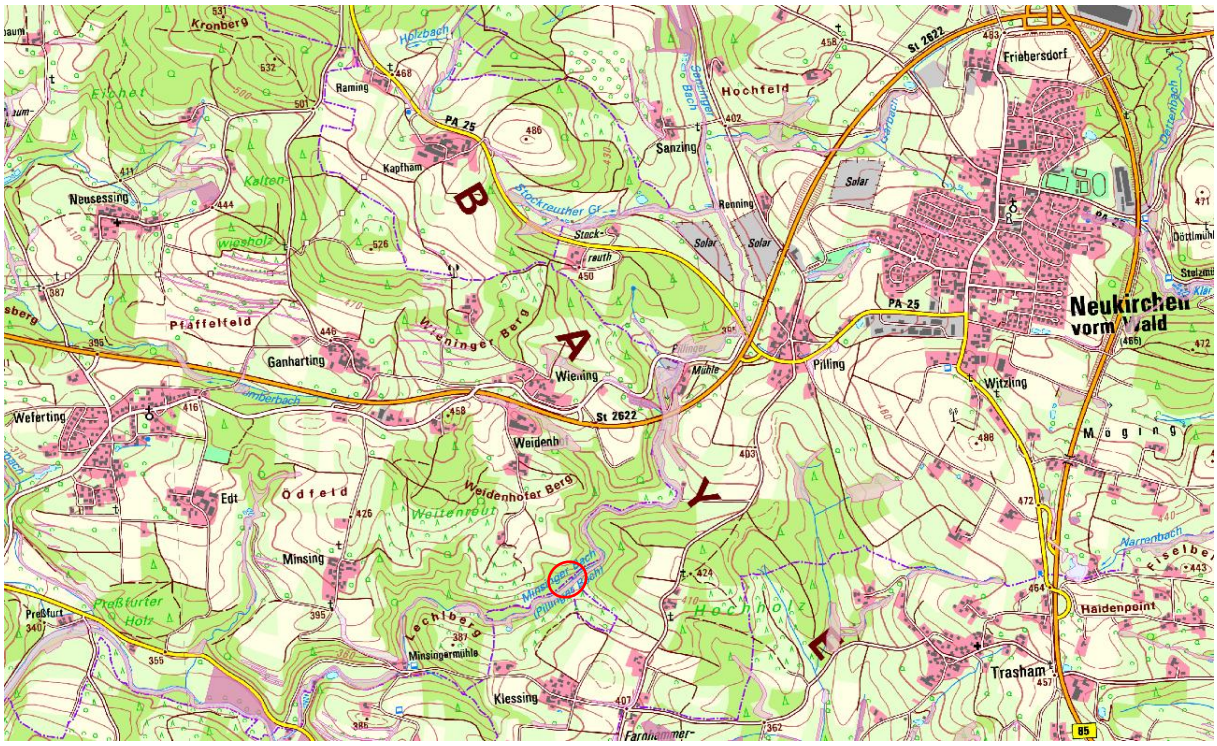


Abb. 10: Lage Ausgleichsfläche (nicht maßstäblich)

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Auf einer 10 – 15 m breiten Teilfläche des Grundstückes entlang des Minsinger Baches sollen über eine gruppenweise Initialpflanzung mit Schwarz-Erle (Alnus glutinosa, 40 Stk.) entlang des Baches, daran anschließend und verzahnend Traubenkirsche (Prunus padus, 20 Stk.) in den etwas höher gelegenen Bereichen Berg-Ulme (Ulmus glabra, 20 Stk.) und Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus, 20 Stk.) eingebracht werden.

Vorgaben zur Pflanzung:

- Pflanzgrößen: Großpflanzen mind. 80/120 cm; Traubenkirsche auch 50/80 cm; autochthones Pflanzmaterial (Herkunftsgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ oder Forstware aus der entsprechenden forstlichen Herkunft)
- Pflanzung truppweise (Traubenkirsche einzeln); Pflanzverband 5x5 m
- Einzelpflanzenschutz mit Drahthose (außer Traubenkirsche). Der Einzelpflanzenschutz ist nach einer ausreichenden Entwicklungszeit (ca. 7 Jahre) unaufgefordert zu beseitigen.
- Anlage der Pflanzung im nächsten Pflanzzeitraum 2025 bzw. spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung (Feststellung der Bezugsfertigkeit) folgenden Pflanzperiode.

Die Herstellung und der Erhalt der externen Ausgleichsfläche wurde über eine Dienstbarkeit zugunsten des Landratsamtes Passau – Untere Naturschutzbehörde dinglich gesichert. Eine Abschrift der Dienstbarkeit wird der Gemeinde Fürstenstein sowie der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen liegen nicht vor.

8.6 Beschreibung der verwendeten Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden das Arten- und Biotopschutzprogramm sowie die Artenschutzkartierung und die Biotopkartierung Bayern ausgewertet und eine Geländebegehung zur Kartierung der Biotop-/Nutzungstypen durchgeführt. Darüber hinaus wurde das Planungsgebiet von 2024 durch das Büro Eigenschenk auf das mögliche bzw. tatsächliche Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) hin untersucht. Bezüglich der hierbei verwendeten Methoden sei auf die Erläuterungen in der saP verwiesen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) herangezogen. Im vorliegenden Fall fand das Regelverfahren Anwendung.

8.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.
Zum einen ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Umsetzung der vorgesehenen Pflanzungen detailliert und die Einhaltung der Vorgaben zur Grünordnung und Geländemodellierung aufzeigt.
Die Anbringung der Nisthilfen und Fledermauskästen ist durch qualifizierte Fachleute im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung anzuleiten. Die angebrachten Kästen sind mittels GPS einzumessen und regelmäßig zu säubern. Die Standorte sind der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau unaufgefordert vorzulegen.

8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Schutzgüter im Geltungsbereich sind insgesamt von überwiegend **geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung**.
Es sind keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzgebiete im beantragten Geltungsbereich verzeichnet.

Die zum Vorhaben erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag konzipierten Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben erfüllt werden. Eine Prüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind unter Berücksichtigung der vorgegebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Für die geplanten baulichen Eingriffe im Geltungsbereich entsteht eine **Ausgleichserfordernis von 4.732 WP**.

Der Ausgleichsumfang für die zu ersetzende Ausgleichsfläche beträgt **1.245 m².**

Der Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches durch die Umwandlung von Nadelforsten in gewässerbegleitende Auwälder auf Fl.Nr. 3036, Gemarkung Aicha vorm Wald erbracht.

II. Deckblatt 33 zum Bebauungsplan „Am hohen Stein“

1 Änderung der textlichen Festsetzungen

0.1. Bauweise
Gilt weiterhin

0.2. Mindestgröße der Baugrundstücke
Gilt weiterhin

0.3. Firstrichtung
Entfällt

0.4. Einfriedungen

Wird wie folgt geändert:

Art und Ausführung:	geschlossene, flächig wirkende Elemente und Mauern oder Gabionen unzulässig. Zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von 8-10 cm einzuhalten.
Höhe des Zaunes:	keine Änderung
Sockelhöhe:	keine Sockel erlaubt

0.5. Garagen und Nebengebäude

Wird wie folgt geändert:

0.5.1. Dachform: Satteldach o. Walmdach ab 10° bis max. 20°, Pultdach ab 7° bis max. 10 ° Dachneigung
Wandhöhe: max. 4,00 m ab Urgelände bis gedachter Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut

Ziff. 0.5.2. bis 0.5.5. gelten unverändert weiter.

0.6. Gebäude

Wird wie folgt geändert:

0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2

Dachform:	Satteldach oder Walmdach ab 10° bis max. 20° Dachneigung
Dachdeckung:	Pfannen oder Blecheindeckung
Dachgauben:	unzulässig
Kniestock:	unzulässig
Ortgang:	entfällt
Traufe:	entfällt
Sockelhöhe:	entfällt
Wandhöhe:	nicht über 7,0 m ab Urgelände bis gedachter Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut
Seitenverhältnis:	entfällt
Höhenlage:	OFFUG (Oberfläche fertiger Fußboden Untergeschoss) +536,5 ü.NN OFFEG (Oberfläche fertiger Fußboden Erdgeschoss) + 539,5 ü.NN Toleranz jeweils +-0,5 m

Aufschüttungen und Abgrabungen max. 1,50 m, jeweils ab Urgelände gemessen

Stützwände: Stützwände sind ausschließlich als Trockenmauer auszuführen (=Winkelstützmauern sowie Pflanzringe unzulässig!) und nur bis zu einer max. Höhe von 1,2 m ab Urgelände zulässig. Eine Staffelung (Anordnung mehrerer Stützwände mit je 1,20 m Höhe hintereinander) ist zulässig, sofern der Abstand dazwischen mindestens 5 m beträgt. Für Stützwände gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Notwendige Absturzsicherungen werden hierbei nicht angerechnet, sofern es sich nicht um flächig wirkende, geschlossene Elemente handelt.

Verbot vogelgefährdender, großer Glasflächen zwischen Gebäuden in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnder Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen (nur bei Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas)

0.7. Bepflanzung

Wird wie folgt ergänzt:

0.7.4. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerische Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Schotter- u. Kiesflächen und die Verwendung von wasserundurchlässigen Folien unter Grünflächen sind unzulässig.

0.7.5. Nicht zulässige Gehölze
Schnitthecken aus immergrünen Koniferen- und Kirschlorbeerhecken an den Außengrenzen des Grundstückes sind nicht zulässig

0.7.6. Pflanzung Strauchhecke an Aussichtsplatz
Im gekennzeichneten Bereich sind gemäß der Artenwahlliste heimische Sträucher zu pflanzen.

0.7.7. Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan inkl. Geländeschnitten einzureichen, der die Ausgestaltung der grünordnerischen Vorgaben detailliert darlegt.

Folgende Festsetzungen/Hinweise werden ergänzt:

0.8. Maßnahmen für Naturschutz und Landespflege

0.8.1. Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen auf Arten- und Lebensräume (Artenschutz)
Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind umzusetzen:

- Zeitliche Vorgaben Gehölzrodung
  Die Rodung von Gehölzen ist nur von 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
- Ausbildung eines gestuften Waldrandes
  Im gekennzeichneten Bereich sind gemäß der Artenwahlliste heimische Sträucher und Bäume 2./3. Ordnung zu pflanzen. Es ist autochthones Pflanzmaterial (Herkunftsgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Ein Nachweis über die Herkunft (z.B. Lieferschein) ist der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau unaufgefordert vorzulegen.
- Pflanzung Obstbäume an nördlicher Grundstücksgrenze
- Anbringung von fünf Fledermauskästen im näheren Umfeld
- Anbringung von fünf Vogelnistkästen im näheren Umfeld
- Die Fledermaus- und Vogelnistkästen sind unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung spätestens nach der Beseitigung der Gehölze aufzuhängen, mittels GPS

einzumessen und regelmäßig zu säubern. Die Standorte sind der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau mitzuteilen.

0.8.2. Vorgaben zu Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.Nr. 3036, Gemarkung Aicha vorm Wald sind in der auf die Beschlussfassung folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.
Spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung (Feststellung der Bezugsfertigkeit) folgenden Vegetationsperiode sind alle Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.
Die grünordnerischen Maßnahmen sind auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

0.8.3. Vorgaben zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen
Gruppenweise Initialpflanzung mit Schwarz-Erle (Alnus glutinosa, 40 Stk.) entlang des Baches, daran anschließend und verzahnend Traubenkirsche (Prunus padus, 20 Stk.) in den etwas höher gelegenen Bereichen Berg-Ulme (Ulmus glabra, 20 Stk.) und Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus, 20 Stk.); Pflanzverband 5x5 m; Pflanzung truppweise (Traubenkirsche einzeln)
Pflanzgrößen: Großpflanzen mind. 80/120 cm; Traubenkirsche auch 50/80 cm
Pflanzmaterial: autochthones Pflanzmaterial aus Herkunftsgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ oder Forstware aus der entsprechenden forstlichen Herkunft.
Der Herkunftsnachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau unaufgefordert vorzulegen.
Schutzeinrichtungen: Einzelpflanzenschutz mit Drahthose (außer Traubenkirsche). Der Einzelpflanzenschutz ist nach einer ausreichenden Entwicklungszeit (ca. 7 Jahre) unaufgefordert zu beseitigen.

0.8.4. Gestaltung Aussichtspunkt
Der „Möblierung“ des Aussichtsbereiches soll in möglichst geringem Umfang stattfinden. Eine Befestigung der Aussichtsplattform ist nicht gestattet. Der Bereich ist als Rasen-/Wiesenfläche anzulegen.

0.9. Oberflächenwasser

Um den Oberflächenabfluss so gering wie möglich zu halten, sind befestigte Flächen auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und zwingend wasserdurchlässig anzulegen. Oberflächenwasser von Dachflächen usw. ist in einer Regenwasserpufferanlage zu speichern.

0.10. Beleuchtung

Die Beleuchtung ist auf privaten und öffentlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und möglichst niedrig anzubringen. Zu verwenden sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geschlossenem Gehäuse, mit einer Lichtfarbtemperatur von maximal 2400 Kelvin ohne UV-Anteile, streulichtarm (Lichtwirkung nach unten) und staubdicht.
Die Außenbeleuchtung ist bedarfsorientiert (z.B. mit Bewegungsmeldern) einzusetzen.

Hinweise

Bodendenkmalpflege
Bei Bau- oder Grabungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8Abs. 1-2 BayDSchG.

Landwirtschaft
Die umgebenden Flächen werden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Emissionen aus diesen Nutzungen (z.B. Staub, Geruch, Arbeiten am Wochenende) sind zu dulden.

Müllentsorgung

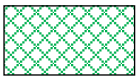
Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten. Es sind ausreichende und optimal gestaltete Stellplätze für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems vorzusehen.

2 Änderung der Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

Planzeichen Ziffer 1. bis 12. gelten unverändert weiter.
Die im Deckblatt verwendeten Planzeichen des Usprungsbebauungsplans werden zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit nachfolgend eingefügt:



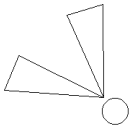
Folgende Planzeichen Ziffer 13.3. bis 13.5. werden <u>ergänzt:</u>

13.3.  Gestufter Waldrand (Mindestbreite 5,0 m):
Sträucher und Bäume 2./3. Ordnung zu pflanzen
Pflanzenarten sh. Artenwahlliste 0.7.3.

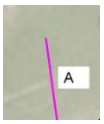
13.4.  2reihige Strauchhecke, zu pflanzen
Pflanzenarten sh. Artenwahlliste 0.7.3.

13.5.  Obstbäume, Hochstamm, zu pflanzen

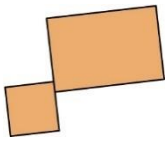
Folgendes Planzeichen Ziffer 15.6. wird ergänzt:

15.6.  Aussichtspunkt (öffentlich)

3 Planliche Hinweise

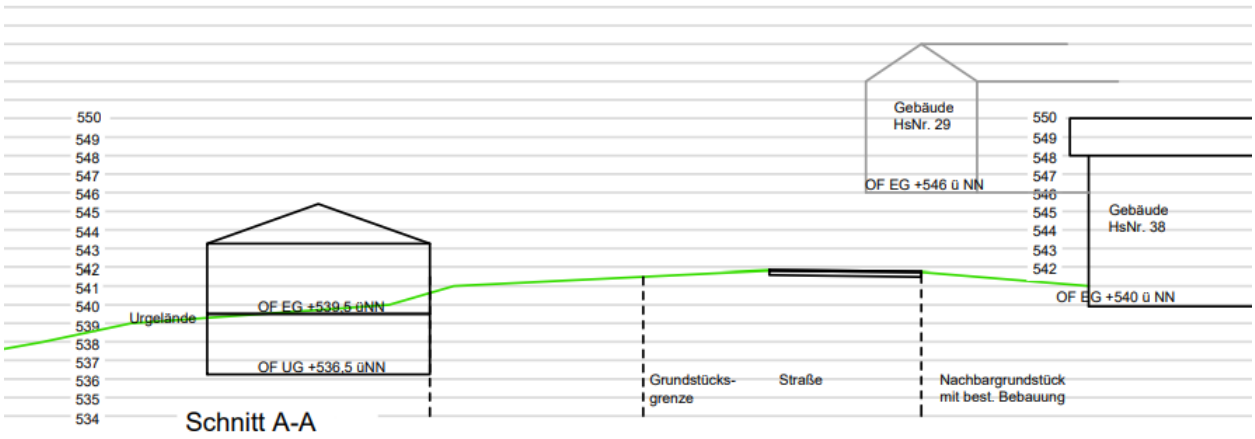


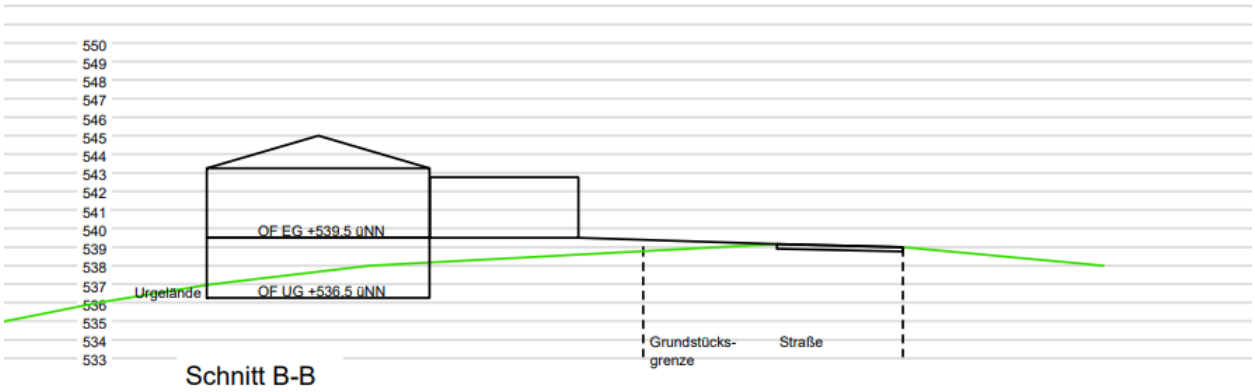
Schnittlinie mit Bezeichnung



Bebauungsvorschlag

Geländeschnitte (schematisch, ohne Maßstab)





4 Planzeichnung Maßstab 1:1000



IV. Anlagen

1. **Lageplan Ausgleichsfläche**
2. **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 08.10.2024**
3. **Entwässerungskonzept Versickerung vom 08.10.2026**