

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan

SO Einkaufsmarkt Wiesing

Deckblatt 2

GEMEINDE

AICHA VORM WALD

LANDKREIS

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

STAND DER PLANUNG

VORENTWURF 07.04.2011

ENTWURF 25.08.2011

ERGÄNZUNG

ÄNDERUNG

ENDAUSFERTIGUNG 03.11.2011

PETER KITZMÜLLER
DIPL.ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
WÖRTHSTRASSE 1, 94034 PASSAU
TEL. 0851 - 46747 FAX 490 11 74

ARCHITEKTURBÜRO ROLAND SCHUSTER
MARKTPLATZ 5
94124 BÜCHLBERG
TELEFON 08505 93284
TELEFAX 08505 93285

07.04.2011

Verfahrensvermerke

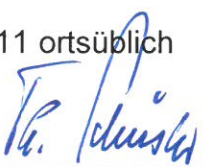
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2,3,4,10, und 30 des BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 3316), die Baunutzungsverordnung §§ 1,8,12-23 vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.04.2011 die Änderung des Bebauungsplanes „SO Einkaufsmarkt Wiesing“ beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 06.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Aicha vorm Wald, den 08.03.2012

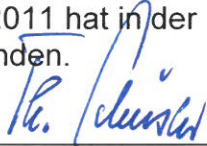

Schuster, 1. Bürgermeister



2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.04.2011 hat in der Zeit vom 22.06.2011 bis 25.07.2011 stattgefunden.

Aicha vorm Wald, den 08.03.2012

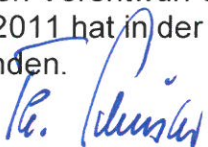

Schuster, 1. Bürgermeister



3. Vorzeitige Beteiligung der Behörden

Die vorzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.04.2011 hat in der Zeit vom 22.06.2011 bis 25.07.2011 stattgefunden.

Aicha vorm Wald, den 08.03.2012

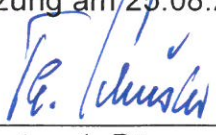

Schuster, 1. Bürgermeister



4. Vorentwurf

Der Vorentwurf mit Abwägung und Einarbeitung von Anregungen und Bedenken wurde in der Gemeinderatssitzung am 25.08.2011 vorgelegt und beschlossen.

Aicha vorm Wald, den 08.03.2012


Schuster, 1. Bürgermeister



5. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.08.2011 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2011 bis 20.10.2011 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 08.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Aicha vorm Wald, den 08.03.2012


Schuster, 1. Bürgermeister



6. Satzung

Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.11.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Aicha vorm Wald, den 08.03.2012


Schuster, 1. Bürgermeister



7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung am 08.03.2012
.....rechtsverbindlich.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus, Zimmer 7, Hofmarkstrasse 2, 94529 Aicha vorm Wald, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

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

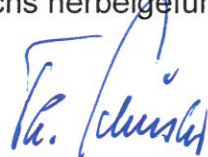
Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 und Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

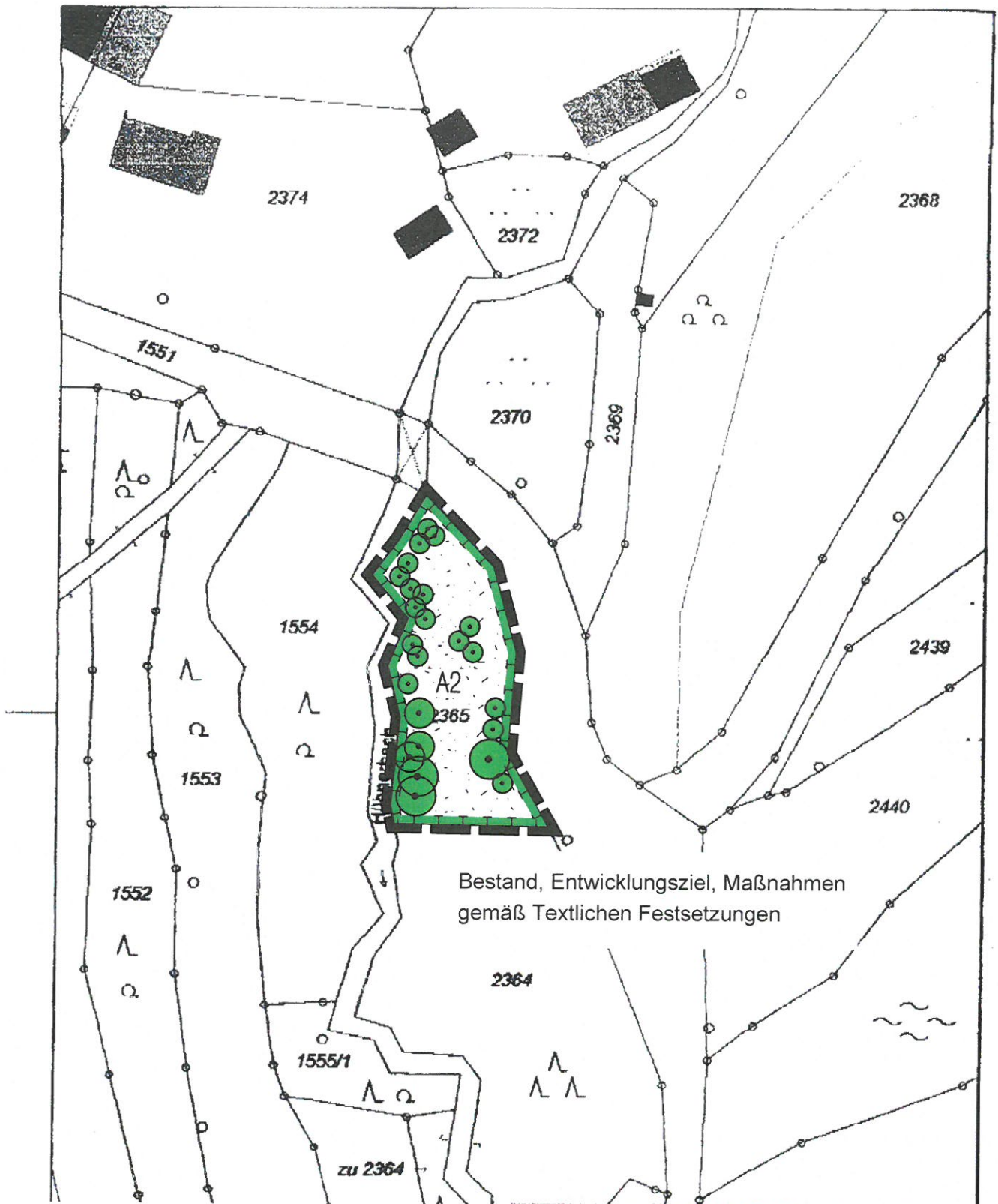
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

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

Aicha vorm Wald, den.. 26.03.2012


Schuster, 1. Bürgermeister





Bestand, Entwicklungsziel, Maßnahmen
gemäß Textlichen Festsetzungen

Ausgleichsfläche A 2

zum Bebauungsplan

SO EINKAUFSMARKT WIESING DECKBLATT 2

ENDAUSFERTIGUNG

03.11.2011

Gemeinde Aicha vorm Wald
Bauamt
Hofmarkstraße 2
94529 Aicha vorm Wald
Tel.: 0 85 44 / 96 30 - 17



Maßstab: 1:1.000
Datum: 21.4.2011

Bearbeiter: Herr Ragaller

PETER KITZMÜLLER
DIPL.ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
WÖRTHSTRASSE 1, 94034 PASSAU
TEL. 0851 46747 FAX 4901174

ARCHITEKTURBÜRO ROLAND SCHUSTER
MARKTPLATZ 5
94124 BÜCHLBERG
TEL. 08505 93284 FAX 08505 93285

In Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes wird für den Geltungsbereich des Dbl. 2 folgendes festgesetzt:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Einkaufsmarkt gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Lagerhalle mit folgender Sortimentsstruktur:

- Holzpellets
- Holzbriketts
- Streusalz

2.2 Stellplätze

2.2.1 Sämtliche Stellplätze sind durchlässig zu gestalten (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke). Eine wasser- undurchlässige Versiegelung ist nicht zulässig. Die Grundstückszufahrten, Lieferzonen und Fahrspuren der Parkplätze können auf Grund der zu erwartenden Belastungen asphaltiert werden.

3.2 Oberflächenwasser

3.2.1 Die Entwässerung erfolgt durch Einleitung in die Gaißa.

3.4 Bepflanzung / Eingrünung

3.4.1 je 5 PKW-Stellplätze ist ein Baum als Hochstamm zu pflanzen
planlich festgesetzte neu zu pflanzende Bäume können darauf angerechnet werden

3.7 Ausgleichsflächen

3.7.1 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Vgl. Umweltbericht

auszugleichende Fläche Kategorie I	ca. 2.507 qm
Kompensationsfaktor	0.45
erforderliche Ausgleichsfläche	ca. 1.128 qm
auszugleichende Fläche Kategorie II	ca. 1.250 qm
Kompensationsfaktor	0.8
erforderliche Ausgleichsfläche	ca. 1.000 qm
auszugleichende Fläche Kategorie III	ca. 140 qm

Kompensationsfaktor	1.5
erforderliche Ausgleichsfläche	ca. 210 qm
erforderliche Ausgleichsfläche gesamt	ca. 2.338 qm

3.7.2 Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen werden z.T. innerhalb, z.T. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einkaufsmarkt Wiesing - Deckblatt 2" festgesetzt.

Die Ausgleichsflächen werden im Rahmen der Bauleitplanung in Form von planlicher und textlicher Festsetzungen rechtsverbindlich festgelegt.

Ausgleichsfläche A 1

Lage: Flur-Nr. 1957/2 Gemarkung Rathsmannsdorf
Teilfläche im Westen - liegt innerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs
Gesamtgröße ca. 526 qm

Bestand: drei ältere Eichen inmitten von Gehölzsukzession,

Entwicklungsziel: Eichen als markante Einzelbäume in extensiv gepflegter Wiesenfläche

Maßnahmen:

- Neupflanzung einer Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hochstamm, 3xv, mDB, STU 18-20
- es ist autochtones einheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden
- fachgerechte Behandlung von Wunden an Stämmen und Kronen der vorhandenen Eichen
- die Fläche ist zu mähen, ein Verbuschen zu unterbinden
- maximal 3 Mähgänge pro Jahr (erster Mähgang nicht vor Mitte Juni)
- Entnahme des Mähguts aus der Fläche
- keine Düngung der Fläche

Flächengröße	ca. 526 qm
Anerkennungsfaktor	1.0
Ausgleichsfläche A 1	ca. 526 qm

Ausgleichsfläche A 2

Lage: Flur-Nr. 2365 Gemarkung Aicha vorm Wald
die Fläche liegt außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs
Gesamtgröße ca. 1.307 qm

Bestand: Sukzessionsfläche östlich des Hühnerbachs,

einzelne Erlengruppen am Ufer des Bachs, Eichengruppe
an der Straße
vereinzelte Geophyten

Entwicklungsziel: Biberlebensraum in Verbindung mit dem sich südlich
anschließenden kommunalen Ökokonto

- Maßnahmen:
- Anpflanzen von Schwarz-Pappel (*Populus nigra*), ca. 5 Stück
Hochstamm, 3xv, mDB, STU 14-16
 - Anpflanzen von *Salix alba* (Silber-Weide), ca. 40 Stück
verpflanzte Heister, 250-300
 - es ist autochtones einheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden
 - die Neupflanzungen sind durch Wildschutzzäune zu sichern
 - ca. 50% des Erlenbestandes und 100% des Eichenbestandes ist durch Drahtgeflecht im Stammbereich vor Nageverletzungen zu sichern
 - die abgestorbene Fichte ist aus der Fläche zu entnehmen, eine weitere Fichte ist zu roden

Flächengröße	ca. 1.307 qm
Anerkennungsfaktor	1.0
Ausgleichsfläche A 2	ca. 1.307 qm

Ausgleichsfläche A 3

Lage: TF Flur-Nr. 1957 und TF 1957/3 Gemarkung
Rathsmannsdorf
Teilflächen liegen im unmittelbaren südwestlichen
Anschluss des Geltungsbereichs
Gesamtgröße ca. 526 qm

Bestand: Hochstauden mit einzelnen jungen Eichen

Entwicklungsziel: Eichen als markante Einzelbäume im lockeren Stand als
südlicher Rand des Waldes

- Maßnahmen:
- Neupflanzung von 3 Stiel-Eichen (*Quercus robur*),
Hochstamm, 2xv, mB, STU 10-12
 - es ist autochtones einheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden
 - die Baumscheiben sind zu mähen, das Mähgut ist aus der Fläche zu entnehmen
 - ein Verbuschen der Ausgleichsfläche ist durch Entnahme zu unterbinden
 - keine Düngung der Fläche

Flächengröße	ca. 904 qm
--------------	------------

Anerkennungsfaktor	0.6	
Ausgleichsfläche A 1	ca.	542 qm

3.7.3 Zusammenfassung der Eingriffsregelung

Für die beabsichtigte Planung "Sondergebiet Einkaufsmarkt Wiesing - Deckblatt 2" ist ein **Kompensationsbedarf** von **ca. 2.338 qm** erforderlich.

Durch die vorliegende Planung können **ca. 2.375 qm Ausgleichsflächen** nachgewiesen werden:

Ausgleichsfläche A 1 ca. 526 qm

Ausgleichsfläche A 2 ca. 1.307 qm

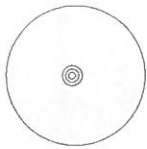
Ausgleichsfläche A 3 ca. 542 qm

Sind die Ausgleichsflächen nicht im Eigentum der Gemeinde, so ist die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich. Die Ausgleichsflächen sind an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

4.1 Lärmschutz

4.1.1 Verkauf und Anlieferung der Waren dürfen nur in der Zeit von 7.00 bis 20.00 Uhr, also außerhalb der Ruhezeiten, stattfinden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



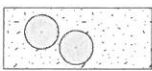
zu erhaltende Eiche



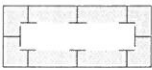
neu zu pflanzender Baum
Standort geringfügig variabel



Wiese extensiv gepflegt



Wiese extensiv gepflegt
mit Strauchpflanzung



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft /
Ausgleichsfläche