

# BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

## ORTENBURG SÖLDENAU Deckblatt Nr. 4

Gemeinde 94496 Markt Ortenburg

Landkreis Passau

VERFAHREN

ENDFASSUNG 21.03.2011

### 1. Aufstellungs-/Änderungsbeschuß

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 16.12.2010 die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen.

Der Änderungsbeschuß wurde am 13.01.2011 ortsüblich bekanntgemacht

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Erörterung/Äußerung und Information für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 04.02.2011 hat vom 17.02.2011 bis 16.03.2011 stattgefunden.

### 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung mit Gelegenheit zur Äußerung zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung i.d.F. vom 04.02.2011 hat vom 17.02.2011 bis 16.03.2011 stattgefunden.

### 4. Billigungs- und Auslegungsbeschuß

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 17.03.2011 die Bebauungsplan-Änderung Dbl.4 i.d.F. vom 04.02.2011 gebilligt und mit den in der Sitzung beschlossenen Änderungen zur Auslegung beschlossen.

### 5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 21.03.2011 wurde mit Begründung in der Zeit vom 31.03.11 bis 02.05.11 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.03.11 ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### 6. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahmen zum Entwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 21.03.2011 in der Zeit vom 31.03.11 bis 02.05.11 weiter beteiligt.

### 7. Satzung

Der Marktrat Ortenburg hat mit Beschluß vom 25.05.11 die Bebauungsplanänderung d. Dbl. Nr. 4 i.d.F. vom 21.03.2011 mit den in der Sitzung beschlossenen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen

Ortenburg, den 27.05.11



*J. Halser*

Johann Halser Erster Bürgermeister

### 8. Inkrafttreten

Der Beschluß der Bebauungsplanänderung durch Dbl. Nr. 4 wurde am 25.08.11 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Bauamt Zimmer Nr.1 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ortenburg, den 25.08.11



*J. Halser*

Johann Halser Erster Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN - Änderung mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN  
ORTENBURG "SÖLDENAU" Deckblatt Nr. 4**

**I. TEXTLICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN mit  
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 BGBl. Teil I Nr.3 vom 22.01.1991)

Die textlichen und planlichen Festsetzungen mit den begleitenden grünordnerischen Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Söldenau" mit den rechtskräftigen Deckblättern Nr. 1 - 3 gelten auch vollinhaltlich für die Bebauungsplan-Änderung des Deckblattes Nr. 4.

Darüber hinaus wird ergänzend zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Deckblatt Nr. 4 folgendes festgesetzt, mit Zeichenerklärung zu den textlichen und planlichen Festsetzungen (auch nachrichtlich aus besteh. Beb.-Plan):

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

**1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO )**

Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt als:

- 1.1.3 **WA** Allgemeines Wohngebiet
- 1.5 2 WE Beschränkung der max. zul. Wohneinheiten auf max. 2 WE / Einzelhaus bzw. max. 1 WE / Doppelhaushälfte
- 1.6 Garagen und Nebenanlagen sind ebenfalls nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ( §§ 12 - 15 BauNVO )

**2. Maß der baulichen Nutzung ( § 16 - 21 a BauNVO, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB )**

Schema der Nutzungsschablone

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte:

Baugebiet ( WA )	Zahl der Vollgeschoße ( II ), Wandhöhe (WH in m )
Grundflächenzahl ( GRZ )	Geschoßflächenzahl ( GFZ )
Bauweise ( o ) offen	Dachform ( SD /WD/PD ) Sattel-/Walm-/Pultdach
	max. 2 WE




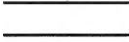

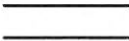
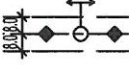


- 2.1 Geschoßflächenzahl: **0,6** [im Kreis] oder GFZ 0,6 als Höchstmaß
- 2.5 Grundflächenzahl: 0,3 oder GRZ 0,3 als Höchstmaß
- 2.7 Zahl der Vollgeschoße: II als Höchstmaß
- 2.8 Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe als Höchstmaß WH 6,50 m

Die Wandhöhe ist das Maß von der besteh. Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen und die Höhenlage der Straße, die EG-Geschoßebene (bezogen auf NN) und das Urgelände und Fertiggelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage bezogen auf OK Straße darzustellen. Bei Abgrabungen oder Aufschüttungen ist das Urgelände maßgebend.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO )**

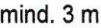




- 3.1 o offene Bauweise ( § 22 Abs. 2 ) mit Längenbeschränkung

- 3.1.1  nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig
- 3.5  Baugrenze (blau)
- 3.6  Die Firstrichtung kann frei gewählt werden und zwar parallel zur straßenseitigen Baugrenze oder senkrecht dazu; grundsätzlich jedoch ist der First zwingend parallel zur längeren Hausseite zu legen
- 6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1  Straßenverkehrsfläche (vorh. asphaltiert)
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie (grün)
- 6.3  Wirtschaftsweg (vorh. wassergebunden)
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB )
- 8.1  elektr. Freileitung 20 kV, oberirdisch mit Mast, Schutzbereich
- 8.4  Schmutz-/Regenwasser-Kanal
- 9. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB )
-  private Grünflächen

**Planzgebot nach § 178 BauGB:**

Je Grundstück ist im Vorgarten / Zufahrtbereich mind. 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen.

Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage ist zur Eingrünung der Wohngebäude und zur Ortsrandeingrünung mit der Bauvorlage ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erbringen.  
Für die Fertigstellung der Bepflanzung wird eine Frist von 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude eingeräumt.

- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB )
- 10.2  mind. 3 m Umgrenzung von Flächen ..... und die Regelung des Wasserabflusses  
Freihaltezonen für Wasserabfluss , siehe auch Planzeichen zu 15.8 sowie Festsetzungen zu erford. OW-Abfluss / Minderung von Abflussverschärfungen unter III / 1.2 u. 5.1.2 ff
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB )
- 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 13.1.1 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB
-  Ortsrandeingrünung, mind. 3 m breiter 2-reihiger Pflanzstreifen  
> siehe auch Festsetzungen unter III / 8.6
- 13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 13.2.1 Zu pflanzende standortgerechte Laubgehölze
-  großkroniger Laubbaum 1. Ordnung
-  kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung
-  Sträucher (Auswahl siehe Liste im Anhang 3)

## 15. Sonstige Planzeichen

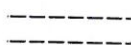
15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB )


ST Stellplätze

 Garagen (mit Einfahrt)


Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind davon nicht berührt. Diese sind aber ebenfalls in den freizuhaltenen Schutzflächen zum Wasserabfluss unzulässig.

**Stellplatzbedarf** Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes werden folgende Richtzahlen festgesetzt:  
mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit (incl. Garage; wobei der Garagenvorplatz / Garagenzufahrt als Stellplatz angerechnet werden darf)


15.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB )

15.8  Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung ( § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB ) sowie Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ) i.V. mit 10.2 PlanzV 90 Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses ( § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB )

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ( § 9 Abs. 7 BauGB )

 Geltungsbereich für die Erweiterung durch Deckblatt Nr. 4

 Geltungsbereich des besteh. rechtskräftigen Bebauungsplanes


15.14  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes ( § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO )


## II. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE


 Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

*298/2* Flurstücksnummern

 Höhenlinien (zeichnerisch interpoliert)

 Vorgesehene Grundstücksgrenzen

 Grundstücksnummerierung (Parzellen-Nr.)

 bestehende Wohn-/Betriebsgebäude

### III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Allgemeines

##### 1.1 Gestaltung der baulichen Anlage

Die Gebäude sind individuell so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltet wirken. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise sind sie an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anzupassen.

##### 1.2 Geländegestaltung und Regelung des Wasserabflusses

Da das Baugebiet an einem geneigten Hang liegt und die Gebäude mit den erforderlichen hohen Wandhöhen einerseits dominant in der freien Landschaft wirken, andererseits auch eine Barriere gegen ungehinderten Wasserabfluss bilden, ist eine Einbettung in den Hang möglichst anzustreben.

Aus diesen Gründen sind Gelände-Abgrabungen und Aufschüttungen nur max. **1,0 m** hoch ohne Flächenbegrenzung zulässig. Die Böschungen sind mit Neigung nicht steiler als 1:1,5 auszuführen.

Die Übergänge an das Urgelände sind weich zu modellieren.

Sichtbare Stützmauern sind nur im Innenbereich der überbaubaren Grundstücksflächen bei geländebedingten Erfordernissen bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig und möglichst auf die talseitige Gebäudeseite zu beschränken; diese Stützmauern sind einzugrünen.

Durch Geländeabgrabungen und –Aufschüttungen dürfen keine Abflussverschärfungen durch Oberflächenwasser aus hangoberseitigen Lagen auf die umgebende Nachbarschaft auftreten oder dadurch begründet werden.

Diese Oberflächenabwasser müssen ungehindert abfließen können.

Die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen [siehe I/ 10.2, 15.8 sowie III/8.1 u. 8.5] der erforderlichen Freihaltezonen an den seitlichen Grundstücksrändern sind zwingend einzuhalten.

Mit den geplanten Bauwerken am Hang und durch Abgrabungen können örtliche und zeitweise Grundwasserleiter und Schichtenwasser angeschnitten werden. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen. Einleitung von Grund- und Schichtwasser in die Schmutzwasser-Kanalisation ist nicht zulässig.

#### 2. Zulässigkeit von Gebäuden innerhalb der Vollgeschoße als Höchstgrenze

##### 2.1 Zahl der Vollgeschoße - Wohngebäude

nachfolgende Gebäudetypen sind bei **II** Vollgeschoßen zulässig als Höchstgrenze:

- Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang  
[anzuwenden bei Geländeneigung von  $\geq 1,50$  m auf Haustiefe in Falllinie gemessen]
- Erdgeschoß und Obergeschoß
- Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen und die Höhenlage der Straße, die EG/UG-Geschoßebene und das Urgelände und Fertiggelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage bezogen auf OK Straße darzustellen.

Sockelhöhe [Definition: OK Fertigfußboden des EG/UG bis OK Gelände bzw. OK vorh. bzw. geplante Straße, falls diese höher liegt als Urgelände]. Bei Abgrabungen oder Anschüttungen ist das Urgelände maßgebend.

##### 2.2 Zulässigkeit innerhalb der Vollgeschoße bei **2 Vollgeschoßen als Höchstgrenze - Wohngebäude**

Dachform:	gleichseitig geneigte Dachflächen z.B. Sattel- / Walm-/Zeltdach	Dachneigung	12 - 33 °
	Pultdach	Dachneigung	12 - 21 °
Dachdeckung:	Ziegel-/ Beton-Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun oder grau, bzw. nicht spiegelnde Blechdächer und verglaste Dachflächen		
Kniestock:	zulässig innerhalb der max. zulässigen Gesamt- Wandhöhe		
Wandhöhe:	ab natürlicher Geländeoberfläche (Urgelände) max. <b>6,50 m</b> talseits bei Pultdach gilt talseitige WH an Traufe		
Sockelhöhe:	max. 0,50m. Die Sockelhöhe liegt innerhalb der max. zul. Wandhöhe.		
Dachgauben:	nur als stehende Giebelgauben, nur zulässig bei Dachneigung ab 30 ° Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,50 m, Abstand unter OK First mind. 1,00 m, Anordnung je Dachseite max. 2 Stck, Vordere Ansichtsfläche je Gaube max. 2,00 m <sup>2</sup> Negativ-Gauben (Dacheinschnitte) sind <u>nicht</u> zugelassen.		
Zwerggiebel:	sind zugelassen mit max. einer Breite von ca. 1/4 der Hauslänge, nur einmal einseitig je Hauslänge; Kniestockhöhe max. 50 cm über sonstiger max. zulässiger Wandhöhe ; der Zwerggiebel darf max. 1,50 m aus der Flucht der Hauptfassade hervortreten und darf damit auch die Baugrenze überschreiten.		

### 2.3 Garagen, Nebengebäude und offene Pkw-Stellplätze

Garagen und Nebengebäude mit max. 1 **Vollgeschoß** sollen dem Hauptgebäude in der Dachform angepaßt werden. Es sind aber auch unterschiedliche Dachformen/Dachneigungen für Wohn- und Nebengebäude zulässig. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie einheitlich zu gestalten.

Grenzgaragen müssen giebelseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden, Firstrichtung also parallel zur Straße. Baut der Nachbar ebenso an diese Grenze, hat der Zweitbauende dabei sich in Gestaltung, Dachform und Dachneigung an den Erstbauenden zu halten.

Dachform: Sattel-/ Walm- / Zeltdach , Pultdach mit Dachneigungen wie Wohngebäude, ausnahmsweise sind für Garagen und untergeordnete Nebengebäude oder Anbauten auch Flachdächer zulässig, soweit sie begrünt oder als begehbare Terrasse genutzt werden.  
Wandhöhe: max. **3,00 m** ab natürlicher Geländeoberfläche an berg- bzw. talseitiger Seite an der Grundstücksgrenze

Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschoßen sind nicht zulässig, außer bei Hangbauweise im Untergeschoß.

Bei Grenzgaragen mit überstehendem Dach zum Nachbarn ist die evtl. Grenzüberbauung (Dachüberstand) ggfs. durch Dienstbarkeit zu sichern.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind jedoch Stellplätze zulässig.

### 3. Abstandsflächen

Die Abstandsregeln gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten

### 4. Erschließung

#### 4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Erschließungsstraße lt. Planeintrag ist vorhanden und asphaltiert. Der weiterführende Feldweg bleibt wie vorhanden mit wassergebundenem Belag.

#### 4.2 private Verkehrsflächen

Die Ausdehnung befestigter Flächen (Zufahrten, Stellplätze) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Befestigung der Zufahrten und Pkw-Stellplätze ist zwingend wasserdurchlässig auszuführen.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser aus privaten Grundstücken auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Die Größe und Art der Geländebefestigungen sind bei der Bauvorlage im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

### 5. Ver- / Entsorgung

#### 5.1 Kanalisation und Regelung des Wasserabflusses

##### 5.1.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Ortenburg und ist abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen.

Der Planungsbereich ist an die zentrale SW-Abwasseranlage auf Kosten des Verursachers anzuschließen. Oberflächenwässer dürfen nicht dem Schmutzabwasserkanal zugeführt werden.

##### 5.1.2 Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)

aus privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen:

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen berücksichtigen.

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

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Verzicht auf Asphaltierung
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Rigolen
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)

Da der Regenabfluß von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vg. Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden.

Da es bei Stark-Regenereignissen bereits mehrfach zu Rückstau Problemen in unteren Tallagen gekommen ist, werden für die vorhabenbezogene Erweiterung auf Parzelle 3 zwingende Maßnahmen erforderlich:

- Anschluß an gemeindl. RW-Kanal kann derzeit nicht gewährleistet werden und ist aus o.a. Gründen unzulässig
- dezentrale Regenwassersammlung mit -Rückhaltung und -Drosselung, sowie schadlose Versickerung (zB. durch Zisterne mit ca. 10 m³ Fassungsvermögen, Überlauf in Rigolensystem ggfs. mit Auslauf ins Gelände)

Die Niederschlagswasserentsorgung mit effektiver Rückhaltung ist in einer Entwurfsplanung aufzuzeigen. Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.01.2000 (AllMBl. S. 84) bzw. des ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

## **5.2 Wasserversorgung**

Der Planungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist durch den unmittelbar gegenüber liegenden Oberflurhydrant gewährleistet.

## **5.3 Energieversorgung, Strom, Telekommunikation**

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluß an die vorh. Anlagen gesichert werden.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes im Bereich von Kabeltrassen ist das e.on-Regionalzentrum bzw. Telekom zu verständigen.

Die vorh. 20 kV-Elektro-Freileitung bleibt erhalten.

Die erforderlichen Schutzbereiche jeweils 8 m beidseits der Leitungssachse sind zu beachten.

## **5.4 Abfallwirtschaft**

Die Entsorgung des häuslichen Mülls und der Wertstoffe erfolgt über die ZAW Donau-Wald GmbH.

Optimal gestaltete Stellplätze für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind vorzusehen. Da derzeit keine ausreichende Wendemöglichkeit am Ende der Aufeld-Stichstr. für Müll-/Wertstoffsammelfahrzeuge besteht, sind die entspr. Tonnen an der nördl. Kurvenaufweitung der Aufeld-Straße Fl-Nr. 292/14 zur Abholung bereitzuhalten.

## **6. Immissionsschutz**

Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten, die nicht vermeidbar sind.

Diese Belastungen sind insofern als ortsüblich und zumutbar einzustufen und hinzunehmen.

## **7. Denkmalschutz / Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler sind in diesem Bereich im rechtswirksamen Flächenutzungsplan nicht eingetragen.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, wird ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Art. 8 DSchG hingewiesen -nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Kreisarchäologie beim Landratsamt zu melden.

Nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG ist eine begründete Vermutung ausreichend, um die Schutzfunktion dieses Artikels wirksam werden zu lassen.

Bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler müssen dann fachgerecht freigelegt und dokumentiert, sowie die Funde geborgen werden. Dazu sind die Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu beachten.

Die Kosten für diese Maßnahmen sind, soweit sie nicht von der Kreisarchäologie übernommen werden können, vom Antragsteller zu tragen.

## **8. Maßnahmen zur Grünordnung / zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich**

### **8.1 Grünflächen, die durch den Vorhabenträger zu realisieren sind/ Grünflächen m. besonderer Zweckbestimmung**

An den Rändern der Baufläche auf Parzelle 3 sind Grünflächen zum ungehinderten Wasserabfluss freizuhalten, als seichte Geländemulde, als Puffer zur angrenzenden Nutzung und als Teil der Eingrünung anzulegen.

Diese sind mit regionalem Saatgut anzusäen. Zusätzlich sind abschnittsweise Strauchgruppen, Heckenabschnitte und auf größeren Flächen auch Bäume zu pflanzen und in den nicht mit Gehölzen beplanten Abschnitten mind. 1-mal jährlich zu mähen.

Diese Bepflanzung soll zur Minderung des Wasserabflusses und zur Drosselung von Abflussverschärfungen auf die unterliegenden Grundstücke beitragen.

Der Oberflächenwasserabfluss soll soweit möglich in offenem Mulden- bzw. unverbautem Grabensystem erfolgen.

Die Flächen sind spätestens 1 Jahr nach der Rohbauerstellung anzulegen.

### **8.2 Private Grünflächen, Vorgärten und Ortsränder**

Mindestbepflanzung / Pflanzgebot

Auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Von den geforderten Baumpflanzungen ist mind. ein Baum standortbezogen im straßennahen Bereich/ Vorgarten zu pflanzen und zwar je Parzelle mind. 1 Baum 2. Ordnung (wie Hainbuche, Feldahorn, o.ä. bzw. Obstbaum, Wild- oder Zierobst). Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Für die Gestaltung der Grünflächen werden qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Zuge der Bauvorlage verlangt. Zum **Planzgebot** nach § 178 BauGB wird auf Ziffer I / 9 verwiesen.

### 8.3 Angaben zur Bepflanzung

Für die Bepflanzung/ Eingrünung der privaten Grünflächen und der Ortsränder sind nur heimische Gehölze – autochthone Qualitäten und Obstbäume als Hochstämme zugelassen.

In den privaten Gärten sind heimische Gehölze, Obstbäume und dörfliche/eingebürgerte Ziersträucher (wie Flieder, Jasmin, Weigelie usw.) zu verwenden. Eine Liste geeigneter Arten ist als **Anhang 3** angefügt.

Für erforderliche Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden eingriffsminimierende Flächen zu Ortsrandeingrünungen festgesetzt und nur standortgerechte, autochthone Gehölze und regionales Saatgut zertifizierter Herkunft zugelassen (vgl. auch weitere Ausführungen unter 8.6).

Die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AG BGB zu den Nachbarparzellen bzw. zu den außerhalb anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind dabei einzuhalten. Die Mindestabstände innerhalb des Gebiets für Sträucher/ Gehölze unter 2 m betragen mind. 0,5 m und für höher werdende Gehölze mind. 2 m, zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mind. 2 m Pflanzabstand zur Grenze für Sträucher bzw. mind. 4 m für Bäume einzuhalten.

Es sind grundsätzlich keine Nadelgehölze zugelassen (Ausnahme: einzelne Eiben). Zudem sind an den Rändern nach Außen / zur Landschaft hin keine Schnitthecken zugelassen.

### 8.4 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberboden

Geländegestaltungen für erforderl. Abgrabungen/ Aufschüttungen auf den einzelnen Baugrundstücken sind auf ein Mindestmaß zu beschränken (vgl. auch Festsetzung unter III / 1.2 ).

Der anstehende Oberboden ist zu schonen.

Erdreich, das im Zuge der Bauarbeiten usw. entnommen wird, ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.

### 8.5 Einfriedungen

Zulässig sind alle Arten von Holz-/ Metallzäunen (möglichst mit teilweiser Hinterpflanzung) bzw. massiven Einfriedungen mit einer **max. Höhe von 2,0 m**.

Insbesondere zwischen den Parzellen sind auch Maschendrahtzäune zugelassen. Geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen sind in diesen Bereichen zwischen den Parzellen zur Abgrenzung/ Eingrünung zugelassen, nicht jedoch zu den Straßenräumen und zum Außenbereich hin.

Zur freien Landschaft hin sind jedoch keine massiven Mauern und nur Zäune ohne durchgehende, massive Sockel- ausbildung zulässig, so dass die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gegeben ist. Bei den freizuhaltenden Schutzflächen für den Wasserabfluss sind ebenfalls keinerlei massive Sockel zulässig.

Entlang der Erschließungsstraße und Straßeneinmündungen dürfen Zäune und Pflanzungen max. **0,80 m** hoch ausgebildet werden (Sichtdreieck!). Entlang von Straßen ist ein mind. **1,0 m** breiter offener Abstands-/ Sicherheitsstreifen von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu schaffen (wg. Leitungsführung, Straßenbeleuchtung, Winterdienst/Schneeräumung usw.)

### 8.6 Gestaltung und Pflege der Ausgleichsfläche

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, als Ausgleichs-/Minimierungsmaßnahme ist die Fläche als Ortsrandeingrünung aufgenommen. Die Fläche ist entsprechend Planeintrag zu gestalten und zwar in einer Dimension von mindestens 3 m Tiefe als mind. 2-reihiger versetzter Pflanzstreifen.

Sie ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde entsprechend auf der Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplans zu entwickeln und zu sichern.

Die Fläche soll als extensive Wiese durchsetzt mit Heckenabschnitten und Obstbäumen gestaltet werden. Es ist dazu ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial für die Anlage der Hecken zu verwenden. Für Obstbaumpflanzungen sind ältere robuste Sorten als Hochstämme zu verwenden.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme muss bis spätestens 2 Jahre nach in Kraft treten des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt sein. Der Abschluss der Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung ist dem Landratsamt mitzuteilen, damit eine Abnahme erfolgen kann.

## 9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Erschließung und Versiegelung sind nach dem Eingriff durch die festgesetzten grünordnerischen und bauleitplanerischen Festsetzungen auszugleichen.

Da aufgrund der Vorhaben i. d. R. Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einer Abwägung zu entscheiden.



Die Eingriffsregelung ist Teil der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange von Natur und Landschaft. Zur Abwägung der ökologischen Belange hat für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben im Außenbereich im Zuge der Baugenehmigung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erfolgen.

Wegen der geringfügigen beabsichtigten Erweiterung und aus Gründen des Bestandsschutzes der angrenzenden ebenfalls einbezogenen vorh. bereits genehmigten Bauvorhaben soll über den Ausgleich/Ersatzmaßnahmen erst bei der späteren Bauvorlage nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entschieden werden.

Abhandlung erfolgt entsprechend dem Leitfaden "Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" [erweiterte 2. Auflage v. Jan. 2003 Bayer. StMLU].

Da gem. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise alle Fragen/Voraussetzungen mit „ja“ beantwortet werden können, wird der naturschutzrechtliche Ausgleich auf diese Weise abgearbeitet. Zusätzliche Ausgleichsflächen sind dann nicht erforderlich.

#### **10. Umweltbericht**

Es wird ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt und ist als sep. Anlage/ **Anhang 5** beigefügt.

#### **IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf:

Die §§ 1-12 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Die Baunutzungsverordnung §§ 1, 11, 14 - 19, 22, 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. 1990 Teil 1 Nr. 3 S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007)

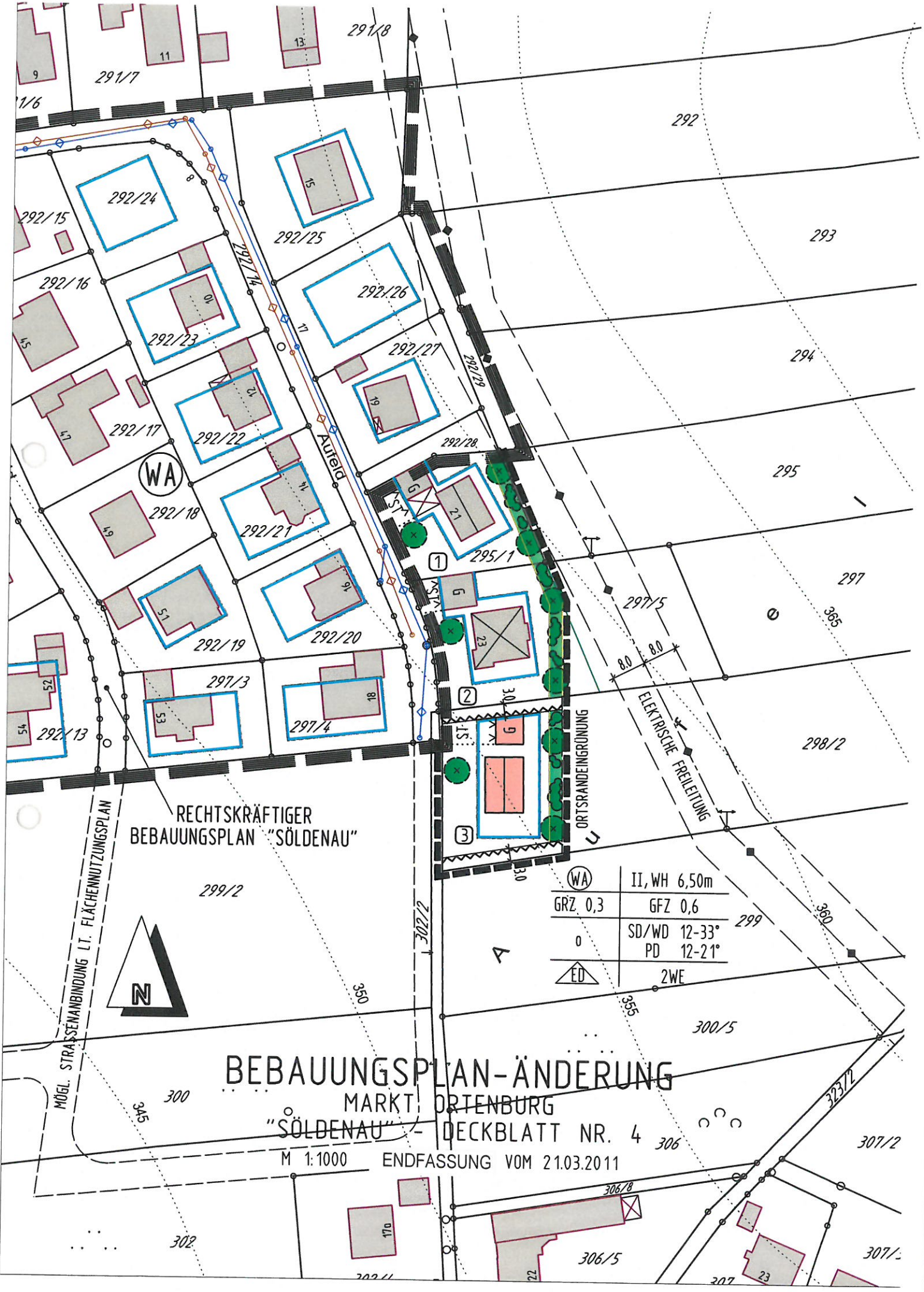
die Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990 ( BGBl. Teil 1 1991 S.58)

Die Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958)

#### **ANLAGEN**

---

<b>Karte der Bebauungsplanänderung Deckblatt Nr. 4</b>	<b>Anhang 1</b>
<b>Karte des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes</b>	<b>Anhang 2</b>
<b>Liste geeigneter Pflanzen zu den Ausführungen/ Festsetzungen der Grünordnung</b>	<b>Anhang 3</b>
<b>Begründung zum Bebauungs-/Grünordnungsplan</b>	<b>Anhang 4</b>
<b>Umweltbericht</b>	<b>Anhang 5</b>



RECHTSKRÄFTIGER  
BEBAUUNGSPLAN "SÖLDENAU"



(WA)	II, WH 6,50m
GRZ 0,3	GFZ 0,6
0	SD/WD 12-33°
	PD 12-21°
(ED)	2WE

# BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

MARKT ORTENBURG

"SÖLDENAU" - DECKBLATT NR. 4

M 1:1000 ENDFASSUNG VOM 21.03.2011

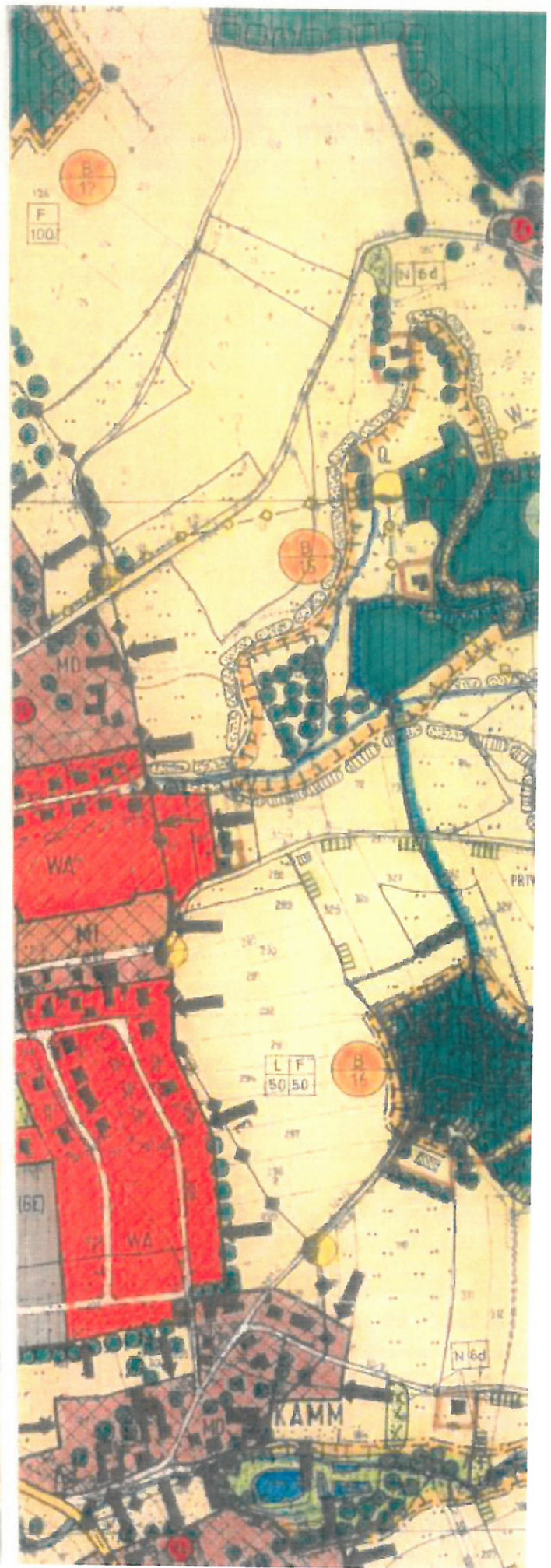
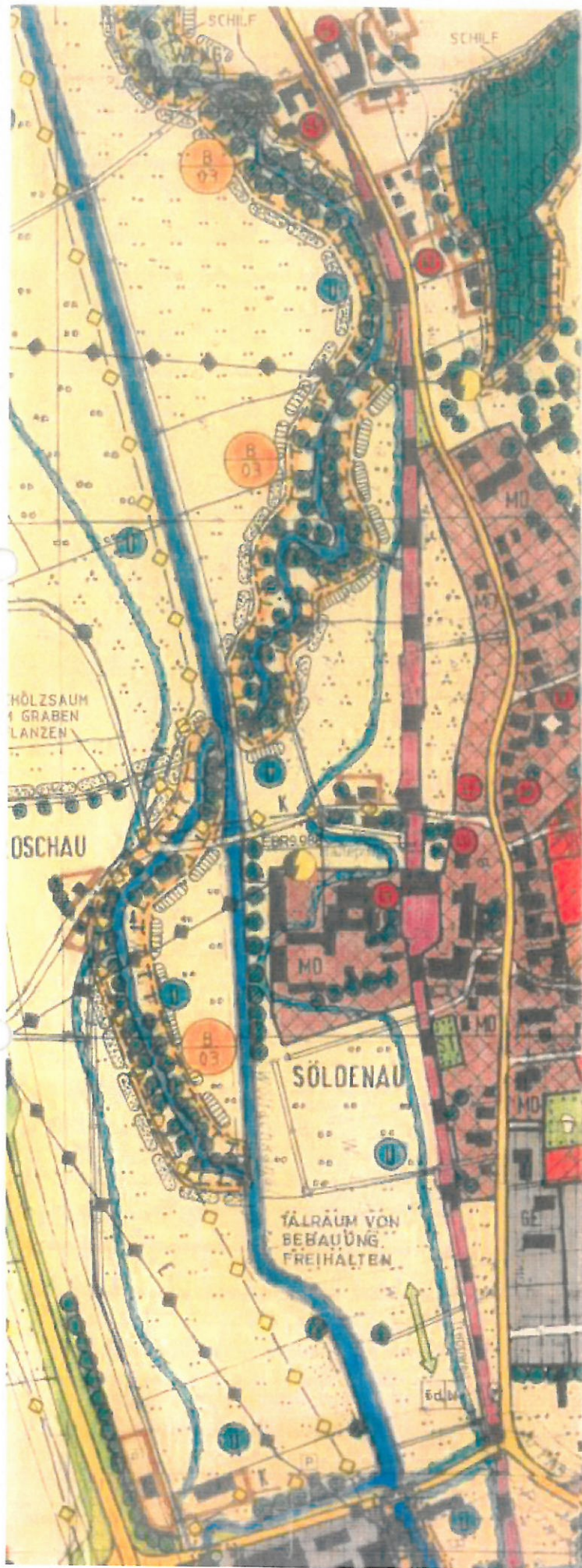
MÖGL. STRASSENANBINDUNG LT. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

AUTOFELD

ORTSRANDEGRÜNUNG

ELEKTRISCHE FREILEITUNG







## Pflanzenliste Empfehlung zu Festsetzungen der Grünordnung

### 1. Gehölzarten

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. in die Region passenden Ziersträuchern durchzuführen.

Insbesondere sind dazu zu verwenden und besonders geeignet:

Im Bereich der Ausgleichsflächen und der durch den Vorhabenträger zu realisierenden Grünflächen sind nur heimische Gehölzarten und Obstbaumhochstämme zugelassen.

#### 1.1 Einzelbäume/ Großbäume (i. d. Regel heimische Laubbäume)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilla cordata	Winterlinde

#### 1.2 Kleinkronige Bäume

Obstbäume, Hochstämme in ortsüblichen Sorten (mindestens Halbstämme auch in Privatgärten), zu empfehlen sind ältere, robuste Sorten

und heimische Laubbäume 2. Ordnung wie

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere/Eberesche
crataegus monogyna	Weißdorn

bzw. auch Sorten und Zierobstarten (v. Malus, Pyrus, Prunus in Sorten)

#### 1.3 Heimische Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose u.a. Wildrosen
Salix caprea	Salweide u.a. heimische Sorten
Sambucus nigra	schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

## 1.4 Ziersträucher

(insbesondere für Vorgärten und im Inneren des Baugebiets geeignet bzw. auch in Kombination m. heimischen Gehölzen und Obstbäumen am Rand des Baugebiets)  
geeignete Arten z. B.:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Forsythia intermedia in Sorten	Goldglöckchen
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris u. Veredelungen	Flieder
Ribes alpinum in Sorten	Zierjohannisbeere
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Buddleia davidii in Sorten	Sommer-/Schmetterlingsflieder
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen
Viburnum in Sorten	Schneeball
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Weigelia in Sorten	Weigelia

## 2. Hecken

Hecken sollen möglichst als freiwachsende, abwechslungsreiche Strukturen ausgebildet werden.

Geschnittene Hecken sind nur zwischen zwei Baugrundstücken, nicht aber zur Straße hin bzw. zur Landschaft zulässig. Es sollen vor allem heimische Arten verwendet werden, wie z.B.: Feldahorn, Hainbuche, Liguster.

**BEGRÜNDUNG**

zur

**BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

**ORTENBURG : SÖLDENAU Dbl. Nr. 4**

**mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN**

**Markt Ortenburg**

**Landkreis Passau**

aufgestellt:

ameres + diewald  
architekturbüro architekten dipl inge fh  
am reutacker 4 94474 vilshofen

Endfassung 21.03.2011

---



**BEBAUUNGSPLAN SÖLDENAU Deckblatt Nr. 4 MARKT ORTENBURG****Allgemeine planungsrechtliche Voraussetzungen**

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung (Planungshoheit) durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 12 des BauGB geregelt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Nutzung und der erforderlichen Erschließung ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

**Ziele, Zwecke und Auswirkungen** (gem. § 2 a Nr. 1 BauGB)**1. Anlaß der Aufstellung /Änderung**

Auf Antrag eines privaten Bewerbers soll im Anschluß an die bestehende (baurechtlich genehmigte) Bebauung eine weitere Parzelle erschlossen und dem besteh. Baugebiet zugeordnet werden.

**2. Auswahl des Erschließungsgebietes**

Für die Ausweisung/Erweiterung neuer Wohnbauflächen erscheint das Baugebiet Ortenburg „Söldenau“ in diesem Bereich sehr günstig.

Durch den direkten Anschluß an das bestehende WA-Söldenau wird eine zweihüftige Bebauung an der vorh. Anliegerstraße ermöglicht und der derzeitige Ortsrand damit bestärkt und abgerundet.

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als WA-Allgemeines Wohngebiet enthalten und bereits rechtswirksam. Dessen Grundlagen wurden also bei der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**3. Städtebauliche Situation**

Zur Beurteilung der allgemeinen städtebaulichen Situation dienen folgende Gesichtspunkte:

Im vorliegenden Fall wird eine Wohnbau-Erweiterung ausgewiesen, die die bereits vorh. Bebauung im Westen und Norden des vorh. rechtskräftigen Bebauungsplanes „Söldenau“ ergänzt und bestärkt.

Der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Erweiterung nicht wesentlich verändert.

Bei den im nördlichen Bereich der Erweiterung einbezogenen vorh. Grundstücke handelt es sich um bereits im Einzelfall baurechtlich genehmigte Bauvorhaben, die somit Bestandsschutz genießen.

Diese werden aus Gründen einer gesicherten städtebaulichen Ordnung jedoch in das Deckblatt mitaufgenommen.

Es werden max. 2-geschoßige Gebäude als freistehende Einzelhäuser in offener Bauweise (mit Längenbeschränkung) ausgewiesen.

**4. Vorgesehene Festsetzungen****4.1 Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Geschoßflächenzahl (GFZ) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßzahl bestimmt.

**4.3 Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise (mit max. 50m Längenbeschränkung der Baukörper)

**4.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen, Regelung des Wasserabflusses**

Bei den Einmündungen richtet sich die Höhenlage der jeweiligen Zufahrt nach der Höhe der vorhandenen Verkehrsflächen. Innerhalb des Baugebietes wird versucht, dass die baulichen Anlagen nicht wesentlich von den Geländehöhen abweichen.

Da das Baugebiet an einem leicht geneigten Hang liegt und die Gebäude mit den erforderlichen Wandhöhen dominant in der freien Landschaft wirken, ist eine Einbettung in den Hang möglichst anzustreben.

Ebenfalls ist der ungehinderte Wasserabfluss aus den hangoberseitigen Lagen zu gewährleisten.

Aus diesen Gründen sind Gelände-Abgrabungen und Anschüttungen nur bis zu den festgesetzten max. Höhen zulässig und die erforderlichen freizuhaltenden Schutzflächen zur Regelung des Abwasserabflusses einzuhalten.

Mit den geplanten Bauwerken und durch Abgrabungen können örtliche und zeitweise Grundwasserleiter

und Schichtenwasser angeschnitten werden. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen.

Einleitung von Grund- und Schichtwasser in die Schmutzwasser-Kanalisation ist nicht zulässig.

#### 4.5 Gemeinschaftsanlagen

Es handelt sich hier um Anlagen und Einrichtungen, die der Gemeinschaft dienen. Im Bebauungsplan sind die diesbezüglichen Flächen nach Art, Umfang, Größe und Lage festgelegt.

### 5 Erschließung und Versorgung

#### 5.1 Straßen

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die bereits bestehende Anliegerstraße.

#### 5.2 Kanalisation und Regelung des Wasserabflusses

##### 5.2.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Ortenburg und ist abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen.

Der Planungsbereich ist an die zentrale SW-Abwasseranlage anzuschließen, wobei die bereits vorh. Anlagen entspr. bis zum erforderlichen Hausanschluß auf Kosten des Bauwerbers herzustellen sind. Oberflächenwässer dürfen nicht dem Schmutzabwasserkanal zugeführt werden.

##### 5.2.2 Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)

aus privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen berücksichtigen.

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

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Verzicht auf Asphaltierung
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung
- dezentrale Regenwasserrückhaltung, -Speicherung, -Drosselung auf privaten Baugrundstücken
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden, Gräben und Rigolen
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)

Da der Regenabfluß von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden.

Da es bei Stark-Regenereignissen bereits mehrfach zu Rückstauproblemen in unteren Tallagen gekommen ist, werden für die vorhabenbezogene Erweiterung auf Parzelle 3 zwingende Rückhaltemaßnahmen erforderlich: wie dezentrale Regenwassersammlung mit -Rückhaltung und -Drosselung, Versickerung; ein Anschluß an den gemeindl. RW-Kanal ist nicht möglich und unzulässig.

Die Niederschlagswasserentsorgung und Rückhaltung ist in einer Entwurfsplanung aufzuzeigen.

Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.01.2000 (AllMBl. S. 84) bzw. des ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

##### 5.2.3 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Ortswassernetz gesichert.

##### 5.2.4 Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung aus dem Ortswassernetz kann gewährleistet werden. Unmittelbar gegenüber der Grundstückszufahrt ist ein Löschwasserhydrant vorhanden.

#### 5.3 Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die e-on.

Die vorh. 20 kV-Elektro-Freileitung außerhalb des Plangebietes bleibt erhalten.

Die erforderlichen Schutzbereiche jeweils 8 m beidseits der Leitungsachse sind jedoch für den Planbereich nicht relevant.

#### 5.4 Erdgasversorgung

Das Baugebiet kann nicht mit Erdgas versorgt werden.

#### 5.5 Telekommunikationsanlagen

Eine Versorgung mit Breitband-Kabel kann zur Zeit nicht gewährleistet werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Verlegung bzw. Errichtung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

#### 5.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des häuslichen Mülls und der Wertstoffe erfolgt über die ZAW Donau-Wald GmbH.

## 6. Denkmalschutz

Aus dem fraglichen Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauwilligen und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes -nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Kreisarchäologie beim Landratsamt zu melden- hinzuweisen.

## 7. Immissionsschutz

Es sind keine relevanten Maßnahmen begründet!

Jedoch sind gelegentlich auftretende Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der Eigenart der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen unvermeidbar und hinzunehmen.

## 8. Grünordnung

### 8.1 Bestand und daraus resultierende Erfordernisse

Es handelt sich um eine bisher landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, auf der sich keine Gehölzbestände oder sonstige aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerte Strukturen befinden.

### 8.2 Wesentliche Ziele und Gesichtspunkte von Seiten der Grünordnung

Grundsätzliches Ziel von Seiten der Grünordnung ist eine ansprechende verträgliche Gestaltung des Baugebiets mit möglichst guter Einpassung in die umgebende Landschaft.

Im vorliegenden Gebiet ist besonderer Wert auf die exponierte Ortsrandgestaltung sowie auf eine möglichst ungehinderte Abflußmöglichkeit der Oberflächenabwasser aus den hangoberseitigen Lagen zu legen.

Die Eingriffe in die Landschaft sind dabei möglichst gering zu halten (siehe auch Anwendung der Eingriffsregelung).

### Zu den einzelnen Zielen/ Planungsinhalten

1. Aufbau eines abwechslungsreichen Ortsrandes über privates Grün (als Teil des erforderlichen Ausgleichs).
2. Gewisses Maß an Durchgrünung über privates Grün
3. Festsetzung von Bäumen/ Hausbäumen im Vorgarten/ straßennahem Bereich, um damit bei beschränkten Erschließungsflächen (ohne öffentliche zusätzliche Rand- und Mehrzweckstreifen) auch eine ansprechende Gestaltung der Straßenräume im Baugebiet zu erzielen.
4. Verwendung einheimischer, autochthoner Gehölze (v.a. auf Flächen am Ortsrand), im Inneren und in den Gärten, Verwendung von heimischen Gehölzen, Obst- und in die Region passenden Ziergehölzen, Anlage von extensiven Wiesenflächen/ Gras- und Krautfluren
5. Geringhalten der Bodenversiegelung (Geringhalten von versiegelten Zufahrten; Beschränkung der Stellplätze/ Stellflächen auf versickerungsfähige Materialien, z.B. Pflaster mit entspr. Fugen, wassergebundene Decken, usw.)
6. Förderung der Versickerung von Regenwasser (durch versickerungsfähige Beläge, Grünflächen, sofern möglich auch Anlage von Sickerschächten) bzw. Empfehlung zur Regenwassernutzung über Zisternen (insbes. für die Ableitung der Dachwässer; Nutzung zur Gartenbewässerung)
7. zwingende Regenwasser-Rückhaltung und Drosselung auf privatem Grundstück der Erweiterung des Baugebietes

### 8.3 Weitere Planungsinhalte

Zusätzlich ist als Anlage eine Empfehlungsliste zu geeigneten Gehölzen für Pflanzungen beigelegt (Anhang 3).

## 9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen i. d. R. Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden. Die Eingriffsregelung ist Teil der in § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB genannten Belange von Natur und Landschaft.

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser Bebauungs-/Grünordnungsplan- Aufstellung grundsätzlich anzuwenden.

Der erforderliche Ausgleich zur geplanten baulichen Erweiterung wird in Ergänzung zu Maßnahmen zur Eingriffsminimierung innerhalb des Plangebiets erbracht (entsprechend dem Leitfaden "Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" erweiterte Auflage v. Jan. 2003 Bayr. StMLU.)

Aufgrund der Ausgangssituation – Ackerfläche in Hanglage ohne vorhandene Grünstrukturen- ist die Fläche als Gebiet geringer Bedeutung (für Naturhaushalt und Landschaftsbild), damit in Kategorie I einzustufen.

Die geplante Wohnbebauung ist bezüglich Versiegelungs- und Nutzungsgrad dem Typ B (niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Auf dieser Grundlage und aus Gründen der Gleichbehandlung zu den bereits besteh. baurechtlich genehmigten Bestandsgebäuden im Norden der einbezogenen Erweiterung sollte die Eingriffsregelung im Zuge der Einzelfallgenehmigung mit der Bauvorlage erfolgen und moderat abgewogen werden.

Da gem. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise alle Fragen/Voraussetzungen mit „ja“ beantwortet werden können, wird der naturschutzrechtliche Ausgleich auf diese Weise abgearbeitet. Zusätzliche Ausgleichsflächen sind dann nicht erforderlich.

#### 10. Umweltbericht

Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich nur um eine geringfügige flächenmäßige Erweiterung, die überwiegend bereits bebaut ist.

Zudem wurden die Parzellen Nr. 1 und 2 jeweils im Einzelfall baurechtlich genehmigt und genießen daher Bestandsschutz.

Bei der vorgesehenen - über den tatsächlichen Gebäudebestand hinaus - einzubeziehenden Baufläche der Parzelle 3 handelt es sich um bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker geringer Bedeutung ohne eingewachsene Strukturen.

Der sich aus der vorh. Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Erweiterung nicht wesentlich verändert.

Eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch die Erweiterung / Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet oder begründet. (§ 35 Abs. 6 S. 4 Nr. 2 BauGB)

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. (§ 35 Abs. 6 S. 4 Nr. 3 BauGB)

Im Zuge des Verfahrens wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung grundsätzlich angewendet.

Es wird ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt und ist als sep. Anlage/ Anhang 5 beigefügt.

#### 11. Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die in der Umgebung des geänderten/ erweiterten Plangebietes wohnenden Menschen, da es sich bei den geplanten Maßnahmen lediglich um eine geringfügige Erweiterung für bereits besteh. Wohnbebauung handelt.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen.

aufgestellt: 21.03.2011

Josef Diewald,  
ameres + diewald architekten

#### Änderungsvermerk:

geänd./ergänzt: Anlaß:

21.03.11 Anregungen aus frühz. Beteiligung Behörden u. TöB

gebilligt mit Marktratsbeschuß vom 17.03.2011

Satzungsbeschluss vom 26.05.2011

Markt Ortenburg, den 27. 05. 11



Johann Halser Erster Bürgermeister



Markt Ortenburg  
Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan  
Söldenau – Aufeld Deckblatt Nr. 4

**Umweltbericht nach § 2a BauGB  
Anlage 5 zur Begründung**

**17.03.2011**

Höllgasse 12  
94032 Passau  
Fon: 0851/4909459  
Fax: 0851/20420959  
info@barbara-franz.de

LIGA Bank Passau  
BLZ: 75090300  
Kto.: 4391977

## **Inhaltsverzeichnis:**

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung
2. Beschreibung des Planvorhabens
3. Übergeordnete Planungen
  - 3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan
4. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter
  - 4.1 Boden
  - 4.2 Wasser
  - 4.3 Klima/Luft
  - 4.4 Tiere und Pflanzen, Lebensräume
  - 4.5 Landschaft, Landschaftsbild
  - 4.6 Mensch
  - 4.7 Kultur- und Sachgüter
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen – Zusammenfassung

Landschaftsarchitektin  
Barbara Franz  
Höllgasse 12  
94032 Passau  
Tel.: 0851/4909459  
Fax: 0851/20420959  
e-mail: [info@barbara-franz.de](mailto:info@barbara-franz.de)

17.03.2011

## **1. Aufgabenstellung und Zielsetzung**

Der Marktgemeinderat des Marktes Ortenburg hat für das Untersuchungsgebiet Söldenau-Aufeld in der Sitzung am 16.12.2010 die Änderung des Bebauungsplanes „Söldenau“ durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Mit der Bebauungsplanänderung werden drei weitere Bauparzellen dem bestehenden Baugebiet zugeordnet. Davon sollen zwei bestehende baurechtlich genehmigte Wohngebäude Bestandsschutz erhalten. Südlich daran anschließend wird auf einer weiteren Parzelle Baurecht ausgewiesen. Im Umgriff der Bebauungsplanänderung liegen die Grundstücke mit der Flur-Nr. 295/1 und Teilflächen von 297/5 und 298/2.

Ziel des Umweltberichtes ist es einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

Grundlage für die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen aus dem geplanten Vorhaben bildet die Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation des Untersuchungsraumes. Dabei werden gemäß § 2 a BauGB die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, Mensch sowie Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter betrachtet und deren Wechselwirkungen dargestellt. Darüber hinaus werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert, sodass anhand der Bedeutung und Vorbelastung der Schutzgüter die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt beschrieben werden können. Abschließend werden mögliche Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt um das ökologische Risiko der Beeinträchtigung sowie nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu minimieren.

## **2. Beschreibung des Planvorhabens**

Die Grundstücke im Umgriff der Bebauungsplanänderung dienen der Ergänzung und Abrundung des bereits bestehenden Baugebietes. Der Bebauungsplan sieht auf den genannten Parzellen ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 vor. Zur Ortsrandeingrünung wird eine Feldhecke aus Bäumen und Sträuchern entlang der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Die Bebauungsplanänderung wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet und entwickelt. Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind die zur Bebauung vorgesehenen Flächen bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.



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

##### **4.1 Boden**

###### **Bestand**

Söldenau liegt im Übergangsbereich zwischen dem Tertiärhügelland im Südwesten des Marktgemeindegebietes Ortenburg und der naturräumlichen Einheit Neuburger Wald im Nordosten. Je nach geologischem Untergrund sind hier aufgrund sehr differenzierter Bodenbildung Braunerden, Parabraunerden sowie Pseudogleye entstanden.

###### **Wechselwirkungen**

Die Bodenverhältnisse sind auf der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzfläche weitgehend intakt, sodass der Boden seine biotischen Lebensraumfunktionen sowie seine Filter- und Pufferfunktionen erfüllt. Der Boden birgt dort gute Voraussetzungen als Lebensgrundlage und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt.

###### **Umweltauswirkungen**

Die geplante Baugebietserweiterung im Untersuchungsraum lässt verschiedene baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwarten. Die Bebauung und Erschließung der Grundstücke führt zu einer dauerhaften Verdichtung und Versiegelung jetzt offener, funktionsfähiger Bodenfläche. Da es sich aber nur um drei Parzellen handelt und der Versiegelungsgrad bei einer GRZ von 0,3 nur bei 30 % liegt, sind die Auswirkungen überschaubar. Die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum, Filter- und Puffermedium wird aber beeinträchtigt und geschwächt.

##### **4.2 Wasser**

###### **Bestand**

Das Planungsgebiet liegt in der Nähe der Wolfach, jedoch außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Im Untersuchungsraum befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer. Es gibt keine besonderen Grundwasservorkommen und es sind keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden.

Zur Höhe des Grundwasserstandes und zur Grundwasserqualität liegen derzeit keine Aussagen vor. Bedingt durch die Hanglage ist auf den künftigen Baulandflächen bei Regenfällen mit starkem Oberflächenwasserabfluss zu rechnen. Eine Prägung bestimmter Boden- und Vegetationstypen durch oberflächennahes Grundwasser ist nicht gegeben.

###### **Wechselwirkungen**

Der Wasserhaushalt ist durch Stoffein- und austrag ein wesentlicher Faktor für die Bodenbildung und -struktur und wirkt damit auch auf die stoffliche Belastung bzw. Entlastung des Bodens ein.

###### **Umweltauswirkungen**

Baubedingt können örtlich und zeitlich begrenzt Grundwasserleiter angeschnitten werden. Hierzu sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Auch besteht während der Bauzeit die Gefahr des Schadstoffeintrages durch die Baumaschinen.

Die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung führt zu einer Verminderung der Flächen, die für die Versickerung und Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen um ca. 30 %. Um die Baulandflächen im Hang vor dem anfallenden Hangwasser zu schützen, wird dieses gezielt über freizuhalten Abflussschneisen in die Kanalisation abgeleitet. Das abgeleitete Oberflächenwasser steht der Grundwasserneubildung vor Ort nicht mehr zur Verfügung und führt zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.

#### **4.3 Klima/Luft**

##### **Bestand**

Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 7° und 8°C. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 750-800 mm/Jahr. Vom Gesamtwindaufkommen nehmen die Westwinde ca. 23% ein, die Ostwinde ca. 15%. Auffallend sind die häufigen Zeiten mit Windstille von etwa 40%. Lokalklimatisch wird der Untersuchungsraum durch die Hanglage geprägt.

##### **Wechselwirkungen**

Die kleinklimatischen Bedingungen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit Flora und Fauna, da die Artenzusammensetzung neben dem biotischen Lebensraum auch von den kleinklimatischen Verhältnissen bestimmt wird.

##### **Umweltauswirkungen**

Mit dem geplanten Bauvorhaben wird eine offene landwirtschaftlich genutzte Hangfläche am Ortsrand in Wohnbauland mit ca. 30 % Versiegelung überführt. Diese Versiegelung bedingt den Verlust an versickerungsfähigen Flächen und führt durch die Erwärmung der versiegelten Flächen zu einer negativen kleinklimatischen Veränderung innerhalb des Untersuchungsraumes. Außerdem bildet die geplante Bebauung eine Barriere für die hangabwärts fließende Kaltluft.

Durch zusätzliches Verkehrsaufkommen und Hausbrand steigt auch die Schadstoffkonzentration in der Luft. Außerdem kann der Einsatz der Baumaschinen eine kurzfristige Erhöhung der Schadstoffemission auslösen.

Da es sich aber nur um drei Bauparzellen handelt, sind die negativen Auswirkungen insgesamt sehr gering.

#### **4.4 Tiere, Pflanzen, Lebensräume**

##### **Bestand**

Der Untersuchungsraum stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, die keinerlei naturnahe Vegetation trägt. Die Ackerfläche bietet auch keinen Lebensraum für bedrohte Tierarten.

Schutzgebiete und -objekte werden von der Planung im Untersuchungsraum nicht berührt.

##### **Wechselwirkungen**

Die Pflanzenwelt erfüllt für die Fauna vielfältige Funktionen. Sie bietet Schutz, Lebensraum, Nahrungsgrundlage und bildet die mikroklimatischen Standortverhältnisse aus. Die Vegetation ist als prägendes Strukturelement von Bedeutung für das Landschaftsbild und damit Grundlage für menschliche Erholung und Naturerlebnis.

Ausprägung und Abfolge von natürlichen Gehölzstrukturen prägen das Landschaftsbild. Pflanzen nutzen den Boden als Durchwurzelungsraum sowie Träger von Nährstoffen und Wasser. Dabei bieten sie für den Boden Schutz vor Erosion und leisten als Ausgangsmaterial für die Humusbildung auch einen wesentlichen Beitrag zur Bodenbildung.

#### **Umweltauswirkungen**

Da es sich im Untersuchungsraum um eine rein ackerbaulich genutzte Feldflur handelt, entstehen baubedingt keine Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch den Bauverkehr und den Baulärm. Anlagebedingt werden der Tier- und Pflanzenwelt durch die geplante Bebauung potentielle Habitatflächen entzogen.

Andererseits wird der Untersuchungsraum durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen insbesondere entlang der östlichen Grundstücksgrenze ökologisch aufgewertet, wodurch der Verlust an Lebensraum kompensiert wird. Diese Umweltauswirkungen stellen sich für Tiere und Pflanzen durchaus positiv dar.

### **4.5 Landschaft /Landschaftsbild**

#### **Bestand**

Der Untersuchungsraum liegt an einem Westhang am östlichen Ortsrand von Söldenau. Es handelt sich um eine Ackerfläche, die unmittelbar an die vorhandene Einfamilienhausbebauung anschließt. Demzufolge hat sie keinerlei Erholungsfunktion und keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

#### **Wechselwirkungen**

Die Strukturen der Landschaft, die Abfolge von Oberflächenformen und Vegetationsstrukturen werden vom Menschen als Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft erlebt. Die Landschaft ist als Lebensraum des Menschen Grundlage zu dessen Erholung und Wohlbefinden.

#### **Umweltauswirkungen**

Während der Bauzeit entstehen kurzfristige Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtung, Lager- und Abstellflächen sowie Baumaschinen. Da es sich bei der geplanten Baumaßnahme um die Ergänzung der vorhandenen Bebauung handelt, ist damit keine unmittelbare Störung des Landschaftsbildes gegeben. Außerdem ist in der Grünordnungsplanung eine umfassende Ortsrandeingrünung vorgesehen, die die derzeitige Situation im Übergangsbereich von Siedlung und Landschaft verbessert.

### **4.6 Mensch**

#### **Bestand**

Das Untersuchungsgebiet schließt unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet an. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung stellt keine Beeinträchtigung für die Anlieger dar.

### **Umweltauswirkungen**

Die größte Bedeutung für den Menschen hat der Untersuchungsraum derzeit im Hinblick auf die Nahrungsmittelproduktion und speziell für die Anlieger im Hinblick auf das Ortsbild. Mit der geplanten Bebauung, die als Siedlungsabrundung gewertet werden kann, wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Durch das damit einhergehende höhere Verkehrsaufkommen entstehen Lärm- und Abgasbelastungen. Neben diesen dauerhaften Umweltauswirkungen entstehen natürlich auch kurzfristige Lärmbelastungen während der Bauzeit durch die Baumaschinen. Diese Beeinträchtigungen der Anlieger sind bereits durch die im FNP vorgegebenen Entwicklungsziele im Hinblick auf Baulandausweisung in Söldenau vorgegeben und im Sinne einer geregelten Baulandentwicklung auch zumutbar.

Durch die festgesetzten Grünordnerischen Maßnahmen werden die visuellen Beeinträchtigungen gemildert.

## **4.7 Kultur- und Sachgüter**

### **Bestand**

Im Umgriff des Bebauungsplanes liegen keine Kultur- und Sachgüter. An den Untersuchungsraum schließen jedoch Wohngebäude an.

### **Umweltauswirkungen**

Die Wohngebäude im Anschluss an das Untersuchungsgebiet werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in ihrem Wert gemindert.

## **5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen – Zusammenfassung**

Das geplante Bauvorhaben führt vor allem bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Mensch zu negativen Auswirkungen, wobei hier vornehmlich die anlagebedingten Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Die baubedingten Auswirkungen treten nur kurzfristig auf und sind damit unerheblich.

Alle genannten Schutzgüter werden jedoch nur geringfügig beeinträchtigt in Anbetracht der wenig wertvollen Ausgangslage als intensiv genutztes Ackerland und der angestrebten Nutzung als Wohnbauland mit einer geringen Versiegelung von max. 30 % und einer Größenordnung von nur drei Bauparzellen. Lediglich die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers stellt sich als ökologisch bedenklich dar. Für die Parzelle 3 ist deshalb auch eine Regenwasserrückhaltung mittels einer Zisterne festgesetzt. Dazu wird der Hinweis gegeben, hier langfristig möglicherweise im Zusammenhang mit einer weiteren Entwicklung des Baugebietes eine umfassende Lösung zur Oberflächenversickerung des anfallenden Regenwassers anzustreben.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führte zu dem Ergebnis, dass der Ausgleich in Form von Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und mittels grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann und kein externer Ausgleich erforderlich ist. Zu den Minimierungsmaßnahmen zählen die geringe GRZ von 0,3 und die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Grünordnerische Festsetzungen wie Hausbaum und Feldhecke stärken das Orts- und Landschaftsbild und schaffen neuen Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten in der bislang ausgeräumten Feldflur.

Ortenburg 27. 05. 11

Dipl.-Ing. Barbara Franz  
Landschaftsarchitektin

  
J. Halser  
1. Bürgermeister

