

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Vorderhainberg“



Endfassung vom 26.10.2023

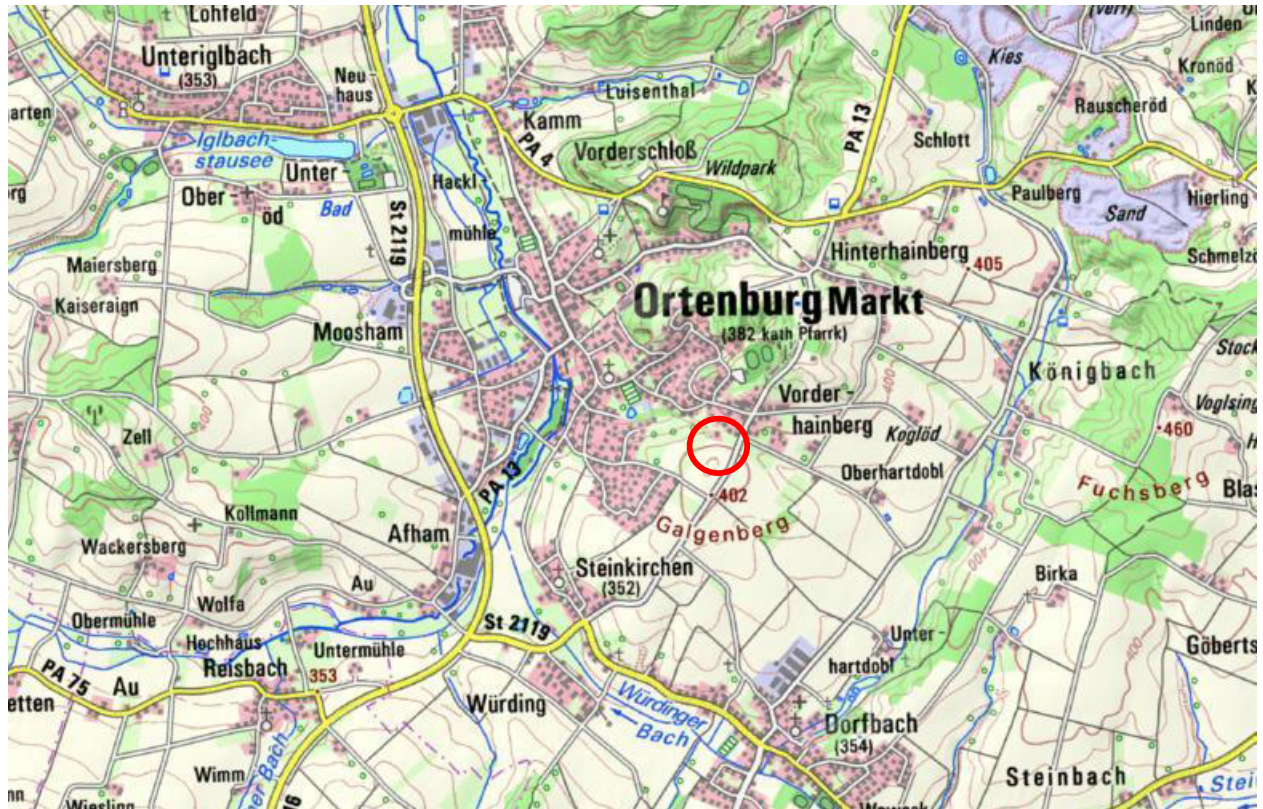
Gemarkung Königbach
Markt Ortenburg
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Endfassung/Fassung des Satzungsbeschlusses vom 26.10.2023

Inhalt

1.	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
1.1.1.	Räumliche Übersicht (nicht maßstäblich)	3
1.1.2.	Örtliche Planungen	4
1.1.2.1.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	4
1.1.3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung.....	5
1.1.3.1.	Auswirkungen der Planung.....	6
1.1.3.2.	Infrastruktur.....	8
1.2.	Beschreibung des Plangebietes.....	8
1.2.1.	Lage im Ortszusammenhang.....	8
1.2.2.	Gelände	9
1.2.3.	Derzeitige Nutzung	9
1.2.4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	9
1.2.4.1.	Städtebauliches Konzept.....	9
1.2.4.1.1.	Bauliche Nutzung.....	9
1.2.4.1.2.	Auswirkungen der Planung.....	10
1.2.4.1.3.	Verkehrerschließung.....	10
1.2.4.1.4.	Ver- und Entsorgung	10
1.2.5.	Immissionsschutz	11
1.3.	Umweltbericht	12
1.3.1.	Rechtliche Grundlagen.....	12
1.3.1.1.	Bayerisches Naturschutzgesetz.....	12
1.3.1.2.	Baugesetzbuch	12
1.3.2.	Allgemeines	12
1.3.2.1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	12
1.3.2.2.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	14
1.3.2.3.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	14
1.3.3.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	15
1.3.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
1.3.5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	25
1.3.5.1.	Vermeidung und Verringerung	25
1.3.5.2.	Ausgleich.....	25
1.3.6.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	28
1.3.7.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	28
1.3.8.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	28
1.3.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
2.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan	29

1. Begründung zum Bebauungsplan
- 1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 1.1.1. Räumliche Übersicht (nicht maßstäblich)



(Bayernatlas 11/2021)

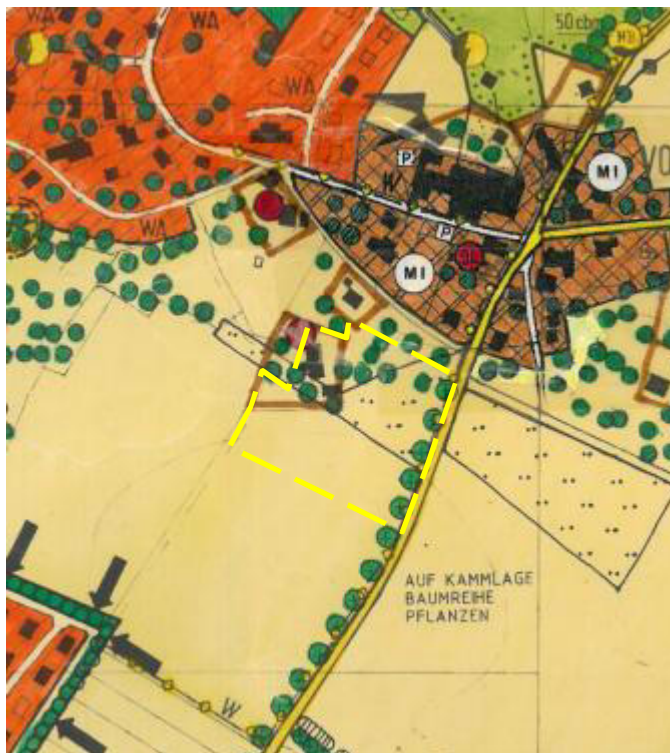
1.1.2. Örtliche Planungen

1.1.2.1. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Ortenburg als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker bzw. Grünlandnutzung) gekennzeichnet. Ebenfalls werden im Geltungsbereich entlang der Gemeindeverbindungsstraße eine geplante Alleebeepflanzung dargestellt. Im Norden des Geltungsbereiches sind Bestandsgehölze verzeichnet. Östlich entlang der Gemeindeverbindungsstraße verläuft eine unterirdische Leitung zur Wasserversorgung.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit noch nicht gegeben und werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren geschaffen.

Nördlich der Fläche befindet sich ein Mischgebiet. Ansonsten grenzen im Süden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten befindet sich abgetrennt durch eine Hauptverkehrsstraße ebenfalls eine landwirtschaftliche Nutzfläche.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (maßstabslos)

Rot = Geltungsbereich

1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) 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 Marktgemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 BauGB geregelt.

In der Marktgemeinde besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Dieser resultiert aus einem stetigen, stabilen Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren, das wiederum auf die besonders familienfreundliche Politik der Kommune mit vielen attraktiven öffentlichen Maßnahmen zurückzuführen ist. Nachgefragt werden Wohnparzellen demnach auch überwiegend von jungen Personen, die aus der Marktgemeinde (oder den angrenzenden Kommunen stammen) und sich ein Eigenheim schaffen wollen.

Der Marktgemeinderat des Marktes Ortenburg hat am 19.05.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „WA Vorderhainberg“ im Ortsteil Vorderhainberg aufzustellen.

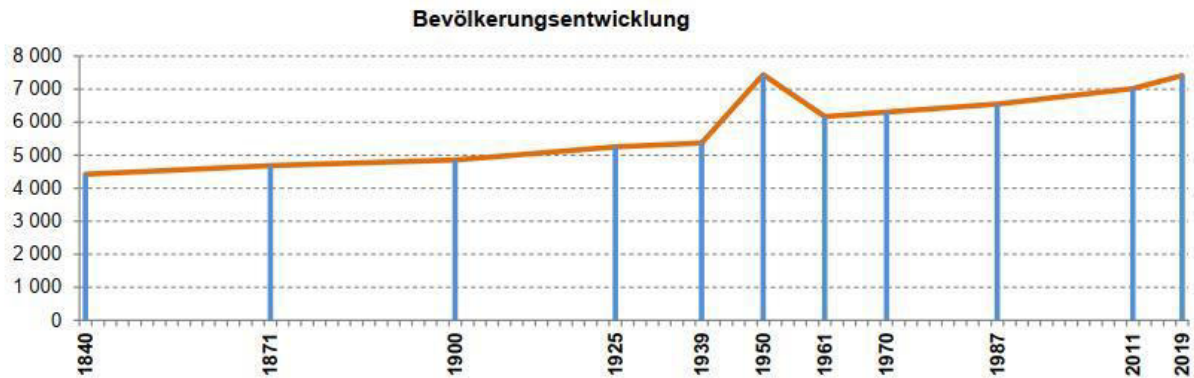
Der Markt Ortenburg beabsichtigt die Entwicklung des Baugebiets, da diese Flächen aufgrund der aktuellen und der sich abzeichnenden Bedarfslage benötigt werden.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,66 ha umfasst die Fl.-Nrn. 245 TF, 246/4, 246/1 TF, 246/5 TF, 246/6 TF, 246 TF und 246/7 TF in der Gemarkung Königbach und schließt südöstlich an die „Siedlungseinheit Vorderhainberg“ an.

Für die beabsichtigte Wohnflächenentwicklung müssen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß §8 BauGB geändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes im Markt Ortenburg ermöglicht werden. Es ist beabsichtigt, mit der Ausweisung von Wohnbauflächen "WA Vorderhainberg", den örtlichen Bedarf nach kostengünstigen Neubauflächen für Bauwillige zu decken. Die Marktgemeinde hat derzeit 7.616 Einwohner.



Statistik Kommunal 2021

Die obenstehende Statistik zeigt, dass in der Gesamtbetrachtung weiterhin eine Tendenz zum weiteren Wachstum der Einwohnerzahl der Marktgemeinde zu erkennen ist.

Zusätzlich hat der Markt Ortenburg zahlreiche Maßnahmen durchgeführt, um die Attraktivität der Marktgemeinde, d.h. des Freizeit-, Wohn- und Arbeitsumfeldes zu steigern, u.a. durch die Sicherung der Schulstandorte, Maßnahmen zur Sanierung und stetigen Erweiterung der Kinderbetreuungseinrichtungen, frühzeitiger Einstieg in die Städtebauförderung zur Sanierung des Ortskerns Ortenburg, Erhaltung und Modernisierung bzw. Neuschaffung von Freizeitanlagen, Bau von Radwegen, Aufbau eines umfangreichen Kulturprogrammes usw.

Erforderlichkeit der Planung

Derzeit hat der Markt Ortenburg eine „Reservierungs- bzw. Warteliste“ mit 150 verzeichneten Personen, die Bauparzellen für die Errichtung von selbst genutzten Einzelhäusern (als Ein- und Zweifamilienhäuser) oder Doppelhäusern suchen. Allerdings verfügt der Markt über keine gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke, die Bauwilligen zum Verkauf angeboten werden können. Auch gibt es derzeit keine verfügbaren Flächen im Bereich vom „bestehenden Baurecht“ bzw. zur vorrangigen Innenverdichtung, die vom Markt zu diesem Zweck erworben werden können.

Die Grundstücke in Vorderhainberg stellen somit aktuell die einzige Alternative dar, am Hauptort des Markts ein Angebot für die Schaffung von Eigenheimen, in der begehrten Form von Ein-/Zweifamilienhäusern, zu schaffen. Aus ortsplanerischer Sicht liegen die Flächen auch günstig, in der Nähe zum Hauptwohngebietsbereich von Ortenburg und stellen den Ansatz für eine spätere Weiterentwicklung in westliche Richtung dar, soweit dann eine Verfügbarkeit der entsprechenden Grundstücke gegeben ist. Darüber hinaus sind die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Erschließung des Gebietes gegeben.

1.1.3.1. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren, wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Ausweisung erweitert die bestehende Bebauung in Richtung Süden. Durch die Planung wird der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt. An der südlichen, östlichen und westlichen Grenze des

Geltungsbereiches entsteht eine Ortsrandeingrünung, um eine klare Abtrennung zur landwirtschaftlichen Fläche zu erhalten und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu generieren.

Für den Markt Ortenburg stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar. Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind im nahe liegenden Gemeindegebiet in nur wenigen Minuten erreichbar. Schulen befinden sich direkt in Ortenburg oder in der näheren Umgebung.

Der geplante Standort für das Wohngebiet ist südlich des Ortsteils Vorderhainberg gelegen. Die Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Vorderhainberg-Steinkirchen, welche östlich des Plangebiets verläuft, und über eine Verbindungsstraße zwischen der Erschließungsstraße im Plangebiet und der Ortsstraße Flurstück 247 Gemarkung Königbach. Somit können Beeinträchtigungen bestehender Bebauung durch Verkehrsströme vermindert werden.

Im Osten, Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Norden grenzt bereits ein Siedlungsgebiet an. Ebenfalls befindet sich im Nordwesten angrenzend an die Fläche eine leerstehende Hofstelle, welche erhalten bleibt. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der geplanten Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.



Blick vom Feld Richtung Norden (Eigenes Bildarchiv; 2021)



Blick von der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Westen (Eigenes Bildarchiv; 2021)

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung, der Strukturen der Umgebung und der Festsetzungen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes geringe Auswirkungen der Planung zu erwarten. Die Fläche liegt derzeit als Intensivacker- und Grünland vor.

Die Gestaltung und Größe der Gebäude soll sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen. Bestehende Wohnbebauung im Umgriff ist bereits uneinheitlich gestaltet, sodass die Zulässigkeit verschiedener Gestaltungsmöglichkeiten keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld ergibt. Das vorhandene Baudenkmal „Vorderhainberg 20“ wird aufgrund seiner Lage am Rand des Geltungsbereiches und des Abstandes zur Neubebauung durch deren Gestaltung nicht beeinträchtigt.

Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Verkehr

Es werden voraussichtlich 17 Parzellen durch Ringerschließungen von der Gemeindeverbindungsstraße Vorderhainberg-Steinkirchen erschlossen. Die Parzellen 6, 7, 8, 9 werden über eine Stichstraße erschlossen. Die Müllbehälter sind an der Ringstraße bereitzustellen.

Auf der vorhandenen Gemeindeverbindungsstraße ist ein normal frequentiertes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen. Dies wurde mittels Ortsbegehungen der Gemeinde untersucht. Das Verkehrsaufkommen wird sich auch durch die Baugebietsausweisung nicht nennenswert verändern. Diese Aussage bestätigt ebenso der Technische Umweltschutz. Aufgrund der straßenrechtlich verfügbaren Gewichtsbeschränkung ist außerdem keine Zunahme des Schwerlastverkehrs zu erwarten.

1.1.3.2. Infrastruktur

Standortvorteil des Marktes Ortenburg und des Ortsteils Vorderhainberg ist die ruhige Lage am Ortsrand, die dennoch gute Verkehrsanbindung (Staatsstraße St 2116, Staatsstraße St 2119, Kreisstraße PA 13, Kreisstraße K PA 4) und die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten.

Der Markt Ortenburg betreibt eine Kläranlage (Ortenburg-Blindham), die auf insgesamt 11.000 Einwohnerwerte (EW) ausgelegt sind.

Der Markt Ortenburg hat derzeit 7.616 Einwohner, so dass auch künftig eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung gesichert ist.

1.2. Beschreibung des Plangebietes

1.2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Passau. Über die Gemeindeverbindungsstraße Vorderhainberg-Steinkirchen und die Lage am bestehenden Ortsrand ist das Gebiet an den Ortsteil Vorderhainberg angebunden.

Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind im naheliegenden Ortskern von Ortenburg in nur wenigen Minuten erreichbar. Schulen befinden sich direkt in Ortenburg oder in der näheren Umgebung.

Der geplante Standort für das Wohngebiet ist westlich der Gemeindeverbindungsstraße Vorderhainberg-Steinkirchen gelegen, auf welchen er auch verkehrlich angebunden wird.

Im Westen, Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet an. Die im Osten liegende landwirtschaftliche Nutzfläche ist durch die Gemeindeverbindungsstraße Vorderhainberg-Steinkirchen von der Planfläche getrennt. Im Norden grenzt eine bereits bestehende Siedlungsfläche an. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung im Norden und der geplanten Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

1.2.2. Gelände

Das Gelände ist eine nach Norden geneigte Fläche (ca. 404 m ü.NN – 407 m ü.NN).

1.2.3. Derzeitige Nutzung

Der Großteil des Geländes (Fl. Nr. 245 TF, 246/4, 246/1 TF und 246/6TF) wird derzeit als intensiv genutzte Acker- und Grünlandfläche bewirtschaftet. Auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 245 befindet sich eine leerstehende denkmalgeschützte Hofstelle. Diese bleibt erhalten. Die Teilflächen 246/5 TF, 246 TF und 246/7 TF werden bereits als Wohnbaufläche genutzt.

1.2.4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.2.4.1. Städtebauliches Konzept

1.2.4.1.1. Bauliche Nutzung

Die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist Ziel des Bebauungsplanes. Eine optimale Ausnutzung von ausgewiesenen Flächen ist auch im Sinne des Ziels des § 1a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Das Wohngebiet wird als Standort für 17 Wohnparzellen mit Grundstücksgrößen von ca. 352 m² - 873 m² ausgewiesen, um attraktiven und vielfältigen Wohnraum in Ortenburg zu schaffen.

Die Planung sieht vor, dass im neuen Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Grundsätzlich eignen sich alle Baugrundstücke für eine Doppelhausbebauung und der damit verbundenen Teilung des Grundstückes. Aus diesem Grund variiert die Größe der Parzellen zwischen 352 m² und 873 m².

Die höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten wurde so gewählt, da unter Anbetracht der Größe der Bauparzellen, dem geforderten Stellplatzschlüssel, sowie der umzusetzenden Grünordnung (z.T. Ortsrandeingrünung) gesunde Wohnverhältnisse gesichert erscheinen.

Im Baugebiet besteht die Möglichkeit Grenzgaragen zweier Nachbarn zusammenzubauen und diese mit einem gemeinsamen Dach zu versehen. Hierbei müssen sich die Bauwerber hingegen vorab gegenseitig abstimmen, um eine einheitliche Dachform sicher zu stellen. Falls keine einheitliche Dachform gewünscht ist, besteht die Möglichkeit die Garage von der Parzellengrenze abzurücken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,30 festgesetzt, um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten.

Der Standort ist über die Gemeindeverbindungsstraße Vorderhainberg-Steinkirchen und durch die Festsetzung einer Verbindungsstraße zwischen der Erschließungsstraße im Plangebiet und der Ortsstraße Flurstück 247 günstig an das weitere Straßennetz angebunden und ermöglicht den Bewohnern eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und der Ortsmitte und ist somit eine gute Wohnlage. Zusätzlich ist im Geltungsbereich die Errichtung eines Spielplatzes möglich. Auf der Parzelle 17 kann bei Bedarf ein Spielplatz festgesetzt und errichtet werden.

1.2.4.1.2. Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren wird die beplante Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und mit Einzel- und Doppelhausbebauung entwickelt. Eingriffe in geschützte Bereiche zum Beispiel in Biotopflächen erfolgen nicht. Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt. Ebenso wird durch Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung eventuell auftretende negative Auswirkungen auf das Gesamtbild des Ortsteils Vorderhainberg entgegengewirkt. Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.

Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten, weshalb die normale Vorgehensweise möglich ist.

1.2.4.1.3. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße Vorderhainberg-Steinkirchen und über eine Verbindungsstraße zwischen der Erschließungsstraße im Plangebiet und der Ortsstraße Flurstück 247 Gemarkung Königbach. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit angegliederter Stichstraße.

1.2.4.1.4. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen

Die Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind möglichst unter Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Der benötigte Wasseranschluss und die Abwasserbeseitigung sind möglichst unter den Verkehrsflächen zu verlegen. Alle benötigten Verbindungen werden an das bestehende Netz angeschlossen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Telekommunikationsnetz, Breitband

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im zuständigen Ressort (Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen

erfolgen unterirdisch. Der Anschluss des Gebäudes erfolgt ebenso unterirdisch mit Erdkabel.

Oberflächenwasser

Da eine flächenhafte Versickerung des Oberflächenwassers Vorort nicht möglich ist, ist die Ableitung des Oberflächenwassers von den privaten, als auch den öffentlichen Flächen in den geplanten Regenwasserkanal durchzuführen. Im Straßenbereich ist eine entsprechende Rückhaltung vorgesehen, um einen gedrosselten Ablauf zu gewährleisten. Es ist geplant einen Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal an der Weberstraße zu generieren. Der Einleitungspunkt ist die mit „E27“ bezeichnete, wasserrechtlich genehmigte Einleitungsstelle in das Gewässer „Wolfach“ (Gewässer 2. Ordnung). Ein Wasserrechtsverfahren ist durchzuführen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch die zentrale gemeindliche Wasserversorgung.

Löschwasser

Die erforderliche Löschwasserversorgung von 48 m³/h (Grundsatz, nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in m³/h für 2 Stunden Löschzeit, 96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden) wird aus der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung gestellt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Bayernwerk AG und ist gesichert.

Gasversorgung

Eine Anschlussmöglichkeit an das Erdgasnetz kann voraussichtlich durch den zuständigen Netzbetreiber, die Energienetze Bayern GmbH, geschaffen werden.

1.2.5. Immissionsschutz

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich angrenzend mehrere landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Wohngebiet und die Gemeindeverbindungsstraße. Aufgrund dieser Lage ist von keiner Beeinträchtigung der beplanten Fläche auszugehen und somit sind auch keine besonderen Maßnahmen für den Immissionsschutz notwendig.

1.3. Umweltbericht

1.3.1. Rechtliche Grundlagen

1.3.1.1. Bayerisches Naturschutzgesetz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

1.3.1.2. Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden.

1.3.2. Allgemeines

1.3.2.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Passau, im Süden des bestehenden Ortsteiles Vorderhainberg. Über die Gemeindeverbindungsstraße Vorderhainberg-Steinkirchen und der Lage direkt am Ortsrand ist das Gebiet an den Ortsteil Vorderhainberg angebunden.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße Vorderhainberg-Steinkirchen und über eine Verbindungsstraße zwischen der Erschließungsstraße im Plangebiet und der Ortsstraße Flurstück 247 Gemarkung Königbach.

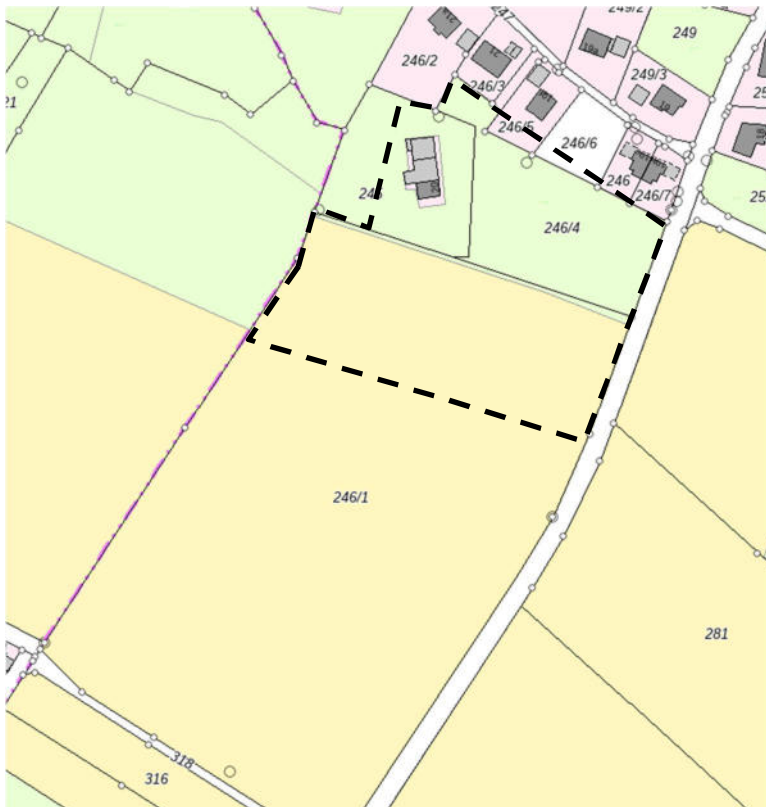
Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit angegliederter Stichstraße.

Im Westen, Süden und Osten des Gebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Norden befindet sich der Ortsrand von Vorderhainberg. Das Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung im Norden und der geplanten Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

Übersichtsplan Topographische Karte (nicht maßstäblich)



Lageplan Digitale Flurkarte mit Geltungsbereich Bauungsplan (nicht maßstäblich)



1.3.2.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung und deren Erschließung geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist den Kapiteln 1.1. und 1.2. zu entnehmen.

1.3.2.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparks gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Regionalplan:

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Der Markt Ortenburg befindet sich ca. 15 km südwestlich von Passau das als Oberzentrum im Regionalplan der Region Donau-Wald gekennzeichnet ist. Für die beplante Fläche sieht der Regionalplan keine besonderen Ziele und Maßnahmen vor. Nördlich des Gebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km das Landschaftsschutzgebiet „Schloß Ortenburg“.



Regionalplan Donau-Wald 11/2021

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgender Nutzung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Ortenburg belegt:

- Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker- und Grünlandnutzung)
- Bestandsbäume
- Alleebepflanzung entlang des Gemeindestraße



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan

1.3.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe

Erheblichkeit. Es wird unterschieden hinsichtlich baubedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Auswirkungen.

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Der geplante Standort für das Wohngebiet ist westlich der Gemeindeverbindungsstraße Vorderhainberg-Steinkirchen gelegen, auf welchem er über eine Zufahrt auch verkehrlich angebunden wird.

Im Westen, Süden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Norden befindet sich der Ortsrand des Ortsteils Vorderhainberg.



Blick auf das Areal (Eigenes Bildarchiv; 2021)

Biotopbereiche werden durch das Bauvorhaben somit nicht beeinträchtigt.

Die Potentielle Natürliche Vegetation ist als Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald angegeben.

„Aufgrund der intensiven Nutzung mit hohem Ackeranteil und großräumigen Nutzungsmustern ist das Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn großräumig an naturnahen und artenreichen Lebensräumen verarmt.“ (ABSP Passau)

Zur geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:

- Ackerfläche
- Intensivgrünland
- Einzelbäume

Eine Betroffenheit geschützter Arten ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten (Natura 2000 Gebiete „Östlicher Neuburger Wald und Innleiten bis Vornbach“ in 5 km Entfernung).

Das denkmalgeschützte Anwesen im nordwestlichen Teil des Plangebiets stellt einen Lebensraum für Fledermausarten dar. Da das Anwesen und somit auch der Lebensraum der Fledermäuse am äußeren Rand des Geltungsbereiches liegen, ist von keiner Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben auszugehen. Im Allgemeinen sind typische (Jagd-)Habitate der Fledermäuse reich an Strukturelementen. Ein solches Gebiet befindet sich in westlicher Richtung des Anwesens und nicht in Richtung des Plangebiets. Dieser westliche Bereich ist aufgrund

einiger Gehölze und der Nähe zu einem stehenden Gewässer, welches mit einem vermehrten Vorkommen von Insekten verbunden ist, gut als (Jagd-)Habitat geeignet.

Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als Bruthabitat der Avifauna ist nicht gegeben. Mögliche Habitate sind in westlicher Richtung durch mehrere Strukturelemente, der Gewässernähe und dem damit verbundenen erhöhten Insektenvorkommen besser gegeben.

Die drei Bestandsbäume, welche sich im Geltungsbereich befinden, können aufgrund der Lage im Planungsgebiet nicht erhalten werden. Es ist keine artenschutzrechtliche Bedeutsamkeit gegeben. Zusätzlich werden an den zu erhaltenden Bäumen im Bereich des denkmalgeschützten Anwesens Fledermaus- und Nistkästen angebracht.

Durch das Vorhaben werden keine Flächen mit Schutzgebieten und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Waldflächen berührt oder beeinträchtigt. Die Abschätzung basiert auf den Erkenntnissen der Vororttermine unter Hinzuziehung vorhandener Daten (Biotopkartierung, ABSP,...). Durch die Umsetzung im Offenlandbereich ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang häufig verbreiteter Arten weiterhin erfüllt bleibt.

Auswirkungen:

Baubedingt

- Flächeninanspruchnahme von Ackerlebensräumen
 - Störungen durch Lärm und optische Reize im Umfeld der Baustelle

Anlagenbedingt

- Flächeninanspruchnahme von Ackerlebensräumen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baukörper und Straßen (minimal)

Nutzungsbedingt

- Störungen im Umfeld und durch angrenzende Straßen und Bebauung bereits vorhanden (leichte Steigerung im angrenzenden Bereich entgegen der landwirtschaftlichen Nutzung)

Ergebnis:

Durch die Anlage des Wohngebietes entstehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Lediglich Lebensräume geringer Bedeutung werden überbaut.

Eine potenzielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist nicht gegeben.

B. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist der geologischen Raumeinheit Isar-Inn-Hügelland zuzuordnen. Das Grundstück fällt nach Norden hin ab (ca. 404 m ü. NN – 407 m ü. NN).

Der Naturraum wird durch die tertiären Ablagerungsmassen der Alpen aufgebaut. Es handelt sich hierbei um Kiese, Sande, Tone und Mergel der oberen Süßwassermolasse. Vielfach sind die tertiären Ablagerungen im Landkreis von Lösslehm und am Rand des Naturraumes stellenweise auch von Löss überlagert, woraus sich tiefgründige Braunerden mittlerer bis hoher Sättigung gebildet haben. Diese Böden stellen beste Ackerstandorte dar, sodass der Naturraum zu den am intensivsten landwirtschaftlich genutzten Räumen in Bayern zählt. (ABSP Passau)



Übersichtsbodenkarte Bayern (Bayernatlas 11/2021)

Der Boden im Planungsbereich kann als fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) beschrieben werden.

Auswirkungen:

Die künftige Nutzung der Flächen bringt durch die geplante Bodenversiegelung im Bereich des Wohngebietes vor allem Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Zerstörung des natürlich gewachsenen Bodengefüges mit sich. Der Baubetrieb führt zu Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen). Nicht vermeidbarer Bodenaushub sollte einer sinnvollen Verwertung zugeführt werden. Bei den Baumaßnahmen ist daher grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung im trockenen Zustand, getrennt nach Krume und Oberboden).

Ergebnis:

Baubedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Anlage- und betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

C. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ100).

Das Grundwasser ist dem Grundwasserkörper Vorlandmolasse - Ortenburg zugeordnet. Es können keine detaillierten Aussagen zum Grundwasser gemacht werden aber laut Umweltatlas befindet sich der Grundwasserkörper in einem mengenmäßig guten aber chemisch nicht einwandfreien Zustand.



Auszug amtliche Karte (Quelle: BayernAtlas 01/2022)

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet. Die starke Mechanisierung und der Einsatz von Mineraldünger und Düngerauswaschungen durch die jetzige intensive landwirtschaftliche Nutzung können sich negativ auf das Grundwasser auswirken.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelungen wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Auswaschungen von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft finden nicht mehr statt.

Ergebnis:

Die Auswirkungen sind als gering einzustufen. Dauerhafte, nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

D. Schutzgut Klima

Beschreibung:

Die Umgebung ist geprägt durch offene landwirtschaftliche Flächen. Die Niederschläge betragen zwischen 750 mm und 800 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,5°C.

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen. Ebenso fehlen großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen. Der offene Boden mit seiner Ansaat von Nutzpflanzen trägt aber dennoch aufgrund von Wasserspeicher-, Verdunstungs- und Kühlungsfunktion positiv zum Kleinklima bei.

Auswirkungen:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Lage am Ortsrand wird sich bezogen auf das Klima keine Veränderung ergeben.

Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten.

Ergebnis:

Die Anlage der Bebauung führt zu gering veränderten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft (großer Grünflächenanteil). Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind als gering einzustufen.

E. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D65 (Ssymank) „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“. Die Untereinheit wird im ABSP von Passau als „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A)“ bezeichnet.

Die weiten Ebenen werden hauptsächlich als Acker- oder Grünland genutzt. Gehölze befinden sich auf angrenzenden Flurstücken.

Die Auswirkungen der derzeit intensiven Landbewirtschaftung auf Landschaftsbild und Naturhaushalt sind aufgrund der intensiven Nutzung und der verschiedensten Bauformen und Baumassen im Umgriff entsprechend drastisch.

Durch die Anlage der lockeren Bebauung entsteht eine gute Durchgrünung aufgrund der großen Freiflächen zwischen den Gebäuden. Ebenso entsteht ein abgerundeter Ortsrand.



Blick nach Norden (Eigenes Bildarchiv; 2021)



Blick nach Südwesten (Eigenes Bildarchiv; 2021)

Auswirkungen:

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes greift aufgrund der bestehenden Nutzung nicht in bedeutsame Grünstrukturen ein. Die Gebäude werden, wie in den nördlich befindlichen Wohngebieten, höchstens mit 2 oberirdischen Geschossen ausgeführt, sodass eine harmonische Abrundung in Richtung Ortsrand entsteht.

Ergebnis:

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen binden die Baukörper bestmöglich in die Landschaft ein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können aufgrund des angrenzenden Bestandes und der Anpassung an diesen als gering eingestuft werden.

F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Erholung

Beschreibung:

Aufgrund der Lage und der vorherigen Nutzung hat das Gebiet keine Funktion für naturnahe Erholung.

Nördlich des Gebiets befinden sich Radwege und ein örtlicher Wanderweg. Diese werden durch den Bau des allgemeinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt sind aber fußläufig von der Fläche aus erreichbar.

Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung beeinträchtigt keine Erholungseinrichtungen.

Ergebnis:

Die vorgesehene Planung führt zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung).

Lärm

Beschreibung:

Der Geltungsbereich befindet sich im Umfeld von mehreren landwirtschaftlich genutzten Flächen, einem Wohngebiet und der Gemeindeverbindungsstraße. Im Geltungsbereich selbst wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Auswirkungen:

Aufgrund der Lage ist von keiner lärmtechnischen Beeinträchtigung durch die Anlage des Gebiets auszugehen.

Ergebnis:

Es ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen. Während der Bauphase können kurzzeitig mittlere Beeinträchtigungen entstehen.

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter



Geltungsbereich: rot (Bayernatlas 11/2021)

Beschreibung:

Für den Planbereich findet sich im bayerischen Denkmatalas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern (KD).

Im Planungsgebiet sind ebenso keine Bodendenkmäler ausgewiesen.

Das nächstgelegene Bodendenkmal in einer Entfernung von ca. 600 m nordwestlich der Fläche sind untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der frühneuzeitlichen Evang.-Luth. Marktkirche in Ortenburg (ehem. Wallfahrtskirche „Zu unserer Lieben Frau“), darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine leerstehende Hofstelle, welche als Baudenkmal vorliegt. Diese wird aber durch die Planung nicht berührt.

Bodendenkmal	
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Aktennummer	D-2-7445-0122
Beschreibung	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der frühneuzeitlichen Evang.-Luth. Marktkirche in Ortenburg (ehem. Wallfahrtskirche „Zu unserer Lieben Frau“), darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.

Baudenkmal	
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Funktion	Bauernhaus, Mittertennhaus, Wohnstallstadelhaus, syn. Einfirsthof, syn. Einhof, syn. Einhaus
Adresse	Vorderhainberg 20
Beschreibung	Einfirsthof, Mittertennbau mit vorschließendem Satteldach und zwei geschossigem, verschaltem und verschindeltem Blockbau-Wohnteil, 1. Hälfte 19. Jh.
Aktennummer	D-2-75-138-149

Auswirkungen:

Die Hofstelle wird durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Entfernung des nächstgelegenen Bodendenkmals von circa 600 m wird von keiner Beeinträchtigung durch das Vorhaben ausgegangen.

Ergebnis:

Es findet keine Beeinträchtigung von Denkmälern statt, somit sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

H. Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 1,66 ha und wird 17 Parzellen für Einzel- und Doppelhäuser umfassen. Die Größe der Parzellen variiert zwischen 352 m² und 873 m², da sich grundsätzlich alle Baugrundstücke für eine Doppelhausbebauung und der damit verbundenen Teilung des Grundstückes eignen. Derzeit wird die Fläche überwiegend von Acker- und Intensivgrünland eingenommen.

Auswirkungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gehen Flächenversiegelungen einher. Durch Eingrünungsmaßnahmen und Festsetzungen wird einer großflächigen Versiegelung entgegengewirkt. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

I. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

1.3.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde das Gelände weiterhin als intensiv genutzte Acker- und Grünlandfläche bestehen bleiben. Bezüglich der Schutzgüter ist im Planfall lediglich mit keinen bis geringen Verschlechterungen zu rechnen.

1.3.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

1.3.5.1. Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Flächenausweisung angrenzend an bestehende Bebauung und angrenzend an vorhandene Erschließung
- Gute Einbindung in die Landschaft durch Flächenausweisung angrenzend an vorhandene Bebauung.
- Durchgrünung des Areals an ausgewählten Stellen (Ortsrand)
- Verzicht auf Errichtung von tiergruppenschädigenden Zäunen (keine Trennwirkungen).
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen
- Verwendung heimischer Gehölze

1.3.5.2. Ausgleich

Geplante Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet

Flurnummern:

245 TF, 246/4, 246/1 TF, 246/5 TF, 246/6 TF, 246 TF, 246/7 TF

Gemarkung:

Königbach

Größe:

ca. 16.600 m²

Maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Gemäß des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist eine

Eingriffskompensation nicht notwendig, wenn die vorgegebenen Bedingungen eingehalten werden.

Die Maßnahmen im Bebauungsplan werden entsprechend festgesetzt, sodass kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.

Das Gelände des geplanten Wohngebiets wird derzeit als Intensivacker- und Grünland genutzt.

Nachfolgend wird die Einschätzung gemäß der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ dargestellt.

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p>0. Planungsvoraussetzungen 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2-4 BayNatSchG).</p> <p>1. Vorhabenstyp 1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO)</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p> <p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa Bay-NatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.</p> <p>3. Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens:WA.....</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Ortsrandeingrünung, Zaun mit Bodenab- stand</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: GRZ = 0,3</p>
--	---

<p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.</p> <p>Erläuterung: private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p> <p>5. Schutzgut Luft/Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine maßgebliche Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p> <p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Art der Maßnahmen: Wasserdurchlässige Beläge</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Art der Maßnahmen: Ausbildung eines grünen Ortsrandes</p>
<p>Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p>	

1.3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene Varianten erstellt und die Vor- und Nachteile abgewogen. Die Erschließung über eine Ringerschließung mit anschließender Stichstraße und einer Verbindungsstraße zwischen der Ringstraße und der Ortsstraße Flurstück 247 erscheint aufgrund der Erreichbarkeit von Räumdiensten, Müllabfuhr und Rettungsfahrzeugen als geeignetste. Fußwegverbindungen und die geplante Verbindungsstraße lassen kurze Wegstrecken ins Ortszentrum und zu Freizeiteinrichtungen zu.

1.3.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

1.3.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring erscheint aufgrund der Auswirkungen auf die Schutzgüter in diesem Falle nicht erforderlich. Möglich ist die Prüfung über die Einhaltung der Festsetzungen durch die zuständigen Stellen.

1.3.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Ortenburg beabsichtigt im Süd-Osten des Ortes Vorderhainberg ein allgemeines Wohngebiet zur Deckung des Wohnraumbedarfes auszuweisen. Durch diese Ausweisung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Landwirtschaftliche Flächen werden umgewandelt und teilweise versiegelt.

Die Fläche weist derzeit keinen besonderen Schutzstatus auf und besitzt keine besonderen Bedeutungen für die einzelnen Schutzgüter.

Aufgrund der gegebenen Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Verfahren zur Ausgleichsermittlung angewandt.

Zur Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen und minimierende Maßnahmen getroffen.

Hierzu zählen z.B. die Durchgrünung des Areal, die festgesetzte Ortsrandeingrünung und die Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten.

Es sind keine gravierenden Veränderungen bezüglich der untersuchten Schutzgüter zu erwarten.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima	gering
Landschaft	gering
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Lärm)	gering
Kultur- und Sachgüter	-
Fläche	gering

Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5

94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
Daniel Wagner

B. Eng (FH) Umweltsicherung

2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

2.1 Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, „WA Vorderhainberg“ - M 1:1000)

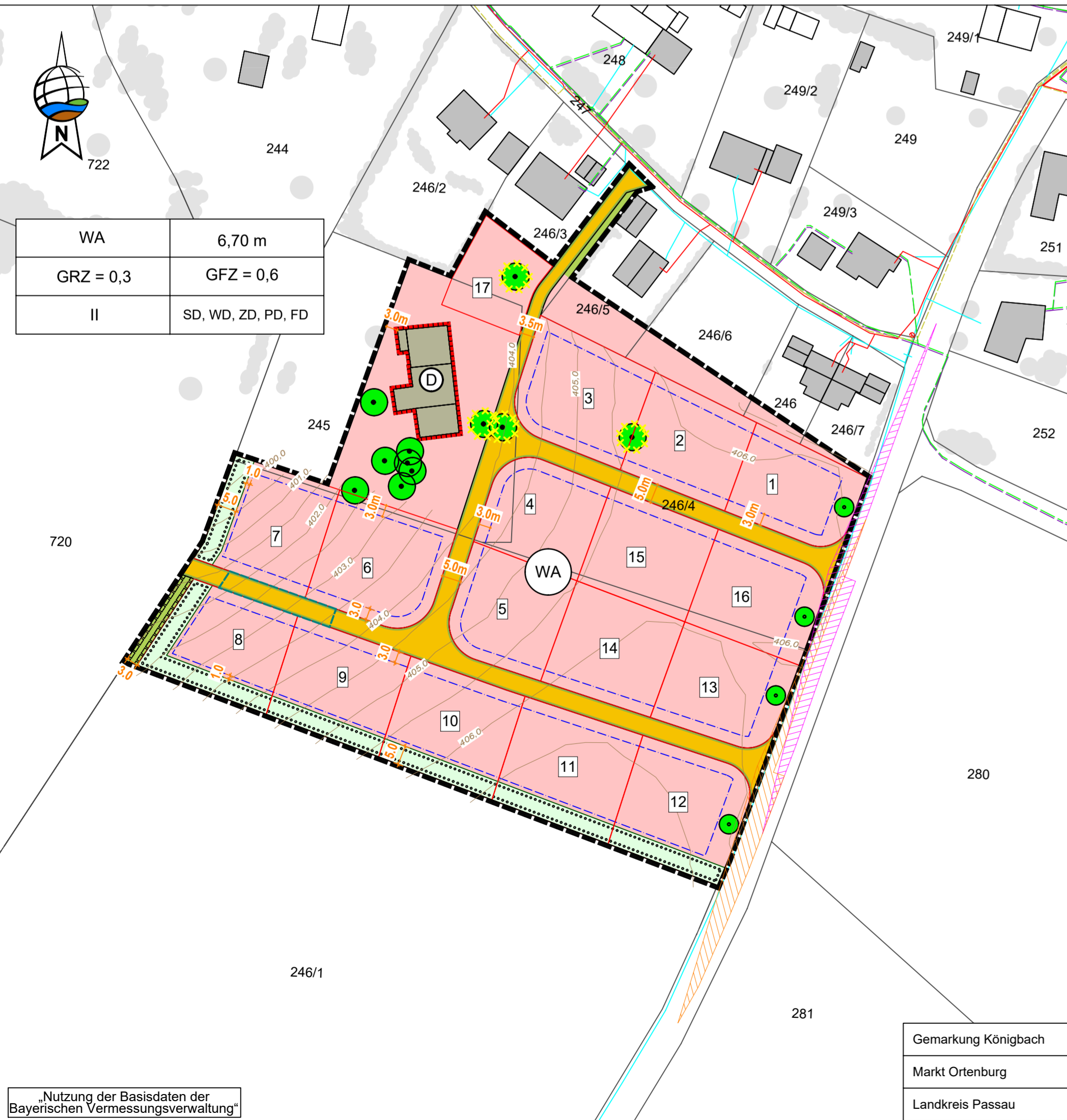
2.2 Zusammenfassende Erklärung

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

Parzellen mit Nummerierung
Fläche für einen Stauraumkanal
bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs
Bestandsgehölz außerhalb des Geltungsbereichs
Baudenkmal (nachrichtlich übernommen)
Aktennummer D-275-138-149
Höhenlinien
Rodung
Bemaßungen [m]
Wasserversorgung (nachrichtlich übernommen)
Straßenbeleuchtung - nachrichtlich übernommen)
Niederspannungskabel (Bayernwerk - nachrichtlich übernommen)
Gasleitung (Bayernets - nachrichtlich übernommen)
Vodafone (nachrichtlich übernommen)
Telekom (nachrichtlich übernommen)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/4)

0.1. Maß der baulichen Nutzung
0.1.1. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
0.1.2. Es sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und je Haushälfte zulässig
0.2. Bauweise
0.2.1. offen
0.3. Abstandsflächen
0.3.1. Die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO in der aktuellen Fassung sind einzuhalten.
0.4. Gestaltung der baulichen Anlagen
0.4.1. Max. zulässig zwei Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bzw. Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss.
Dachform: geneigte Dächer (Sattel-, Waln-, Zelt- und Pultdach): Neigung 6° bis 35° Flachdach: bis zu 5°
Dachdeckung: geneigte Dächer (Sattel-, Waln-, Zelt- und Pultdach): Neigung 6° bis 35°
Dachgaupen: zulässig, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche, als stehende Giebelgaupe ohne Dachüberstand, max. Frontfläche der Gaupe 2,5 m².
Wandhöhe: max. 6,70 m (ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)
Firsthöhe: bei Pultdach max. 8,0 m ab Urgelände max. 0,5 m
Sockelhöhe: max. 0,5 m
0.4.2. Solaranlagen und Photovoltaikanlagen: Solaranlagen und Photovoltaikanlagen und der damit verbundenen Volldeckung des Daches mit Solarpanelen sind zulässig.
0.4.3. Aufschüttung und Abgrabung: Durch geplante Bauarbeiten sind Geländeangleichungen von max. 1,5 m zulässig.
0.4.4. Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke, o.ä.) zu gestalten.
0.5. Garagen und Nebengebäude
0.5.1. Die Garagegebäude sind mit den Gestaltungsprinzipien des Wohngebäudes auszuführen.
0.5.2. Max. Wandhöhe von Grenzgaragen: 3,0 m

TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

Grünordnung
- Es ist ein Freiflächengestaltungsplan / Pflanzplan in der Baueingabe einzureichen, in welchen die gründerischen Maßnahmen dargestellt werden.
- Die Pflege der geplanten Gehölze ist nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig.
- Auf die Einhaltung der in § Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorhaben wird hingewiesen.
Geländeveränderung im Planungsgebiet:
Zur Baueingabe ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß in Höhenknoten darstellt.
Wasserwirtschaft:
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Bauarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen.
Abfallwirtschaft:
Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Müllsammelfahrzeuge (nach § 16 BGV C27 der Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft) sind zu beachten.
Bodenkenntnis:
Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Duldungspflichten:
In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)

0.5.3. Zwischen öffentl. Grund und Garagen ist vor den Zufahrten ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.
0.5.4. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind diese einheitlich zu gestalten (gleiche Dachform), Dachkehlen sind zu vermeiden.
0.6. Einfriedungen
0.6.1. Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung und mit einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden zulässig.
0.6.2. Zaunart an Straßenseite: Holzlaten bzw. Hanicheilzaun ansonsten auch Maschendraht- bzw. Metallstabzaun, jedoch Ausbildung jeweils ohne Sockel.
0.6.3. Zaunhöhe max. 1,5 m über Straßen bzw. Gelände.
0.6.4. Pfeiler sind nur bei Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,0 m breit und 0,4 m tief und aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Naturstein.
0.7. Eingriff und Ausdehnung
Gemäß des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist eine Eingriffskomplexion nicht notwendig, wenn die vorgegebenen Bedingungen eingehalten werden.
0.8. Grünordnung
0.8.1. Eingrünung
Öffentliches Grün:
Ansaat einer Landschaftsrasenmischung RSM7 und Pflege bei Bedarf.
Privates Grün:
Durch die Lage des beplanten Areals hat eine 2 bis 3-reihige Heckenpflanzung mit standortheimischen Heistern und Sträuchern und einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,5 m an den westlichen und südlichen Grenzen plangemäß zu erfolgen.

TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

Mindestabstand zu unterirdischen Leitungen und Kanälen
Trassen unterirdischer Leitungen und Kanälen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.
Brandschutz
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein.
Niederschlagswasser
Das Regenwasser soll wenn möglich in Zisternen aufgefangen werden und zur Regenwassernutzung (Brauchwasser und Gartenbewässerung) vorgesehen werden.
Spielplatz
Auf der Parzelle 17 kann bei Bedarf ein Spielplatz festgesetzt und errichtet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)

0.8.2. Einzelbaumpflanzung
Privates Grün:
Hin zur östlichen Gemeindeverbindungsstraße sind 4 Laubbäume plangemäß zu pflanzen.
Zur weiteren Durchgrünung des Areals ist je 300 m² überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
Der Schutz vor Wildverbiss ist durch geeignete Maßnahmen bis Anwuchserfolg sicherzustellen.
0.8.3. Sonstige Festsetzungen
Privates Grün:
Die Grundstücksflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher sowie Wiesen- und Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
0.8.4. Pflanzliste
Laubbäume 1. und 2. Ordnung:
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mDB, STU mind. 12-14 cm
Acer campestre, Acer platanoides, Tilia cordata, Ostrya carpinifolia, Carpinus betulus, Populus tremula, Fagus sylvatica, Feldahorn, Spitzahorn, Winter-Linde, Hopfenbuche, Hainbuche, Zitterpappel, Rotbuche
Laubbäume 3. Ordnung:
Pflanzqualität: Str 2xv, ob, 60-100, autochthone Herkunft
Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rosa canina, Sambucus nigra, Blut-Hartriegel, Haselnuss, Eingriffiger Weißdorn, Gemeiner Liguster, Schlehe, Hundrose, Schwarzer Holunder

VERFAHREN

1. Der Marktort Ortenburg hat in der Sitzung vom 19.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentscheidung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.04.2022 hat in der Zeit vom 15.07.2022 bis 19.08.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentscheidung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.04.2022 hat in der Zeit vom 15.07.2022 bis 19.08.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2023 bis 30.06.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2023 bis 30.06.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Marktrats vom 26.10.2023 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.10.2023 als Satzung beschlossen.
Ortenburg, den 29. Jan. 2024
Stefan Lang, Bürgermeister
Ortenburg, den 29. Jan. 2024
Stefan Lang, Bürgermeister
Ortenburg, den 31. März 2024
Stefan Lang, Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/4)

Obstbäume
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, mDB., STU 14-16
robuste heimische Sorten, z.B.:
mögliche Apfelsorten: Geflammerter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bittenfelder Sämling, Klarapfel u.a.
mögliche Kirschsensorten: Frührsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna u.a.
mögliche Birnensorten: Gute Graue, Weinbirne, Gute Luise, Alexander u.a.
0.9. Leitungsrecht
0.9.1 Die im Bebauungsplan dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Marktgemeinde Ortenburg mit Dienstbarkeit zu belasten.
0.10. Sichtdreiecke
0.10.1. Innerhalb der in der Planzeichnung in den Einmündungsbereichen festgesetzten Sichtdreiecke (3 m x 70 m) sind keine baulichen Anlagen zulässig.
0.11. Oberflächenwasser
0.11.1 Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen sowie der Dachflächen ist aufgrund der geringeren Wasserdurchlässigkeit des Gebietes zu sammeln und in den Rückhalteeinrichtungen zuzuführen.
0.11.2 Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen durch den Bauwilligen vorzusehen:
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Verzicht auf Asphaltierung auf privaten Flächen
0.12. Löschwasser
Die erforderliche Löschwasserversorgung von 48 m³/h (Grundschutz, nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in m³/h für 2 Stunden Löschzeit, 96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden) wird aus der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung gestellt.

Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan „WA Vorderhainberg“
Markt: Ortenburg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern
Endfassung 26.10.2023
Übersichtsplan 1 : 25.000
Planunterlagen: Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Entwurfsvorname:
Entwurfsvorname:
GeoPlan
Donau-Gewerbetpark 5, 94466 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de
Projektleitung: Daniel Wagner
1 : 1.000
P2111178



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Vorderhainberg“

ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Angrenzend an den Ortsteil Vorderhainberg und in Nähe zu bestehenden Siedlungsbereichen des Hauptortes soll ein allgemeines Wohngebiet für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt werden. Mit der Neuausweisung wird das Ziel verfolgt, dringend benötigte Wohnbauflächen zu schaffen und gleichzeitig den mit dem Ortsteil bereits verbundenen Hauptort der Gemeinde zu stärken.

VERFAHRENSABLAUF

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde durch den Marktgemeinderat am 19.05.2021 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.02.2022.

In der Zeit vom 15.07. bis einschließlich 19.08.2022 wurden Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu den Planungsabsichten der Gemeinde gehört. Dieser Verfahrensschritt beinhaltete auch die Abstimmung mit den Fachbehörden zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Aus der Öffentlichkeit gingen mehrere Stellungnahmen ein. Die hierin geäußerten Einwendungen und Bedenken richteten sich übereinstimmend gegen die Baugebietsausweisung. Als Begründung wurde angeführt, es gäbe im Gemeindegebiet in ausreichender Anzahl Baugrundstücke sowie leerstehende Wohngebäude. Ferner beurteilten die Stellungnehmer den Standort ortsplanerisch als völlig ungeeignet und hielten aus verschiedenen weiteren Gründen (u. a. erschließungs-, verkehrs- und kostentechnische Belange, Entgegenstehen von Natur- und Umweltschutz sowie Belangen der Wasserwirtschaft) eine Bauleitplanung an Ort und Stelle sogar für komplett ausgeschlossen. Von Seiten der beteiligten Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden vereinzelt Einwände, überwiegend aber fachliche Informationen vorgetragen. Allerdings waren keinerlei grundsätzliche Bedenken gegen die Bauleitplanung zu verzeichnen.

Die eingegangenen Stellungnahmen behandelte der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 27.10.2022. Das Gremium beschloss die Abarbeitung der mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgetragenen Einwände der Behörden. Weiter wurden auch verschiedene fachliche Belange berücksichtigt. Die Einwände von Privaten wies der Marktgemeinderat im Wesentlichen – mit Ausnahme der thematisierten Anbindung für Fußgänger und Radfahrer und die Erschließung des denkmalgeschützten Anwesens – jedoch als unbegründet zurück. Die Abarbeitung und Berücksichtigung von Belangen führten schließlich auch zu einer Anpassung der Pla-

nung. Das Gremium fasste gleichzeitig den Beschluss zur öffentlichen Auslegung. In der Sitzung vom 17.11.2022 billigte der Marktgemeinderat die Entwurfsfassung der Planung.

Im Zeitraum vom 10.05. bis einschließlich 30.06.2023 fand die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planungsentwürfe statt. Gleichzeitig beteiligte die Gemeinde die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Aus der Öffentlichkeit waren einzelne wenige Stellungnahmen zu verzeichnen, die inhaltlich im Wesentlichen aber wiederum auf eine Ablehnung der Planung abzielten. Von Seiten der Fachbehörden forderte das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz, wie bereits auch im frühzeitigen Beteiligungsverfahren, eine Anpassung der Festsetzungen zu Dachformen und Zaungestaltung im direkten Umfeld des vorhandenen Baudenkmals. Der Bund Naturschutz stimmte der Planung zwar zu, äußerte sich aber kritisch zu den grünordnerischen Festsetzungen und der beabsichtigten Fällung eines Bestandsbaumes. Die Abteilung Städtebau beim Landratsamt empfahl der Gemeinde, verschiedene Festsetzungen aus Gründen des Ortsbildes zu überdenken. Einzelne Fachstellen wiesen zudem auf textliche Unstimmigkeiten und notwendige Klarstellungen hin.

BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen im Rahmen des Umweltberichts erfolgt verbal argumentativ. Gesonderte Fachgutachten oder Fachbeiträge wurden nicht erstellt.

Durch die Planung und nachfolgende Flächeninanspruchnahme ergeben sich Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter. Diese liegen hauptsächlich in der Störung des Umfeldes durch Lärm und optische Reize, Eingriffe in den Bodenhaushalt und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund von Versiegelungen.

ABWÄGUNGSVORGANG

Der Markt Ortenburg beabsichtigt im Südosten des Ortsteiles Vorderhainberg ein allgemeines Wohngebiet zur Deckung des Wohnraumbedarfes auszuweisen. Hierdurch kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Landwirtschaftliche Flächen werden umgewandelt und teilweise versiegelt. Die Flächen weisen derzeit keinen besonderen Schutzstatus auf und besitzen keine besondere Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter. Aufgrund der gegebenen Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Verfahren zur Ausgleichsermittlung angewandt. Zur Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen und minimierende Maßnahmen getroffen. Hierzu zählen z. B. die Durchgrünung des Areals, die festgesetzte Ortsrandeingrünung und die Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten. Es sind keine gravierenden Veränderungen bezüglich der untersuchten Schutzgüter zu erwarten.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen. Ein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht nicht.

Das vorhandene Baudenkmal wurde in das Plangebiet aufgenommen und erhält hierdurch erst eine ordnungsgemäße und einwandfreie Erschließung. Aufgrund der Abstandszone zur Neubebauung wird es in seinem Bestand in keiner Weise beeinträchtigt. Die „Gestaltungsfreiheit“ im Plangebiet wirkt sich aufgrund des „vorbelasteten“ Umfeldes nicht zusätzlich negativ auf das Erscheinungsbild des Einzeldenkmals aus.

Bezüglich der Hinweise von Fachstellen auf widersprüchliche Formulierungen, Textfehler etc. werden redaktionelle Korrekturen vorgenommen.

Die Ablehnung der Baugebietsentwicklung durch Private beruht auf persönlichen Sichtweisen, die unbegründet sind. Insbesondere stehen keine Wohnbaugrundstücke zur Bedarfsde-

ckung zur Verfügung. Das Plangebiet berührt entgegen der Behauptungen weder Schutzgebiete noch werden durch die Planung Verbotstatbestände geschaffen. Der beanstandeten fehlenden Anbindung in Richtung Ortszentrum wurde bereits durch die Änderung der Erschließung in der Entwurfsfassung Rechnung getragen.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde das Gelände weiterhin als intensiv genutzte Acker- und Grünlandfläche bestehen bleiben.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden untersucht. Die Erschließung über einen Ring mit anschließender Stichstraße und Verbindung zur Ortsstraße im Norden erscheint aufgrund der Erreichbarkeit als geeignetste und lässt kurze Wegstrecken ins Ortszentrum und zu den Freizeiteinrichtungen zu.

Ein Monitoring erscheint aufgrund der geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht erforderlich. Möglich ist die Prüfung über die Einhaltung der Festsetzungen durch die zuständigen Stellen.

Der Bebauungsplan wurde vom Marktgemeinderat in der Sitzung vom 26.10.2023 als Satzung beschlossen. Gleichzeitig billigte das Gremium diese zusammenfassende Erklärung.

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses – nach Vorliegen der Genehmigung für den im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan – in Kraft.

Ortenburg, 26.10.2023



Stefan Lang, Erster Bürgermeister