

**BEBAUUNGSPLAN**

**mit integriertem  
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**Wohngebiet  
WA Moosham**

**BEBPLAN\_22.10.20 Endfertigung  
132/15B**

**der Gemeinde**

**Markt Ortenburg**

**Lkrs. Passau**

**Reg. Bezirk Niederbayern**

Bearbeitung Grünordnung/  
Umweltbelange

Aufgestellt:  
Vilshofen, den 22.10.2020

Planungsbüro Inge Haberl  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

Deggendorfer Str. 32  
94522 Wallersdorf.  
Tel: 09933 / 902013  
Fax: 09933 / 902014

Architekturbüro Ott  
in Bürogemeinschaft  
Tilman Johs. Ott Architekt BDA  
Christine Ott Architektin  
Bürg 1  
94474 Vilshofen  
Tel: 08541 / 96111  
Fax: 08541 / 961122

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensblatt
2. Ausschnitt aus der Topographischen Karte
3. Ausschnitt aus dem  
Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan
4. Anlass zur Aufstellung
5. Raumordnung und Landesplanung
6. Kommunale Entwicklungsplanung
7. Bestandsaufnahme und Bewertung
8. Planungen und Gegebenheiten
9. Umweltbelange
10. Städtebauliche Zielsetzung
11. Voraussichtliche Auswirkungen
12. Textliche Festsetzungen
13. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen
14. Bebauungs- und Grünordnungsplan - planliche Festsetzungen
15. Satzung vom 16. 11. 2020

# 1. VERFAHRENSBLATT

## B E B A U U N G S P L A N                      W A        M O O S H A M mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

### G E M E I N D E                      M A R K T   O R T E N B U R G

#### Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

##### 1. Aufstellungs- und Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat von Ortenburg hat in seiner Sitzung vom 19.11.2015 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen und bestätigt in der Sitzung v. 12.12.2019. Gleichzeitig wurde auch der vorliegende Planungsentwurf gebilligt.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnbauzwecke handelt und die festgesetzte Grundfläche kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB angewandt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 11.02.2016 und die Bestätigung ist am 09.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. (erfolgt mit Auslegungsbekanntmachung, siehe unten bei 2.) Auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wurde verzichtet.

##### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 u.3 Satz 1 u. § 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 24.08.2020. erfolgte in der Zeit vom 17.09.2020 bis 19.10.2020, dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 09.09.2020. Es wurde darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

##### 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.09.2020 in der Zeit vom 17.09.2020 bis 19.10.2020.

##### 4. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 22.10.2020 in der Sitzung vom 22.10.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

##### 5. Ausfertigung:

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.10.2020 wird hiermit ausgefertigt.

Markt Ortenburg, den 16.11.2020 .....

  
.....  
Stefan Lang, 1. Bürgermeister



##### 6. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Ortenburg, den 03.03.2021 .....

  
.....  
BP Moosham Stefan Lang Endfassung/Fassung des Satzungsbeschlusses vom 22.10.2020  
1. Bürgermeister

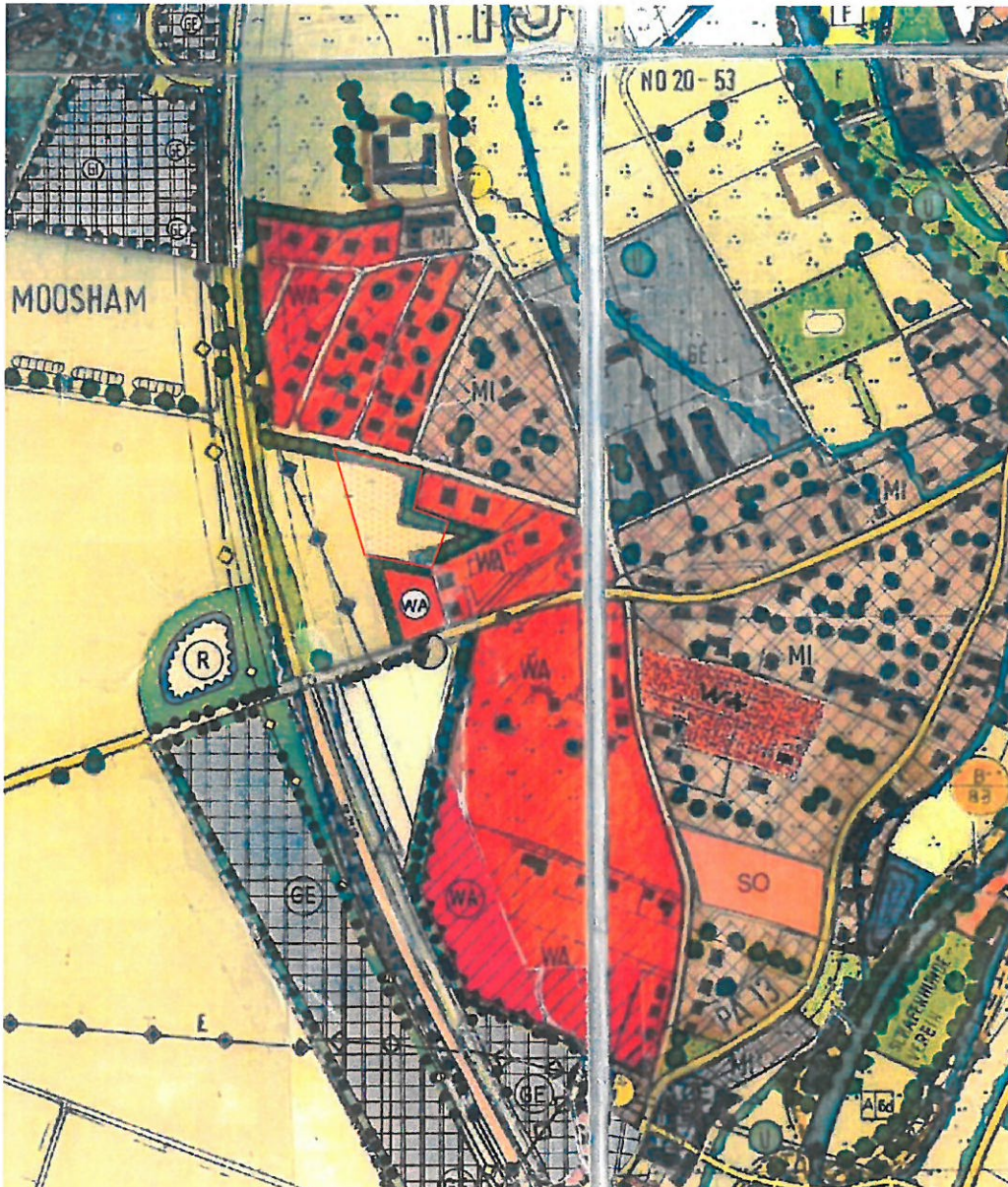


## 2. AUSSCHNITT AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE



### 3. AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DES MARKTES ORTENBURG

Nachfolgend ist über dem bisher. rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ca. der Bereich des neu geplanten WA Moosham gekennzeichnet



Dieser wird aufgrund der Umsetzung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB nachrichtlich angepasst (und nicht mittels Änderungsverfahren durch Deckblatt zum Flächennutzungsplan m. integriertem Landschaftsplan.

#### **4. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG / BEGRÜNDUNG DER ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS UND ZUR INANSPRUCHNAHME VON LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN**

##### 4.1. Anlass und Zweck der Planung

Der Markt Ortenburg verfügt nur über wenige freie bzw. verfügbare Baugrundstücke für Wohnbebauung. Der Markt Ortenburg verfolgt dabei das Konzept zur Innenentwicklung und Nachverdichtung, wo dies möglich ist, in den verschiedenen Ortsteilen und zur ergänzenden moderaten Entwicklung von Wohnbaugrundstücken wie hier in räumlicher Nähe zum Ortskern von Ortenburg.

Wie in allen Hauptortsteilen der Gemeinde, besteht auch in Ortenburg großer Bedarf an Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Dieser resultiert aus einem stetigen, stabilen Bevölkerungswachstum in den letzten fünf bis sechs Jahren, das wiederum auf die besonders familienfreundliche Politik der Kommune mit vielen attraktiven öffentlichen Maßnahmen zurückzuführen ist. Nachgefragt werden die Wohnbauparzellen demnach auch überwiegend von jungen Personen, die aus der Gemeinde (oder den angrenzenden Kommunen stammen) und sich ein Eigenheim schaffen wollen. Hierzu liegen zahlreiche Anfragen vor, deutlich mehr als hier Parzellen geschaffen werden. Das hier geplante kleine Baugebiet trägt dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung. Es ergänzt die bisherige Entwicklung in Verbindung mit dem bereits ausgewiesenen Wohnbaugebiet „Zellstraße Erweiterung“ und dem bisher, überwiegend bebauten Satzungsgebiet Ortenburg West bzw. dem BBP-Gebiet „Zellstraße“ und rundet die Entwicklung hier ab.

Das Gebiet ist aus Sicht des Marktes Ortenburg gut für die bauliche Entwicklung in Fortführung des Bestands/ der bisher. Planungen geeignet. Es werden 7 neue Bauparzellen mit einer mittigen Erschließungsstraße, die dann an die Erschließung im Bebauungsplangebiet „Zellstraße Erweiterung“ anbindet. Somit besteht eine gemeinsame Erschließungsstraße beider Baugebiete. Die Erschließung ist im räumlichen Umfeld bereits vorhanden, so dass nur noch die Fortführung ins bzw. im Gebiet erforderlich ist.

##### 4.2. Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens entsprechend § 13 b BauGB zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Die Vorgaben für die mögliche Anwendung des §13b BauGB sind beim Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Moosham“ erfüllt und zwar:

a) zulässige Grundfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> (auch unter Berücksichtigung einer Kumulation)

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist § 19 Absatz 2 BauNVO zu Grunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen.

Im Geltungsbereich des „WA Moosham“ werden Bauflächen zuz. Erschließungsflächen in einer Größenordnung von 0,6 ha mit einer GRZ von 0,3 entwickelt und liegen damit deutlich unter dem möglichen Größenrahmen.

Es sind keine weiteren Planungen laufend, die hier in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, damit auch rechnerisch im Sinne einer Kumulation zu berücksichtigen wären.

Die Planung liegt damit im vorgegebenen Flächenrahmen.

b) Lage im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Das Gebiet liegt im direkten Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Ortenburg-West“ (Bereich Moosham), der hier nördlich der Eichfeldstraße anschließt sowie auch direkt östlich der hier geplanten neuen Bauflächen.

Im Süden bindet es an das Bebauungsplangebiet „Zellstraße Erweiterung“ (BBP v. 2005) an, das im Osten an das Bebauungsplangebiet „Zellstraße“ (BBP v. 1985) anschließt. Das Baugebiet schließt somit die best. Bebauung.

c) Festsetzung von Wohnnutzungen

Hier durch: Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Des Weiteren sind die ausnahmsweisen Nutzungen des § 4 BauNVO ausgeschlossen.

d) keine UVP-Pflicht / keine Beeinträchtigung von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten / keine Störfallrelevanz  
Es liegen keine FFH- Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete in räumlicher Nähe, auch keine sonstigen Schutzgebiete. Ebenso sind keine Nutzungen mit Störfallrelevanz o.ä. gegeben. Eine UVP-Pflicht ist nicht gegeben, da kein Baurecht für Vorhaben, für die nach derzeitigem Kenntnisstand eine Pflicht zur Durchführung einer UVP (wie für Vorhaben nach Anlage 1 UVPG; unter Nr. 18 o.ä.) besteht, begründet wird.

e) Befristung Einleitung bis zum 31. Dezember 2019 und Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021

Der Aufstellungsbeschluss ist zunächst 2015 gefasst worden und wurde 2019 bestätigt. Der Satzungsbeschluss ist geplant noch im Jahr 2020, so dass die Planung im vorgegebenen Zeitrahmen liegt.

4.3. Begründung entsprechend § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB bzw. § 1 Abs. 3 Satz 5:

Mit der Änderung des BauGB 2013 wurde die Begründungspflicht für die Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen mit aufgenommen. Der Markt Ortenburg verfolgt das Konzept zur Innenentwicklung und Nachverdichtung, wo dies möglich ist, in den verschiedenen Ortsteilen des Gemeindegebiets, bzw. darüber hinaus zur ergänzenden moderaten, bedarfsorientierten und schrittweisen Entwicklung von Wohnbaugrundstücken, um die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen gering zu halten. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da er nur ergänzend und bedarfsorientiert entwickelt wird, zumal es kaum noch verfügbare Baugebietsflächen im Gemeindegebiet gibt. Um zu vermeiden, dass Flächen (wie in älteren Baugebieten tw. der Fall) bevorratet werden und dann wieder nicht der baulichen Nutzung zur Verfügung stehen, wird seit längerer Zeit mit dem Verkauf eine

Bauverpflichtung, verbunden mit einem Rückkaufrecht der Kommune festgelegt.

Die Parzellen sind in moderater Größe für ländl. Gebiete eingeplant mit ca. 623 m<sup>2</sup> bis 875 m mit einer ökonomischen Mittenerschließung, um den Flächenbedarf in Relation gering zu halten. Ausgleichsmaßnahmen sind im speziellen Fall aufgrund der Anwendung des § 13 b BauGB nicht erforderlich, somit werden auch hierfür keine land- und forstwirtschaftlichen Flächen beansprucht.

#### 4.4. Ergänzende Ausführungen zur Begründung des Baulandbedarfs

##### Bevölkerungsentwicklung des Marktes Ortenburg

Die über längere Zeit stagnierende Einwohnerzahl des Marktes Ortenburg (rund 7.300 Einwohner mit Hauptwohnsitz) ging in den Jahren 2007 bis einschließlich 2013 zurück auf ca. 7.000 Einwohner (EW) in 2013. Seit 2014 ist ein kontinuierlicher Anstieg zu verbuchen an Einwohnern mit Hauptwohnsitz/ einz. Wohnsitz u. zwar Jan. 2017 ca. 7.200 EW, 2018: 7.257 EW, 2019:7.461 EW u. 01.01.2020:7.473 EW. Somit ist seit 2013 ein Wachstum von fast 500 Einwohnern zu verzeichnen.

Die Geburtenzahlen mit durchschnittlich ca. 70 Geburten seit 2016 haben ca. wieder das Niveau von Anfang der 2000er-Jahre erreicht. Die Stabilisierung und der Wiederanstieg der Einwohner- und Geburtenzahlen sind auf folgende Fakten zurückzuführen:

Der Markt Ortenburg hat zahlreiche Maßnahmen durchgeführt bzw. angestoßen/ unterstützt, um die Attraktivität der Gemeinde, d. h. des Freizeit-, Wohn- und Arbeitsumfeldes zu steigern. Beispielhaft sind folgende Maßnahmen zu erwähnen: Sicherung der Schulstandorte, Maßnahmen zur Sanierung und stetigen Erweiterung der Kinderbetreuungs-einrichtungen, Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen durch Gewerbegebietsentwicklungen bzw.-erweiterungen (mit Schwerpunkt in den Ortsteilen Ortenburg/Afham und Dorfbach), frühzeitiger Einstieg in die Städtebau-förderung zur Sanierung des Ortskerns Ortenburg, Dorferneuerung in den Ortsteilen Holzkirchen u. Unteriglbach, Erhaltung und Modernisierung bzw. Neuschaffung der Freizeitanlagen in Unteriglbach bzw. Ortenburg Generationenpark; Erwerb des Baudenkmals „Schloss Ortenburg“ und Beginn der Sanierungsmaßnahmen, Bau von Radwegen, Aufbau eines umfangreichen Kulturprogrammes usw. Auch Maßnahmen im Seniorenbereich u. Gesundheitswesen spielen hier eine Rolle (AWO-Seniorenheim, Seniorenresidenz; Gesundheitszentrum/ ärztl. Versorgung. Daneben ist eine gute Versorgung für Dinge des tägl. Bedarfs geben und auch das „Leerstands“-Management für den Ortskern ist positiv zu erwähnen. Großer Wert wird darauf gelegt, vor allem auch die jüngere Bevölkerung in der Gemeinde zu halten. Hier spielen neben den vorgenannten Gründen auch die noch erschwinglichen Kaufpreise bei Baugrundstücken eine Rolle. Aufgrund der bekundeten Interessen wird deshalb versucht, Bauplätze nicht nur am Hauptort, sondern auch in den größeren Ortsteilen in jeweils angemessener Anzahl zur Verfügung zu stellen- für Nachkommen aus der Gemeinde und auch für Neubürger, die aus umliegenden Kommunen mit höherem Baulandpreisniveau zuziehen. Aus dieser positiven Entwicklung resultiert umgekehrt auch ein entsprechender Baulandbedarf.



### Entwicklung Wohnbaugebiete

Der Markt Ortenburg hat seit dem Jahr 2004 folgende Wohnbaugebiete ausgewiesen, die bereits überwiegend bebaut bzw. vergeben sind:

Bebauungs-Plangebiet Name	Ortsteil	Bau-parzellen	In Kraft getreten	Stand der Umsetzung
Am Viertelsbach	Dorfbach	31	15.07.2004	verkauft u. überwiegend bebaut u. auch mit Bauzwang belegt
Ledererfeld-Süd	Ortenburg	31	02.05.2005	verkauft u. überwiegend bebaut u. auch mit Bauzwang belegt
Neustift IV	Neustift	11	01.04.2015	Komplett verkauft u. überwiegend bebaut u. auch mit Bauzwang belegt
Oberfeldstraße-Erweiterung	Unterigl-bach	14	14.10.2015	Parzellen sind vom privaten Eigentümer des Rohbaulandes komplett veräußert allerdings ohne Bauverpflichtung; und überwiegend bebaut,
Am Steinfeld	Unterigl-bach	27	28.04.2016	vom privaten Grundstückseigentümer, örtlicher Fertighaushersteller, erschlossen. Die Grundstücke werden von diesem nur in Verbindung mit dem Verkauf eines Fertighauses vermarktet, dieses ist mittlerweile auch zum größeren Teil bebaut
Erweiterung Sattlerberg	Ortenburg	8	24.10.2016	Dies ist auch zum größten Teil bebaut und ansonsten mit einer Bauverpflichtung belegt
Dorfbacher Feld	Dorfbach	16		Fast komplett bebaut
Holzkirchen-Alte Schule	Holz-kirchen	7		Komplett vergeben, 2 Grundstücke blieben beim Grundstückseigner f. Nachkommen

Die Übersicht zeigt, dass es kaum noch frei verfügbare Bauflächen gibt im Gemeindegebiet.

Unbebaute Flächen werden zudem regelmäßig im Bauflächenkataster des Marktes Ortenburg erfasst. Dieses wurde über die ILE „Klosterwinkel“ (ILEK) entwickelt und auch ein Vitalitätscheck durchgeführt. Das Bauflächenkataster wird jährlich aktualisiert seitens der Gemeinde über entsprechende Abfragen. Es ergeben sich daraus allerdings meist nur wenige potentielle Bauflächen, wobei die Potentiale dann auch wieder entsprechend genutzt werden.

Im Ortskern werden die Bestrebungen zu verdichteten Bauweisen mit

mehrgeschossigem Wohnungsbau unterstützt (z. B. auf Flurnr. 237, 238, 239 in Ortenburg mit gepl. Fortführung dann auf Flurnr. 241, 242, 244), um auch auf diese Weise im Sinne einer Nachverdichtung und flächenschonend Wohnraum im Gemeindegebiet zur Verfügung zu stellen. Überhaupt wurde vor allem in den letzten 6 - 7 Jahren verstärkt auch die Nachverdichtung vorangetrieben; in dem Zusammenhang wurden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sowie in älteren Baugebieten eine Vielzahl an Bauparzellen und Baulücken bebaut.

Das bereits 2005 entwickelte Baugebiet „Zellstraße - Erweiterung“ mit 4 Parzellen in räumlicher Angrenzung ist bisher noch nicht umgesetzt worden seitens des Investors (auch wegen der Erschließung). Nun ist mit der hier gepl. Entwicklung des „WA Moosham“ eine zusammenhängende und damit auch ökonomische Erschließung möglich, so dass hier eine neue, abgerundete Ergänzung der Bauflächen entsteht.

## **5. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Zielsetzungen der Landesplanung wird mit der Planung Rechnung getragen.

## **6. KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG**

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek. v. 24.6.1974-MABL S 467) besteht nicht.

## **7. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG**

### **7.1 Lage und Größe**

Das Wohngebiet liegt westlich an der best. Bebauung des Hauptortes Ortenburg im Bereich Moosham nahe östlich der Staatstraße 2119.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,60 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die östliche Teilfläche von Fl.-Nr.: 356 Gemarkung Ortenburg; Diese Fläche ist bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt.

### **7.2 Topographische Verhältnisse**

Das Gelände ist leicht nach Osten / Südosten geneigt. Um qualifizierte Geländevorgaben zu ermöglichen, wurde eine Geländeaufnahme durchgeführt.

### **7.3 Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bausubstanz.**

Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Norden und Osten sind bestehende Wohngebiete vorhanden. Im Süden bestehen bebaubare Grundstücke mit einem qualifizierten Bebauungsplan „Zellstraße Erweiterung“. Dieses ist bisher noch nicht umgesetzt. Dieser Bereich war teilweise mit Gehölzen bestanden (laut Luftbild 2018; Gehölze wohl durch Sukzession entwickelt). Aktuell ist dieser Bereich bestockt mit Ruderalvegetation, teilweise ist der Bereich gekiest und sind Materialien zwischengelagert.

### **7.4 Grundstückeigentumsverhältnisse**

Das Grundstück (Fl.-Nr. 356 Tlfl. Gemarkung Ortenburg) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im gemeindlichen Eigentum.

## 8. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

- 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet (WA) entspr. § 4 BauNVO Abs. 1 und 2  
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden ausdrücklich ausgeschlossen (§ 1 BauNVO Abs. 5)  
GRZ 0,3                      GFZ 0,6
- 8.2 Gemeinbedarf  
entfällt
- 8.3 Sport- und Spielanlagen  
entfällt
- 8.4 Sondernutzungen  
entfällt
- 8.5 Verkehr
- 8.5.1 Überörtlicher Verkehr  
entfällt
- 8.5.2 Örtlicher Verkehr  
Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neue Verbindungsstraße, die im Norden an die Ortsstraße Moosham anschließt: Diese setzt sich dann im Zuge des Bebauungsplangebiets „Zellstraße Erweiterung“ planerisch fort, das bisher zwar noch nicht umgesetzt ist, und von Süden über die Zellstraße erschlossen werden soll.  
(siehe oben, gemeinsame Erschließungsanlage in Form einer öffentlichen Verbindungsstraße/Ortsstraße)
- 8.5.3 Schienenverkehr  
entfällt
- 8.5.4 Personennahverkehr  
Es besteht eine öffentliche Buslinie Passau-Vilshofen-Deggendorf. Die Anbindung an diese Buslinie erfolgt über die Haltestelle im Ortskern (Busbahnhof). Diese ist ca. 650 m vom Ortskern vom Markt Ortenburg entfernt.
- 8.6. Versorgung
- 8.6.1 Trink- und Brauchwasser  
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird von der gemeindlichen zentralen Wasserversorgung sichergestellt.
- 8.6.2 Löschwasser  
Die Versorgung wird über das Wasserversorgungsnetz abgedeckt. Die DVGW-Arbeitsblätter W 405 sowie W 311 sind zu beachten. In räumlicher Nähe zum gepl. Baugebiet findet sich gleich jenseits der Unterführung unter der Staatsstraße ein Löschwasserbehälter, beim GE Afham - Erweiterung II Raiffeisenstraße, Flurstück 416, Gemarkung Ortenburg, im Wendehammer, etwa 100 m entfernt), der mit zur Löschwasserversorgung herangezogen werden kann.
- 8.6.3 Elektroversorgung  
Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Bayernwerk AG und ist gesichert.
- 8.6.4 Gasversorgung  
Eine Anschlussmöglichkeit an das Erdgasnetz kann voraussichtlich durch den zuständigen Netzbetreiber, die Enerngienetze Bayern GmbH, geschaffen werden.

- 8.6.5 Fernwärme  
entfällt
- 8.6.6 Telekommunikation, Breitband  
Das Gebiet wird versorgt, Gebäude und Einrichtungen sind nicht vorgesehen.
- 8.7. Entsorgung
  - 8.7.1 Abwasserentsorgung Schmutzwasser  
Das im Baugebiet anfallende häusliche Schmutzwasser wird in Sammelkanälen erfasst und dem bestehenden Abwassernetz des Marktes Ortenburg zugeführt. Über die vorhandene Kanalisation wird das Schmutzwasser zur Kläranlage Ortenburg (OT Blindham) abgeleitet, wo es seine Ausreinigung findet. Die Kläranlage Ortenburg hat hierfür noch ausreichend Kapazitäten.
  - 8.7.2 Niederschlagwasserableitung, Wasserentsorgung, Wasserrückgewinnung  
Eine Versickerung vor Ort des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers ist nicht möglich. Eine Ableitung des Niederschlagswassers wird in den südlichen, im Bereich der Zellstraße verlaufenden namenlosen Wiesenbach/Graben vorgesehen. Der Einleitung wird ein Drossel-/Rückhaltebauwerk (Stauraum, Rigolen etc.) vorgeschaltet. Die erforderlichen Flächen sind im Bereich des Grabens vorhanden. Zur vorgesehenen Ableitung sowie der Drosselung/Rückhaltung erfolgte die fachliche Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt. Die für die Einleitung notwendige wasserrechtliche (Änderungs-)Erlaubnis wird beim Landratsamt Passau beantragt.
  - 8.7.3 Wasserentsorgung, Wasserrückhaltung  
Um die Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet zu fördern und die Kanalisation zu entlasten, wird den Bauherren empfohlen, das Regenwasser soweit wie möglich auf den Grundstücken (ohne Gefahr für die Unterlieger) selbst zu versickern sowie Regenwasserzisternen einzubauen.  
Ebenfalls um den Wasserrückhalt bzw. die Versickerung des anfallenden Regenwassers zu fördern und die Versiegelung des Bodens zu mindern, sollen die privaten Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden.
  - 8.7.4 Abfallbeseitigung  
Die Müllabfuhr wird durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Donau/Wald sichergestellt.
- 8.8. Grünflächen  
Öffentliche Grünflächen sind im Baugebiet nicht vorgesehen.  
Es werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung für die privaten Freiflächen getroffen, vgl. planliche textl. Festsetzungen der Grünordnung.
- 8.9. Wasserwirtschaft
  - 8.9.1 Wasserflächen  
entfällt
  - 8.9.2 Hochwasser  
entfällt
  - 8.9.3 Grundwasser  
entfällt
  - 8.9.4 Schutzgebiete  
Schutzgebiete sind im Planungsbereich nicht vorhanden.
  - 8.9.5 Wasserversorgung  
Sichergestellt durch die zentrale Wasserversorgung der Marktgemeinde Ortenburg (siehe auch 8.6.1).

## 8.10. Landwirtschaft und Wald

### 8.10.1 Landwirtschaft

Aus Sicht der landwirtschaftlichen Belange steht der vorgesehenen Gebietserschließung sicher nichts im Wege.

### 8.10.2 Wald

entfällt

## 8.11. Umweltschutz

Spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 8.12. Natur- und Landschaftsschutz

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete oder sonst. geschützte Flächen nach den Naturschutzgesetzen, kartierte Biotopkartierung Bayern usw. sind weder im Geltungsbereich der Planung noch im räumlichen Umfeld vorhanden und auch nicht betroffen.

## 8.13. Aufschüttungen / Abgrabungen

Werden, soweit notwendig, in den textlichen Festsetzungen geregelt.

## 8.14. Denkmalschutz

Entfällt

# 9. UMWELTBELANGE

## 9.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung/ keine Ausgleichspflicht für Verfahren nach § 13 b BauGB

§ 13 b Satz 1 BauGB verweist auf § 13 a und damit über § 13 a Absatz 2 BauGB auch auf § 13 Absatz 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren). § 13 a Absatz 2 Nummer 4 BauGB bestimmt für Bebauungspläne nach § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Dies gilt auch für das Verfahren nach § 13 b BauGB.

Demnach ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Festlegung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen/-flächen hier nicht erforderlich.

Allerdings gilt es auch hier Maßnahmen zur Eingriffsminimierung zu berücksichtigen und einzuplanen, wie insbesondere unter 6.1 Grünordnung genannt.

## 9.2 Beurteilung im Hinblick auf speziellen Artenschutz

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-,

Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,  
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,  
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten / Verbotstatbestände laut § 44 BNatSchG sind bei dem gepl. Gebiet nicht zu erwarten aufgrund der Ausgangssituation/ bisher. Nutzung als Acker und der direkten Angrenzung an die bestehenden Bebauungen des Ortsteils Moosham, der Aussagen aus Artenschutz- und Biotopkartierung und der Ortsbesichtigungen (im räumlichen Umfeld 2019 bzw. 2020). Aufgrund der Nutzung ist das Gebiet allenfalls für Feldbrüter (wie Feldlerche) von Belang. Bei den Ortsbesichtigungen wurden Feldlerchenvorkommen nur in größerer Entfernung deutlich weiter nordöstlich im Tal der Wolfach registriert. Auch der im Gemeindegebiet vorkommende Kiebitz ist nur in größerer Entfernung (z.B. südlich von Unteriglbach bzw. weiter nördlich im Wolfachtal und tw. beim Rückhaltebecken Afham jenseits der Staatsstraße) vorkommend. Der hier beplante Bereich ist auch aufgrund der direkten Angrenzungen der vorh. Bebauung nicht interessant/ geeignet als Lebensraum. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind somit nicht zu befürchten.

### 9.3 Umweltbelange

Zu berücksichtigen ist, dass auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB der Belangekatalog des § 1 Absatz 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Absatz 7 BauGB) sind. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts (laut § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

#### **Beurteilung der Schutzgüter (bzw. Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB)**

##### Schutzgut Mensch

Das Gebiet liegt im Anschluss an bestehenden Wohnbebauungen. Es sind keine besonderen Vorbelastungen gegeben, außer einer gewissen Lärmeinwirkung von der Staatsstraße St 2119. Hierzu sind entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen (vgl. Festsetzungen), um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten.

Es werden neue Wohnbauflächen geschaffen entsprechend dem vorliegenden dringenden Bedarf.

Das Gebiet ist als Erholungsgebiet nicht relevant/ interessant, so dass dieser Aspekt gering einzustufen ist. Durch die Ausweitung des Wohnbaugebiets sind diesbezüglich auch keine gravierenden Änderungen zu erwarten.

Insgesamt sind die Wirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering bis mittel einzustufen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen/ berührt. Das Gebiet ist bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine seltenen Pflanzen bzw. Tiere vorhanden und damit auch keine Konflikte zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind als gering einzustufen.

#### Schutzgut Boden

Es wird eine Teilfläche bisheriger landwirtschaftlicher Nutzflächen mittlerer Bonität beansprucht für eine neue Nutzung mit teilweiser Bebauung und darüber hinaus dauernder Bodenbedeckung / Begrünung durch Gartenflächen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als mittel einzustufen.

#### Schutzgut Wasser

Die Planung greift nicht ins Grundwasser ein. Das gepl. Baugebiet wird an das bestehende öffentliche Netz der Ver- und Entsorgung angeschlossen (Wasser/ Abwasser). Die vorliegenden Deckschichten besitzen nur geringere Sickereigenschaften. Es wird empfohlen auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser soweit möglich zu versickern bzw. zu speichern (über Zisternen) und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Bezüglich des Schutzguts Wasser sind die Veränderungen durch die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen als gering einzustufen.

#### Schutzgut Klima/Luft

Die landwirtschaftl. Nutzflächen sind aufgrund ihrer niedrigen Vegetationsdecke als Kaltluftentstehungsgebiete von Bedeutung für das lokale Klima. Mit der Entwicklung von Wohngebietsflächen mit lockerer Bebauung und geringem Versiegelungsgrad und Pflanzungen im Gebiet/ den Gärten sind kaum Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind als gering einzustufen.

#### Schutzgut Landschaftsbild bzw. Ortsbild

Der überplante Bereich liegt in direktem Anschluss zur best. Wohnbebauung und setzt die bisher. Entwicklung des Ortsteils Moosham in diesem Bereich fort. Das Gebiet ist nur lokal aus direkter Nähe/ Angrenzung z.B. kurz von der Staatsstraße und den direkt im Norden bzw. Süden anschließenden Straßen sichtbar, ansonsten durch die best. Bebauung und die Topographie im räumlichen Umfeld abgeschirmt bzw. eingefasst. Durch eingepflanzten, privaten Begrünungsmaßnahmen in den Gärten wird zudem eine gewisse Ein- und Durchgrünung geschaffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering einzustufen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind hier keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. beeinträchtigt bei der gepl. Wohnbauentwicklung. Die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind gering einzustufen.

#### Schutzgut Fläche

Durch die gepl. Wohngebietsentwicklung werden bisherige, landwirtschaftlich genutzte Flächen neu beansprucht. Die Auswirkungen auf Schutzgut Fläche sind prinzipiell hoch einzustufen. Die Fläche geht bei einer Umsetzung der Planung der landwirtschaftlichen Nutzung

verloren. Allerdings wird darauf geachtet, hier nur bedarfsorientiert zusätzliche Flächen zu entwickeln und flächenschonend zu planen.

#### Betrachtung der Bauphase

Während der in der Regel kurzen Bauphase sind die für Bauarbeiten normalen Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr und Baulärm zu erwarten.

#### Betrieb und evtl. Emissionen, Abfälle o.ä.; Nutzung erneuerbare Energien

Es sind mit der Entwicklung eines Wohnbaugebiets keine spezif. Emissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung oder Produktion besondere Abfälle usw. zu erwarten. Eine Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenenergie über Dachflächen) ist möglich und anzustreben.

#### Wechselwirkungen/ Risiken

Es sind auch unter Betrachtung eventueller Wechselwirkungen keine weiteren bzw. erheblichen, nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter und keine besonderen Risiken zu erwarten.

#### Kumulierung

Es sind im direkten räumlichen Umfeld keine weiteren Maßnahmen geplant. Die aktuell gepl. Erweiterung des Gewerbegebiets „GE Afham II Erweiterung durch Deckblatt 1“ jenseits der Staatsstraße wirkt sich hierhin nicht aus. Auch unter Betrachtung dieser Maßnahme sind keine spez. Umweltprobleme durch Kumulierung zu erwarten.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich gegenüber dem Ist-Zustand bezüglich der Nutzung wenig. Die Lage bleibt intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt mit entsprechenden Belastungen durch Düng- und Spritzmitteleinsatz. Die dringend erforderlichen Bauflächen können nicht entwickelt werden.

#### geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Es werden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung getroffen v.a. im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen wie Festsetzungen zur Begrünung privater Flächen, Beschränkung der Oberflächenversiegelung, Umgang mit Oberflächenwasser bzw. durch Standortwahl an sich. Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Anwendung des § 13 b BauGB nicht erforderlich und auch nicht eingeplant.

#### anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Standort für die gepl. Wohnbauentwicklung grenzt an die bisherigen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan eingetragenen Wohnbauflächen an und rundet die Entwicklung hier ab. Es handelt sich hier um eine kleine ergänzende Teilfläche zur bisher bereits eingeplanten wohnbaulichen Erweiterung. Es werden keine ökologisch wertvollen Bereiche bzw. Auen/ Überschwemmungsbereiche usw. in und um Ortenburg beansprucht bzw. beeinträchtigt durch die gepl. baul. Entwicklung, die dennoch eine Nähe zum Ortszentrum aufweist. Die eingepl. Fläche ist im Hinblick auf die direkte Angrenzung an den Bestand und die Erschließung mit gepl. Verbindung zu dem südlichen, bereits ausgewiesenen Wohnbaugebiet "Zellstraße Erweiterung" günstiger zu werten als z.B. eine Entwicklung im Anschluss daran Richtung



Westen. Es wurde Wert auf eine flächensparende, bedarfsgerechte Entwicklung gelegt mit einer Mittenerschließung (ohne Wendepalte, sondern mit gepl. Anbindung/ Fortführung nach Süden) und geeigneten Parzellengrößen. Kleinflächig andere interne Abgrenzungen bzw. Aufteilungen wären prinzipiell denkbar, wären allerdings im Hinblick auf die Umweltwirkungen nicht wesentlich anders zu beurteilen. Auf eine Einplanung öffentlicher rahmender Grünflächen wird im Hinblick auf den Flächenverbrauch und die Lage (ohne Fernwirkung) und die gepl. Wohnnutzung verzichtet.

#### Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB

Es sind mit dem Vorhaben - Erweiterung von Wohngebietsflächen in räumlichen Anschluss an best. Wohngebietsflächen - keine besonderen Auswirkungen bzw. Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit der geplanten Schaffung eines Wohngebiets in diesem Bereich westlich von Ortenburg Bereich Moosham keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Es sind keine speziellen Überwachungsmaßnahmen (im Sinne eines Monitorings) erforderlich, allerdings ist Wert auf die Umsetzung/ Einhaltung der Festsetzungen zu legen.

## **10. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG**

### 10.1. Planungsziele

Dem Markt Ortenburg bietet sich durch die vorgesehene Ausweisung des Baugebietes die Möglichkeit, die bauliche Entwicklung im Westen des Hauptortes Ortenburg zu ergänzen.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes sicherstellen. Die Erschließung ist durch Anbindung an die best. Gemeindestraße Ortsstraße Moosham als sinnvolle Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes „Zellstraße Erweiterung“ sowie die Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen geplant. Die Nutzung nach §4 BauNVO Abs. 3 wird ausdrücklich ausgeschlossen (§1 BauNVO Abs. 5) Diese ausnahmsweisen Nutzungen sind im Bestands-WA nicht vorhanden. Somit würden diese in dem eher kleinräumigen neuen Wohngebiet und dem gesamten Umfeld, städtebauliche Störfaktoren darstellen.

Weiterhin soll er die Grundlage für die Erschließungskostenbeitragsatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen mit den wichtigsten Hauptgrünzügen vorbereiten.

### 10.2. Lösung der Planungsaufgabe

Bei Beachtung der Planungsziele sind 7 Bauparzellen auf entsprechend kleinen Grundstücken (ca. 623 bis 875 qm) vorgesehen, die mit nicht übermäßig großen Wohnhäusern bebaut werden können.

Diese verhältnismäßig lockere Bebauung soll im Bereich der Parzellen ein- und durchgrünt werden.

### 10.3. Inhalt des Bebauungsplanes

(siehe dazu auch textliche und planliche Festsetzungen nach § 9 BauGB)

#### 10.3.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

Die Nutzung nach §4 BauNVO Abs. 3 wird ausdrücklich ausgeschlossen (§1 BauNVO Abs. 5)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3      GFZ 0,6

#### 10.3.2 Flächen nach § 9 BauGB

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Verkehrsflächen

Versorgungsflächen

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft

Flächen für den Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

## 11. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Es ist nicht zu erwarten, dass die Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

## 12. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 0. 1 GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE UND MAX. NUTZUNG

- 0. 1. 1. Bei Einzelhausgrundstücken 623 - 875 qm
- 0. 1. 2. Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig

### 0. 2 BAUWEISE

- 0. 2. 1. offen

### 0. 3 ABSTANDSFLÄCHEN

- 0. 3. 1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

### 0. 4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 0. 4. 1. Je Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen mit bis zu zwei „Vollgeschossen“ (alte Definition) als Höchstgrenze anzuwenden bzw. zulässig:
  - a) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,5 m und mehr auf Gebäudetiefe (Höhenunterschied auf Haustiefe in der Falllinie gemessen) - Hangbauweise - mit Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang (UG, EG, DG Kniestock bis max. zul. WH)
  - b) Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände (Höhenunterschied auf Haustiefe in der Falllinie gemessen) - Erdgeschoß und 1. Obergeschoß (KG darf nicht sichtbar sein, EG, OG, DG bis max. zul. WH) bzw. Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (EG, DG bis max. zul. WH)

Bei Erdgeschossiger Bauweise entfällt die Festsetzung, dass die Pultdachneigung den Hang zu folgen hat.

Versetzte Ebenen sind unter Einhaltung der max. zul. WH möglich.

Die genaue Geländeneigung sowie die Geländehöhen an den Gebäudeecken und der Straße in Bezug zum Erdgeschoß sind im Grundriss, Schnitt und in den Ansichten darzustellen.

- 0. 4. 2. Dachform und Dachneigung : Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Krüppelwalmdach (KWD), Dachneigung jeweils 15° bis 40° Pultdach (PD), Dachneigung 6° bis 10° Pultdach zulässig als eine Dachscheibe bis max. 8,00 m Gebäudetiefe, die Pultdachneigung hat dabei den Hang zu



0. 5. 4. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie einheitlich zu gestalten (gleiche Dachform), Dachkehlen sind zu vermeiden.

## 0. 6 EINFRIEDUNGEN

0. 6. 1. Zaunart an Straßenseite: Holzlatten bzw. Hanichelzaun ansonsten auch Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung, jedoch Ausbildung jeweils ohne Sockel
0. 6. 2. Zaunhöhe max. 1,0 m über Straßen bzw. Gelände. Bei Grundstücken die im Bereich von Straßeneinmündungen liegen dürfen Zäune nur max. 0,8 m über Fahrbahnhöhe hoch sein (Sichtdreieck). Das gleiche gilt für Hinterpflanzungen.
0. 6. 3. Pfeiler sind nur bei Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,0 m breit und 0,4 m tief. Aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Naturstein. Pfeilerbreite darf bei Unterbringung von Müllbehältern soweit erforderlich überschritten werden.

## 0. 7 MASSNAHMEN ZUM SCHALLSCHUTZ

0. 7. 1. Maßnahmen zum passiven Lärmschutz im WA Moosham:
  - Die Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume der Wohngebäude auf den Bauparzellen 1 bis 4 sind nach Möglichkeit auf die der Staatsstraße St 2119 abgewandten Seite hin zu orientieren, d.h. auf der östlichen Seite des Wohnhauses zu errichten.
  - In die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume der Wohngebäude auf den Bauparzellen 1 bis 4, die der Staatsstraße St 2119 zugewandt sind, sind Fenster mit einer ausreichend dimensionierten Mindestschallschutzklasse einzubauen (vergleiche hierzu die VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"). Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das ausreichend dimensionierte Schalldämmmaß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf der dem Emittenten abgewandten Gebäudeseite des Wohnhauses können Fenster mit einem um 5 dB geringerem bewertetem Schalldämmmaß verwendet werden.
  - Durch den Einbau von Schallschutzfenstern ist bei den Wohngebäuden auf den Bauparzellen 1 bis 4 zu gewährleisten, dass die von der Staatsstraße St 2119 ausgehenden Lärmemissionen soweit vermindert werden, dass innerhalb der geplanten Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume die Immissionsrichtwerte von tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) nicht überschritten werden. Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB(A) überschreitet. Die Richtwerte für den Beurteilungspegel sind auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden während des Tages und die ungünstigste Stunde während der Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) bezogen.

Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der vorgenannten Immissionsrichtwerte sind ausreichende Schalldämmmaße an sämtlichen Außenhautelementen vorzusehen. Die Festlegung der Schallschutzklassen der Lärmschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, hat in enger Zusammenarbeit mit einem schalltechnischen Beratungsbüro zu erfolgen.

Bei der Errichtung von Wohnungen ist ein ausreichender Schallschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Man muss sich aber darüber im Klaren sein, dass die Anforderungen der DIN 4109 Mindestanforderungen darstellen und dem Grundsatz der Lärmvorsorge bei Neubauten nicht voll entsprechen. Als Stand der Lärminderungstechnik können hier die unter Ziffer 6.2 der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerten bei Schallübertragung innerhalb von Gebäuden angesehen werden. Die Forderung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte von tags/nachts 35/25 dB(A) wird deshalb zwingend vorgeschrieben.

- Falls durch eine entsprechende Gebäudeanordnung und Wohnungsgrundrissgestaltung die Anforderungen zum Schallschutz nicht erfüllt werden können, ist durch passive Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz sicherzustellen. Falls deshalb bei Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster Anwendung finden, ist auch bei dauernd geschlossenen Fenstern eine ausreichende Lüftung sicherzustellen; z.B. kann dies durch integrierte Lüftungseinrichtungen erfolgen.

## 0. 8 GRÜNORDNUNG

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet „Moosham“ und erlangt mit dem Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit nach Art. 3 (3) BayNatSchG.

### 0. 8. 1. Private Grünflächen

0.8.1.1 Mindestpflanzgebot u. standortgebundener Baum im Vorgarten  
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 je Parzelle mind. ein Baum standortbezogen im straßennahen Bereich / Vorgarten zu pflanzen (z.B. Baum 2. Ordnung wie Hainbuche, Feldahorn oder Obstbaum / Zierobst o.ä.) vgl. planliche Festsetzungen.

In den privaten Gärten sind heimische Gehölze (Bäume und Sträucher), Obstbäume (Hoch- oder Halbstämme) und dörfliche/ eingebürgerte Ziersträucher (wie Flieder, Jasmin, Weigelia usw.) zu verwenden vgl. Liste geeigneter Arten unter 0.8.2. Es sind grundsätzlich keine Nadelgehölze zugelassen (Ausnahme: einzelne Eiben in Gartenflächen). An den Rändern nach Außen zur freien Landschaft hin sind keine Schnitthecken (formal geschnitten) zugelassen. Die randlichen Hecken

(Ortsrandeingrünung) zur Einbindung in die Landschaft sind artgemäß zu pflegen/ schneiden im Typ einer freiwachsenden Hecke.

0.8.1.2 Randliche private Grünflächen und rahmende Pflanzungen  
Am westlichen Rand der Grundstücke zur freien Landschaft und nach Norden zur bestehenden Straße ist ein 5 m breiter Streifen als Grünfläche mit Pflanzungen zur rahmenden Eingrünung vorzusehen (vgl. planliche Darstellung). Hier sind freiwachsende Hecken (1- bis 2- reihig, v.a. aus heimischen Gehölzen/Sträuchern ca. 70 %, ansonsten dörflichen Ziersträuchern) in Abschnitten zu pflanzen bzw. auch zwischenliegend Obstbäume. An den sonstigen Rändern des Baugebiets sind 3 Meter breite Grünstreifen anzulegen mit teilweisen Pflanzungen(z.B. Obst, dörfliche Ziersträucher, bzw. zur Straße hin mit standortgebundenen Bäumen im Vorgarten)

0.8.1.3. Entlang der Straße ist ein Seitenstreifen von 0,5 m Breite mit Landschaftsrasen mit Kräutern anzulegen. Dieser Seitenstreifen ist in jeweiligem Eigentum des Grundstücksbesitzers des jeweiligen Baugrundstückes. Er ist von jeglicher Baulichkeit, Einzäunung, Befestigung und Nutzung freizuhalten. In ihm sind öffentliche Leitungen bzw. Hausanschlüsse verlegt.  
Er ist vom jeweiligen Grundeigner extensiv zu pflegen, so dass sich Blütenreichtum einstellen kann.

## 0. 8. 2. Pflanzlisten

### 0.8.2.1 Laubbäume 1. Ordnung:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m.B. StU > 10-12 cm  
in Hecken auch als Heister, 2xv, o.B. 100-150cm möglich

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

### 0.8.2.2 Laubbäume 2. Ordnung:

Pflanzqualität:  
Hochstamm, 3xv, m.B. StU > 10-12 cm  
in Hecken auch als Heister, 2xv, o.B. 100-150cm möglich

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Pyrus communis	Holzbirne
Malus sylvestris	Holzapfel
bzw. diverse Zierobstsorten	

- 0.8.2.3 heimische Sträucher  
Pflanzqualität: mind. Str 2xv, o.B., 60-100 cm
- |                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Cornus sanguinea   | Blut-Hartriegel             |
| Cornus mas         | Kornelkirsche               |
| Corylus avellana   | Haselnuss                   |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn     |
| Ligustrum vulgare  | Gemeiner Liguster           |
| Prunus spinosa     | Schlehe                     |
| Rosa canina u.a.   | Hundsrose u. and. Wildrosen |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder          |
| Salix caprea       | Salweide                    |
- 0.8.2.4 dörfliche Ziersträucher  
Pflanzqualität: mind. Str 2xv, o.B., 60-100 cm  
z.B. geeignete Arten zur Gartenbegrünung
- |                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| 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       | Sommerflieder     |
| Strauchrosen in Sorten           | Strauchrosen      |
| Viburnum in Sorten               | Schneeball        |
| Spiraea in Sorten                | Spierstrauch      |
| Weigelia in Sorten               | Weigelia          |
- 0.8.2.5 Obstbäume  
Pflanzqualität: Halbstamm oder Hochstamm 2xv, StU 8-10 cm  
robuste Sorten  
Vgl. Sortenliste der Kreisfachberatung am LRA Passau z.B.  
Apfel: Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher  
Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette,  
Bitterfelder Sämling, Klarapfel u.a.  
Birnen: Gute Graue, Weinbirne, Gute Luise, Alexander u.a.  
Kirschen: Burlat, Merton Glory, Johanna, Schattenmorellen  
u.a.

0. 8. 3. Einzuhaltende Abstände

0. 8. 3.1 Es ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den öffentlichen Versorgungsleitungen (Telekom, Bayernwerk) gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind ggfs. geeignete Schutzeinrichtungen vorzusehen. Auf das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitung und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [ww.fgsv-verlag.de](http://ww.fgsv-verlag.de) (FGSV\_Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird hierzu hingewiesen.



0. 8. 3.2 Hinweis auf einzuhaltende Grenzabstände n. Art. 47 u.48  
ABGB: Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken,  
ist gemäß Art 48 mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein  
Abstand von 4 m einzuhalten. Zu Nachbargrundstücken im  
Inneren ist gemäß Art 47 mit Gehölzen unter 2 m ein  
Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, mit Gehölzen/ Bäumen  
über 2 m ein Abstand von 2 m.).

0. 8. 4. Öffentliche Grünfläche/ Straßenbegl. Grünstreifen.  
Der begleitende öffentliche Grünstreifen entlang der  
Eichfeldstraße bleibt im Zuge der Planung erhalten. Dieser  
ist bei einer evtl. Neuansaat mit Regiosaatgut Region 16  
Typ Frischwiese anzusähen und mind. 1-bis 2-mal jährlich zu  
mähen.

#### 0. 9 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

0.9.1. Bodenschutz  
Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen in  
geordneten Mieten aufgesetzt (max. 2,5 m hoch)  
und zur Beschattung angesät werden (mit Senf,  
Phacelia oder Wicken).

0.9.2 Beschränkung der Bodenversiegelung  
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu  
beschränken. Zuwegungen und Stellplätze sind in  
wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit  
breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke, o.ä.)  
zu gestalten.

#### 0. 10 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

0.10. 1. Bodenauftrag und Bodenabtrag sollen sich auf den  
einzelnen Parzellen so weit wie möglich ausgleichen,  
damit keine größeren Erdmassen abgefahren und deponiert  
werden müssen. Böschungen, die durch Abgrabungen  
und Aufschüttungen entstehen, müssen immer bepflanzt werden,  
um Erosion zu verhindern. Stützwände (max. zulässige Höhe 1  
m) sollen ebenfalls immer mit Kletterpflanzen bepflanzt  
werden.

#### 0. 11 DULDUNGSPFLICHTEN

0. 11. 1. Leitungsrechte für Gemeinde:  
Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen entlang  
der Erschließungsstraßen sind mit einem Leitungs-  
recht zu Gunsten der Marktgemeinde Ortenburg mit  
Dienstbarkeit zu belasten. Notwendige Ver- und  
Entsorgungsleitungen in rückwärtigen Grundstücks-  
bereichen sind ebenfalls durch Dienstbarkeiten  
zu Gunsten der Gemeinde abzusichern.

0. 11. 2. Duldungspflicht landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung:  
Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

#### 0. 12 ELEKTRISCHE LEITUNGEN

- 0.12. 1. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Information erfolgt durch das Bayernwerk (Energieversorgungsunternehmen).

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Bayernwerk (EVU) rechtzeitig zu melden.

#### 0. 13 BRANDSCHUTZ

- 0.13. 1. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein, Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 zu erstellen.
- 0.13. 2. Der bauliche Brandschutz ist einzuhalten.

Hinweise:

#### Ableitung von Niederschlagswasser

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 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
- 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)

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

#### Ableitung von wild abfließendem Hangwasser

Aufgrund der Hangsituation ist bei der Erschließung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben die Gefahr vor wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu beachten, insbesondere bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie bei Haus- und Terrasseneingängen.

#### Schutz von Bodendenkmälern

Während der Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler (Keramik, Metalle, Knochen etc.) sind der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### Altlasten/Bodenaushub

Es wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Degendorf zu informieren.

#### Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikfelder (Informationen des staatlichen Bauamtes Passau)

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine Beurteilung der möglichen Blendwirkung von Photovoltaikanlagen auf die Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße erforderlich. Eine Gefährdung durch Blendwirkung muss entweder auszuschließen sein, oder aber es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu

tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch Elemente von Photovoltaikanlagen nicht geblendet oder irritiert werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Schallemission des Verkehrs auf der Staatsstraße an den Photovoltaikelementen reflektiert wird und damit die

Schallimmission im Bereich der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite erhöht. Hinsichtlich der sich daraus eventuellen ergebenden Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Betreiber bzw. Eigentümer der Photovoltaikanlage als Verursacher auf eigene Kosten durchzuführen hat.

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET WA MOOSHAM

GEMÄSS DER HINWEISE FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE ( PLANZEICHENRICHTLINIEN ), SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS ( PLANZEICHENVERORDNUNG )

## • ART DER BAULICHE NUTZUNG

( §4, Abs.1 Nr.1 BauGB., §§ 1-11 BauNVO )

WA

Allgemeine Wohngebiet  
( §4 Abs. 1, 2 u. 3 BauNVO )

## • MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

( §9, Abs.1 Nr.1 BauGB., §§ 6 und 17 BauNVO )

WA	WH 6,70
GFZ 0,6	GRZ 0,3
o	SD/ZD/PD/WD/KWD

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl ( §17 Abs.1, BauNVO )

GRZ 0,3 Grundflächenzahl ( §17 Abs.1, BauNVO )

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ( römische Ziffern )

o Offene Bauweise

SD Satteldach

PD Pultdach

ZD Zeldach

WD Walmdach

KWD Krüppelwalmdach

G Garage

St Stellplatz

## • BAUWEISE BAULINIE BAUGRENZEN

( §9, Abs.1 Nr.2 BauGB., §§ 22 und 23 BauNVO )

 Baugrenze

 Geplante Grundstücksgrenze

## • VERKEHRSFLÄCHEN

( §9, Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB. )

 Öffentliche Strasse

 Einfahrt

 Stellplatz

## • GRÜNFLÄCHEN

( §5, Abs.2 Nr.5 und Abs.6, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB. )



Randliche Private Grünflächen  
(mit Ansaaten + Pflanzungen)



Öffentliche Grünfläche-  
Straßenbegleitender Saum



Pflanzgebot Baum standortgebunden  
im Vorgarten vgl. textliche Festsetzun.

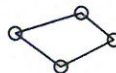


Pflanzgebot rahmende Hecken  
und Obstbäume  
vgl. textliche Festsetzungen

## • SONSTIGE PLANZEICHEN UND PLANLICHE HINWEISE



Geltungsbereich



bestehende Grundstücksgrenze

185/2

Flurnummer



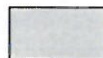
Höhenlinien

4

Parzellennummer



Massangaben in Meter



Bestehende Gebäude  
mit Hausnummer

BEBAUUNGSPLAN  
WOHNGEBIET MOOSHAM  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## 15. SATZUNG VOM 16.11.2020

Aufgrund von § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) erlässt der Markt Ortenburg folgende Satzung:

### § 1

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wohngebiet WA Moosham“ in der Endfertigung vom 22.10.2020 ist als Satzung beschlossen.

### § 2

Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Wohngebiet WA Moosham“ sind das Verfahrensblatt (Nummer 1), die Begründung (Nummern 2 bis 11), die textlichen Festsetzungen (Nummer 12) sowie die Karte mit den planlichen Festsetzungen einschließlich des Blattes mit der Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen.

### § 3

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wohngebiet WA Moosham“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ausfertigung:

Ortenburg, 16.11.2020



  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister