

ENDFERTIGUNG

Begründung und Erläuterung

BEBAUUNGSPLAN

Weweckleite 3 Deckblatt Nr. 6

BEBPLAN_2021.07.29
123/18B

des Marktes

Ortenburg

LKR Passau

Reg. Bezirk Niederbayern

Bearbeitung Umweltbericht

Aufgestellt:
Vilshofen, den 29.07.2021

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 / 96 11 1
Fax: 08541 / 96 11 22
info@architekturbuero-ott.com

1. VERFAHRENSBLATT

ÄNDERUNG BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN W A Weweckleite 3 durch Deckblatt Nr.6

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

Verfahrensblatt

1. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Ortenburg hat in der Sitzung vom 13.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 28.10.2020 hat in der Zeit vom 04.01.2021 bis 12.02.2021 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 28.10.2020 hat in der Zeit vom 04.01.2021 bis 12.02.2021 stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Ortenburg hat in der Sitzung vom 25.02.2021 den Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 25.02.2021 gebilligt und zur Auslegung beschlossen.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 25.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2021 bis 09.07.2021 beteiligt.

6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 25.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2021 bis 09.07.2021 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 12.05.2021.

7. Satzungsbeschluss

Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 29.07.2021 das Bebauungsplan- Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.07.2021 als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 01.12.2021




Stefan Lang
Erster Bürgermeister

8. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

01.12.
Ortenburg, den2021



Stefan Lang
Erster Bürgermeister

9. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am 06.12.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt 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. Das Bebauungsplan-Deckblatt 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

03.12.
Ortenburg, den2021



Stefan Lang
Erster Bürgermeister

PRÄAMBEL

Der Markt Ortenburg erlässt gemäß §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

SATZUNG:

§ 1

Der Bebauungsplan „Weweckleite 3“ trat am 07.05.1991 in Kraft und wurde mit den Deckblättern Nr. 1 vom 25.02.1992, Nr. 2 vom 12.03.1992, Nr. 3 vom 06.05.1993, Nr. 4 vom 09.11.1994 und Nr. 5 vom 13.11.2000 geändert bzw. ergänzt oder erweitert. Der Bebauungsplan „Weweckleite 3“ mit den Deckblättern 1 mit 5, wird wie folgt geändert:

I. Die „Textlichen Festsetzungen“ werden wie folgt geändert:

1. In Ziffer 0.6.1 wird die Festsetzung durch folgende Bestimmung ersetzt:

0.6.1 Zulässig zwei Vollgeschosse bis max. zul. Wandhöhe von max. 6,70 m. Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (Urgelände oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche) als unterer Bezugspunkt, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Dachform: gleichseitig geneigte Dächer als

- Sattel- o. Walmdach, Dachneigung 15° bis 40°
- Pultdach, Dachneigung 6° bis 10°
Pultdach zulässig als eine Dachscheibe bis max. 8,00 m Gebäudetiefe, die Pultdachneigung hat dabei den Hang zu folgen; bei größerer Gebäudetiefe über 8,00 m sind nur versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung zulässig
- Bei untergeordneten Anbauten auch 3° Dachneigung

Dachdeckung: Ziegel-/Beton-Pfannen ziegelrot, dunkelbraun, grau und nichtspiegelnde Blechdächer und verglaste Dachflächen

Firsthöhe: bei Pultdach max. 8,0 m ab Urgelände

Kniestock: zulässig innerhalb der max. zulässigen Gesamt-Wandhöhe auch ohne holzverkleidetem Dachgeschoß

Sockelhöhe: max. 0,50 m

Dachgauben: Nur als stehende Giebelgauben, nur zulässig bei Dachneigung ab 30° Abstand vom Ortgang und untereinander

mind. 2,50 m, Abstand von der Oberkante First mind. 1,00 m, Anordnung je Dachseite max. 2 Stück, Begrenzung der vorderen Ansichtsfläche je Gaube auf max. 2,5 qm.

2. Die vorstehend unter Nr. 1 aufgeführten Änderungen gelten vollumfänglich auch für das Deckblatt Nr. 5.

3. Die planlichen Änderungen ergeben sich aus der beigefügten Lageplankarte (Seite 13).

Außer dieser Änderungen verbleiben die Festsetzungen zum Bebauungsplan „Weweckleite 3“ mit Erweiterung Deckblatt Nr. 5 unverändert.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

01.12.
Ortenburg, den2021




Stefan Lang
Erster Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am 06.12.2021 durch Anschlag an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer Nr. 1/EG (Bauamt) und Zimmer Nr. 6/OG (Geschäftsleitung) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bekanntmachung wurde am 08.12.2021 angeheftet und am 07.01.2022 wieder abgenommen.

03.12.
Ortenburg, den2021




Stefan Lang
Erster Bürgermeister

Begründung und Erläuterung

Teil I der Begründung:

Allgemeine städtebauliche Begründung

Der Bebauungsplan „Weweckleite 3“ trat am 07.05.1991 in Kraft und wurde mit den Deckblättern Nr. 1 vom 25.02.1992, Nr. 2 vom 12.03.1992, Nr. 3 vom 06.05.1993, Nr. 4 vom 09.11.1994 und Nr. 5 vom 13.11.2000 geändert bzw.ergänzt oder erweitert.

Die Eigentümer des Grundstückes Flurnummer 125/58 Gemarkung Dorfbach (Obere Weweckleite 10) wollen ihr Einfamilienhaus um eine zusätzliche Wohneinheit durch einen Anbau in der dargestellten Form südwestlich erweitern. In Hinblick auf die Absicht der baulichen Nachverdichtung besteht die Notwendigkeit, das Baufeld entsprechend zu erweitern und die Baugrenze anzupassen.

Die beabsichtigte Erweiterung stellt eine sinnvolle Nachverdichtung auf dem Grundstück dar (bevorzugte Innenentwicklung).

In diesem Zuge werden die Festsetzungen aller Parzellen im Geltungsbereiches des BP „Weweckleite 3“ mit Deckblatt 5, insbesondere in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, neu definiert. Somit wird eine sinnvolle Nachverdichtung in der Form von baulichen Erweiterungen auf den anderen Parzellen im Baugebiet ermöglicht.

Umweltbericht (lt. § 2a BauGB) **zur Änderung des Bebauungsplans** **„Weweckleite 3“** **durch Deckblatt Nr. 6**

1. Einleitung

1a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

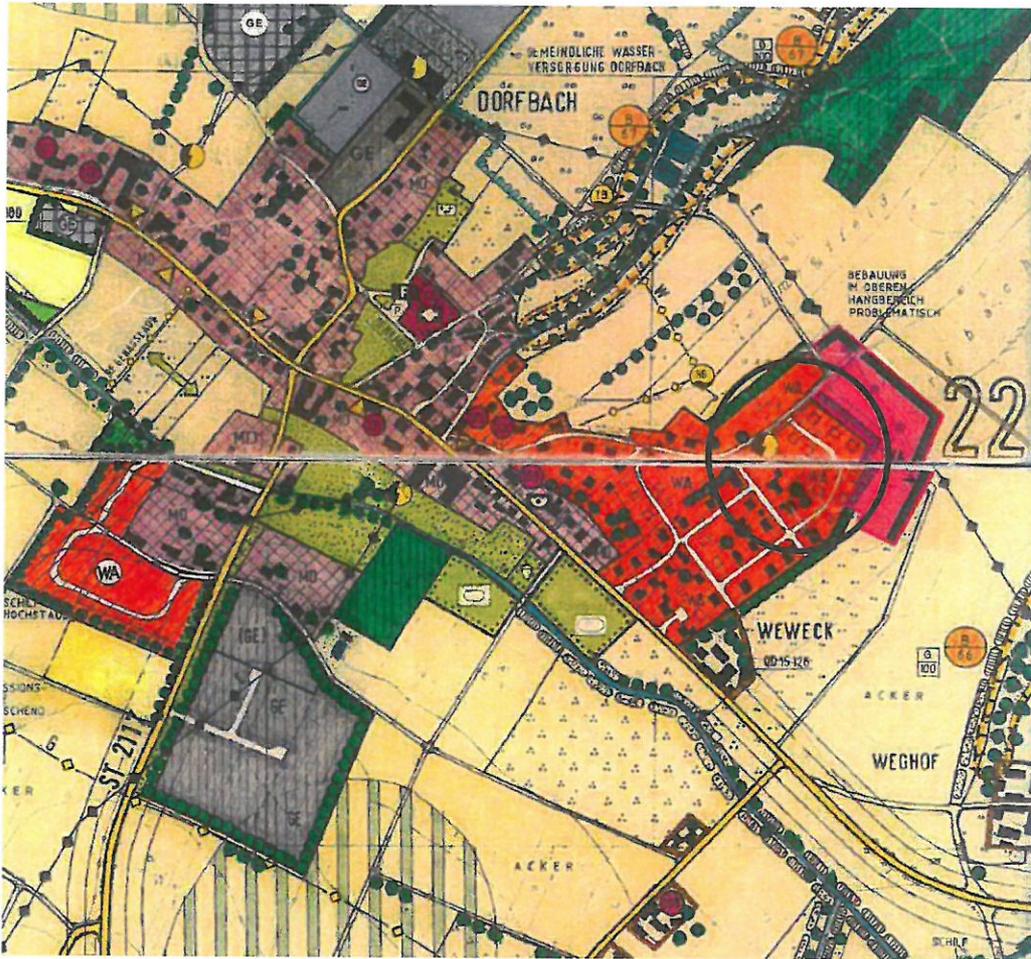
Der Bebauungsplan „Weweckleite 3“ wurde 1991 rechtskräftig. 1992 erfolgte über Deckblatt 1 eine Anpassung bei Parzelle 7 bez. Firstrichtung und eine weitere Änderung durch Deckblatt 2 auf Parzelle 10, die geteilt wurde, so dass ein Doppelhaus ermöglicht wurde. Mit Deckblatt 3 wurde 1993 eine Mindestgröße bei Doppelhausgrundstücken ergänzt. 1994/1995 erfolgte eine Änderung für mehrere Baugebiete im Gemeindegebiet, in der durch Deckblatt 4 die Festsetzungen zu Kniestock und Dachgauben angepasst wurden. Im Jahr 2000 wurde das Baugebiet um einen Streifen nördlich der Birkastraße erweitert, in dem die Parzellen 13 bis 19 eingeplant wurden.

Über dieses Deckblatt 6 werden zum einen die planlichen Festsetzungen für Parzelle 4 auf Flurnr. 125/58 (=Hausnummer 10 und 10a) angepasst mit Erweiterung der Baugrenze. Außerdem soll für das ganze Baugebiet zulässig I+D bzw. Erdgeschoss + Dachgeschoss nun insgesamt eine 2-geschossige Bauweise möglich sein. Statt der bisher. Festsetzung unter 2.1.2 und 0.6.1 mit I + DG soll nun für das gesamte Baugebiet ein 2-geschossige Bebauung mit Eintrag „II“ aufgenommen werden. Dementsprechend wird auch die Wandhöhe angepasst. Dies gilt für die Parzellen 1 bis 12 sowie auch für die mit Deckblatt 5 im Jahre 2000 neu durch Deckblatt 5 aufgenommenen Parzellen 13 bis einschließlich 19. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt wie bisher mit GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8. Der bereits durch 5 Deckblätter überplante Bebauungsplan aus dem Jahre 1989 bleibt ansonsten nach wie vor gültig.

1b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Das hier dargestellte Allgemeine Wohngebiet liegt in keinem Schutzgebiet weder nach Naturschutzgesetz noch aus wasserrechtl. Gesichtspunkten. Kartierte Biotope laut Biotopkartierung Bayern sind im Planungsgebiet und näherem Umgriff nicht vorhanden. Es liegen keine spezifischen Zielaussagen aus übergeordneten Planungen für diesen Bereich vor.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Ortenburg weist diesen Bereich bisher schon als Allgemeines Wohngebiet aus. Es handelt sich schon um ein älteres, fast komplett bebautes Wohnbaugebiet, in dem nun „Nachverdichtungen“ hier insbesondere durch Aufstockungen möglich sein sollen. Umliegend zu diesem Baugebiet liegen noch weitere Wohnbauflächen.



Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB u. § 18 BNatSchG ist im Zuge der vorliegenden Planung anzuwenden, wobei anzumerken ist, dass hierdurch kein zusätzliches oder neues Baurecht entsteht. Denn die GRZ/ GFZ bleibt gleich und damit entsteht durch die Überplanung auch kein Ausgleichsflächenbedarf.

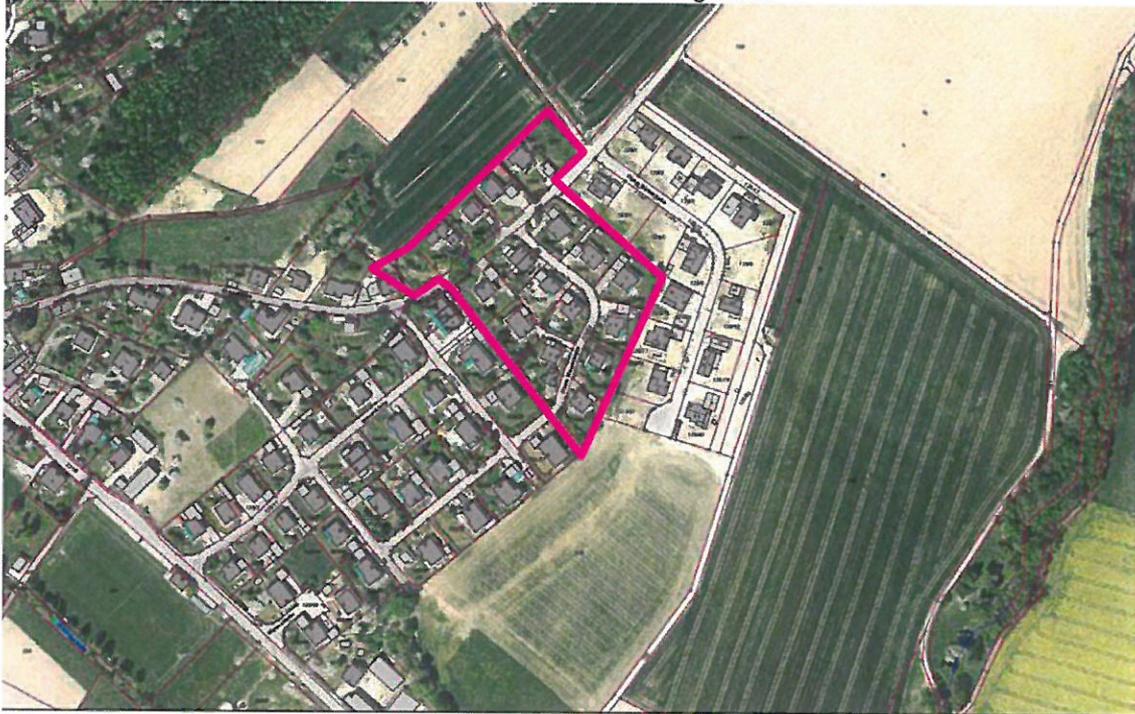
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Das Bebauungsplangebiet „Weweckleite 3“ liegt im Ortsteil Dorfbach und ist als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Es handelt sich hier um bereits ausgewiesene Bauflächen mit entsprechendem Baurecht. Der überwiegende Teil des Baugebiets ist bereits bebaut mit Einzelhäusern, tw. auch Doppelhaushälften und Garagen und mit Zufahrten, und Gärten gestaltet. Es ist nur ein kleiner Teil im Bereich der Erweiterung durch Deckblatt 5 bisher noch unbebaut (im Osten und Westen je 1 Parzelle; vgl. Auszug aktuelles Luftbild, Bayer. Vermessungsverwaltung). Die noch nicht bebauten 2 Parzellen (bei der Bauleitplanung war damals keine Bauverpflichtung festgelegt) sind bisher angesät als Wiese/ Rasenfläche mit Gehölzpflanzung und einem kleinen Nebengebäude bebaut.

Die Flächen sind ohne besondere Bedeutung für Tier- und Pflanzenwelt. Natura 2000 Gebiete oder sonst. wertvolle, geschützte Flächen sind nicht betroffen. Der Boden ist durch die Bauflächen bereits beansprucht bzw. verändert im Baugebiet, ebenso wie der Wasserhaushalt (durch die versiegelten Flächen). Bezüglich Luftaustausch/ Klima ist das Gebiet von untergeordneter Bedeutung.

Die Fläche ist Teil eines größeren Ortsteils- des Ortsteils „Dorfbach“, und hier durch die Lage weniger wirksam auf das Gesamterscheinungsbild des Ortes/ die Wirkung auf das Landschaftsbild als andere Bereiche im Ort/ Gemeindegebiet.



2b Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Sowohl bei Durchführung als auch bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich an dem Zustand an sich nicht viel im Hinblick auf die Schutzgüter, da eine gepl. Bebauung hier bereits im seit Juni 1991 rechtskräftigen Bebauungsplan mit entsprechender max. GRZ und GFZ vorgesehen ist.

Die Flächen sind bereits „Bauland“ und erschlossen. Das Baurecht -GRZ, versiegelbare Flächen usw.- bleiben unverändert.

Bezüglich der einzelnen Schutzgüter ergeben sich durch die vorliegende Überplanung keine bzw. nur geringfügige Veränderungen im Hinblick auf die bisher bereits rechtsgültige Bebauungsplanung, zumal das Gebiet bereits als Baugebiet mit entsprechender Erschließung, GRZ und weiteren Festsetzungen bereits festgelegt ist und bleibt.

Es wird keine Fläche neu beansprucht. Es handelt sich lediglich um eine Anpassung der Festsetzungen zur Gestaltung der Bebauung, insbesondere der Höhe. Eine Änderung der Anzahl der Geschosse von I+ D zu II bedingt zwar eine leichte Veränderung im dörflichen Erscheinungsbild.

Veränderungen ergeben sich dadurch nur in sehr geringem Umfang bez. Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild. Gebäude dieser Dimension sind auch im räumlichen Umfeld und im Gemeindegebiet sowieso bereits vorhanden und auch häufig. Die Fläche ist Teil eines größeren Ortsteils- des Ortsteils „Dorfbach“, und hier schon durch die Lage weniger wirksam

auf das Gesamterscheinungsbild des Ortes/ die Wirkung auf das Landschaftsbild als anderswo.

Auf den Menschen und seine Gesundheit / die Bevölkerung haben die Änderungen die Wirkung, dass Bauherrn in der Gestaltung/ Wohnraumschaffung etwas freier sind als bisher, ansonsten sind die Auswirkungen hier gering bzw. trägt die mögliche 2-geschossige Bebauung und größere mögliche Wandhöhe den Zielen der Nachverdichtung statt Beanspruchung neuer Flächen für Wohnraumschaffung und auch den höheren energetischen Standards (und damit auch dem Wohnklima) Rechnung. Veränderungen bez. Lärm, Staub, sonst. Umweltbelastungen ergeben sich durch die vorliegende Deckblattänderung nicht.

Es werden keine Flächen neu beansprucht. Auch auf die Kulturgüter wie Boden- und Baudenkmäler) hat die Änderungsplanung keine bzw. keine gravierenden Auswirkungen.

Bei Nichtdurchführung der Änderung bleibt der Zustand/ die Festsetzungen wie sie bisher sind. Es wird dann auch die ein oder andere Abweichung / Befreiung geben. Die Möglichkeiten der Nachverdichtung wären allerdings nicht so gegeben. Die Wirkung auf die Schutzgüter bleibt wie bisher.

Im Zuge der Umsetzung der Änderung durch Deckblatt 6 entstehen keine Veränderungen gegenüber den bisherigen Auswirkungen in der Bau -und Betriebsphase.

2c geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Es werden im Zuge der vorliegenden Änderung keine Flächen neu beansprucht. Der Versiegelungsgrad ändert sich nicht. Die GRZ und GFZ bleibt wie bisher festgelegt. Die bisher. Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen gelten weiter wie z.B.

- Beschränkung der bebaubaren Flächen / der Oberflächenversiegelung
- Festsetzung von Maßnahmen zur Grünordnung

Neu geregelt werden u.a. im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild die Wandhöhen / Anzahl der Vollgeschosse in einem den aktuellen Bauvorschriften entsprechenden Maß, ohne dadurch zu große Höhen zu erlauben.

2d in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine zweckmäßige Anpassung der bisher. Planung, zumal das Thema der Nachverdichtung / besseren Ausnutzung der Grundstücke immer bedeutsamer wird und auch soll, um den Flächenverbrauch an zusätzlichen, neuen Flächen in Grenzen zu halten.

Auch in anderen, in letzter Zeit neu aufgestellten Baugebieten hat man seitens der Gemeinde auf die geänderten Wünsche der Bauherren und auch die geänderten energet. Erfordernisse reagiert und etwas höhere Wandhöhen und weitere Dachformen zugelassen.

Ein Belassen des bisher. Planungsstands würde bedeuten, dass der Zustand/ die Festsetzungen bleiben wie sie bisher sind und die Bebauung weiter auf E+ D beschränkt bliebe und Nachverdichtungen durch voll nutzbare Obergeschosse nicht möglich wären oder durch eine zusätzliche Bebauung aufgrund der bisherigen Festlegung der Baugrenze nicht möglich wäre.

Anderweitige Überplanungen (mit evtl. anders modifizierten Festsetzungen bezüglich der Baugestaltung) wären im Hinblick auf die Umweltauswirkungen mehr oder minder vergleichbar und auch nicht gravierend anders zu beurteilen, außer man würde deutlich

höhere Wandhöhen oder dichtere Bauformen zulassen mit mehrere Geschossen/ Wohnungen, dieses würde sich das Erscheinungsbild stärker verändern.

2e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Es sind mit der geplanten Änderung auch unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belange des Umweltschutzes wie

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge und Landschaft
- der Erhaltungsziele /Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete,
- der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- sowie auf die Kulturgüter und sonst. Sachgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbunden.

Es sind durch die Änderung keine besonderen Auswirkungen bzw. Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

3 zusätzliche Angaben

3a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es wird die naturschutzrechtl. Eingriffsregelung im Zuge des Verfahrens angewandt. In der vorbereitenden Bauleitplanung – Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Ortenburg ist das Gebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet eingeplant und über einen rechtsgültigen Bebauungsplan geregelt. Spezielle Untersuchungen liegen nicht vor.

3b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Aufgrund der Art der Planung Änderung des lange existierenden Bebauungsplans mit Anpassung der Festsetzungen bezüglich der Anzahl der Geschoss/Wandhöhe und der Baugrenze in einer Parzelle und der damit geringen bzw. nicht erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind hier keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Wichtig ist in der Folge allerdings eine Umsetzung/ Überprüfung der einzelnen Bauanträge auf Einhaltung der Vorschriften.

3c allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung- Änderung der Festsetzungen im Geltungsbereich bezüglich Baugestaltung (Anzahl der Geschosse nun auf II statt vorher E+D mit entspr. Anpassung der max. Wandhöhe) und der Veränderung der Baugrenze in einer Parzelle - sind keine erheblichen Veränderungen der Umweltauswirkungen verbunden.

3d Quellen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist)

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

BayNatSchG: Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

BAYSTMLU / BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, STMLU (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Passau.

Aktueller Auszug aus FinView, Biotopkartierung, Schutzgebiete, Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Sept. 2020

Aktueller Auszug aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Sept. 2020

Aktueller Auszug: Bayerischer Denkmalatlas, Geoportal Bayern, Abruf Sept. 2020

Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Ortenburg (seit 09.03.1995 in Kraft, er wurde bereits durch über 50 Deckblätter geändert)

Wallersdorf, den 18.09.2020



Planungsbüro Inge Haberl
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

Markt Ortenburg, den 18.09.2020



Stefan Lang, 1. Bgm.
Markt Ortenburg

Die Begründung wurde vom Marktgemeinderat in der Sitzung vom 29.07.2021 gebilligt.

01.12.
Ortenburg,2021



Stefan Lang
Erster Bürgermeister

-  Berstehende Bäume
-  Bestehende Gebäude
-  Private Grünfläche
-  Baugrenze
- St** Stellplatz
-  Grenze Geltungsbereich

MARKT ORTENBURG



**BEBAUUNGSPLAN WEWECKLEITE 3
DECKBLATT Nr.: 6**

FLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES 890,98 m²

SATZUNGSBESCHLUSS VOM _____

PLANUNG:
ARCHITEKTURBÜRO OTT
IN BÜROGEMEINSCHAFT

TILMAN J. OTT ARCHITEKT BDA 
CHRISTINE OTT ARCHITEKTIN 

BURG 1
94474 VILSHOFEN

Fon: +49(0)8541/96111
Fax: +49(0)8541/961122
WWW.architekturbuero-ott.com
info@architekturbuero-ott.com
cad@architekturbuero-ott.com

M*1:1000





Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Baugesetzbuch zur Änderung des Bebauungsplanes „Weweckleite 3“ durch Deckblatt Nummer 6

ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes wird einerseits die Nachverdichtung auf einem einzelnen Grundstück in dem bestehenden Wohnbaugebiet im Ortsteil Dorfbach ermöglicht. Andererseits sollen auch die Grundvoraussetzungen für etwaige künftige Erweiterungsvorhaben, insbesondere durch Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (2 Vollgeschosse an Stelle der bisher festgesetzten Bauweise mit einem Vollgeschoss + ausgebautem Dachgeschoss), geschaffen werden.

VERFAHRENSABLAUF

Die Anpassung des Bebauungsplanes wurde durch den Marktgemeinderat am 13.12.2018 beschlossen.

In der Zeit vom 04.01.2021 bis 12.02.2021 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. In dem Zusammenhang ergaben sich keinerlei Stellungnahmen oder Äußerungen zur Planung.

Der Marktgemeinderat billigte daraufhin in der Sitzung vom 25.02.2021 die Planung und beschloss die förmliche Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange, die dann im Zeitraum vom 25.05.2021 bis 09.07.2021 durchgeführt wurde. Auch in diesem Verfahrensschritt wurden weder Anregungen noch Bedenken erhoben.

BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan trat am 07.05.1991 in Kraft und setzt als Art der baulichen Nutzung ein *allgemeines Wohngebiet* fest. Der Bereich ist, mit Ausnahme von zwei Parzellen, vollständig bebaut. Im Umfeld der entstandenen Bebauung befinden sich keine Schutzgebiete. Die Bauflächen sind bereits in Anspruch genommen und haben für die einzelnen Schutzgüter keine besondere oder nur untergeordnete Bedeutung.

Durch die vorliegende Überplanung ergeben sich keine oder nur geringfügige Veränderungen. Es werden insbesondere keine neuen Flächen beansprucht. Das Erscheinungsbild des Baugebietes stellt sich durch die künftige Inanspruchnahme des höheren Maßes der baulichen Nutzung sowie der geschaffenen Freiräume zur Dachgestaltung, nur in geringem Umfang anders dar. Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Wirkungen auf die Schutzgüter nahezu unverändert, hingegen würden aber keine Möglichkeiten zur Nachverdichtung entstehen.