

ord. ✓
1

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

UNTERIGLBACH " AM STEINFELD "

Gemeinde 94496 Markt Ortenburg

Landkreis Passau

VERFAHREN

ENDFASSUNG 17.09.2015

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 22.01.2015 die Aufstellung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Erörterung/Äußerung und Information für den Vorentwurf des Bebauungs-/Grünordnungsplanes i.d.F. vom 08.04.2015 hat vom 14.04.2015 bis 20.05.2015 stattgefunden. Dies wurde am 13.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung mit Gelegenheit zur Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungs-/Grünordnungsplanes i.d.F. vom 08.04.2015 hat vom 14.04.2015 bis 20.05.2015 stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 25.06.2015 den geänderten Bebauungs-/Grünordnungsplan Vorentwurf i.d.F. vom 21.05.2015 gebilligt und mit den in der Sitzung beschlossenen Änderungen zur Auslegung beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungs-/Grünordnungsplanes i.d.F. vom 25.06.2015 wurde mit Begründung in der Zeit vom 07.08.2015 bis 07.09.2015 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.07.2015 ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungs-/Grünordnungsplanes i.d.F. vom 25.06.2015 in der Zeit vom 07.08.2015 bis 07.09.2015 weiter beteiligt.

7. Satzung

Der Marktrat Ortenburg hat mit Beschluss vom 25.02.2016 den Bebauungs-/Grünordnungsplan i.d.F. vom 17.09.2015 mit den in der Sitzung beschlossenen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 02. März 2016



Stefan Lang Erster Bürgermeister

8. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungs-/Grünordnungsplanes wurde am 28. April 2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs-/Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Bauamt Zimmer Nr.1 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungs-/Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ortenburg, den 28. April 2016



Stefan Lang Erster Bürgermeister

PRÄAMBEL Der Markt Ortenburg erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 und 13 BauGB (Baugesetzbuch),
- Art. 23 GO (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern),
- Art. 81 BayBO (Bayerische Bauordnung) und
- der BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)

diesen Bebauungs-/Grünordnungsplan als Satzung.

§ 1 Der Bebauungs-/Grünordnungsplan UNTERIGLBACH "AM STEINFELD" i.d.F. vom 17.09.2015 wird als Satzung beschlossen.

§ 2 Die Lagepläne mit Darstellung des Bestandes und der Planung sowie die Anhänge sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den **28. April 2016**



Siegel

[Handwritten Signature]

Stefan Lang Erster Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk: Die Ausfertigung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes erfolgte durch

Bebauungsplan mit Begründung (Allgemeiner Teil)

Architekturbüro ameres + diewald
Architekten, Dipl. Inge. FH
Am Reutacker 4 - Alkofen, 94474 Vilshofen
Tel 08549-770 Fax 08549-8714



Grünordnungsplan, Eingriffsregelung und Umweltbericht

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel 09933-902013 Fax 09933-902014

PLANART : BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN UNTERIGLBACH „AM STEINFELD“

VORENTWURF i.d.F. vom 08.04.2015

VORENTWURF i.d.F. vom 21.05.2015

ENTWURF i.d.F. vom 25.06.2015

ENDFASSUNG i.d.F. vom 17.09.2016

Änderungsvermerke:

geändert	Anlass
21.05.2015	Abwägung Stellungnahmen TöB aus frühzeitiger Beteiligung Forderung MGR zu Planänderung Parz. 19 zu Kinderspielplatz
17.09.2015	Abwägung Stellungnahmen aus öffentl. Auslegung/Beteiligung TöB

Planunterlagen: Amtliche digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Vilshofen
Kartenstand: 2014

zur genaueren Maßentnahme lt. Angabe des Vermessungsamtes nicht geeignet,

Höhenschichtlinien zeichnerisch interpoliert / vergrößert aus Flurkarte 1: 5000

zur genaueren Maßentnahme lt. Angabe des Vermessungsamtes nicht geeignet

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN Markt Ortenburg UNTERIGLBACH "AM STEINFELD"

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

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 vom 18.12.1990 BGBl. Teil I Nr.3 vom 22.01.1991), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

- 1.1.3 Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs-/Grünordnungsplanes als **WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 - 3 BauNVO) festgesetzt
- 1.5 2 WE = max. zulässige Wohneinheiten
Im gesamten Baugebiet sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise nur freistehende Einzelhäuser zulässig mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus
- 1.6 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO)

Schema der Nutzungsschablone

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

Baugebiet (WA)	Zahl der Vollgeschoße (II), Wandhöhe (in m),
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise (o) offen	Dachform (SD / PD) Satteldach/Pultdach mit Dachneigung
 Einzelhäuser	2 WE Beschränkung der Zahl der WE je Einzelhaus

- 2.1 Geschoßflächenzahl: $\textcircled{0,6}$ [im Kreis] oder GFZ 0,6 als Höchstmaß
- 2.5 Grundflächenzahl: 0,3 oder GRZ 0,3 als Höchstmaß
- 2.7 Zahl der Vollgeschoße: als Höchstmaß II (E+UG) [siehe auch III/2.1 und 2.2]
- 2.8 Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe als Höchstmaß **WH 6,70 m** (Bezugspunkt ist das Urgelände)
Die Wandhöhe ist das Maß von der besteh./natürlichen Ur-Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

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

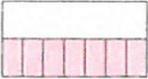
- 2.9 Die Einhaltung der zulässigen Höhenlage ist durch eine Einmeßbescheinigung nachzuweisen.
[siehe auch Ausführungen unter Absatz III / 1.3]

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

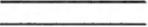
- 3.1 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2)

- 3.1.4  nur Einzelhäuser zulässig

- 3.5  Baugrenze (blau)

- 3.6.1  Die Firstrichtung kann frei gewählt werden und zwar parallel zur straßenseitigen Baugrenze oder senkrecht dazu; grundsätzlich jedoch ist der First **zwingend** parallel zur längeren Hausseite zu legen

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1.1  bestehende asphaltierte Straßen (ggfs. mit Bezeichnung)
- 6.1.2  neue asphaltierte Straßen (ggfs. mit Bezeichnung)
- 6.1.3  Wirtschaftsweg/Bedarfszufahrt (wassergebunden/bekiest)
- 6.1.4 5,00 Straßenbreite (m)
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie (grün)

7. Flächen für Versorgungsanlagen... (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

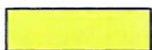


Zweckbestimmung Elektrizität, geplante Trafostation (nachrichtlich außerhalb)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1  elektr. Freileitung 20 kV, oberirdisch (sind abgebaut)
- 8.2  Abwasserleitung, unterirdisch ggfs. mit Bezeichnung (SW/RW)

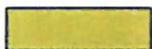
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Rahmende öffentliche Grünflächen (Ansaat mit blütenreichem Saatgut)



Anlage eines Mulden / Grabensystems (für Oberflächenwasser aus der Hanglage)



Verkehrsbegleitgrün (neben der Straße mit Ansaat oder flächiger, niedriger Bepflanzung)



öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- 10.1 RÜB Wasserflächen, Regenrückhaltebecken für den Geltungsbereich erforderlich [nachrichtlich außerhalb Geltungsbereich siehe sep. **Anlage K 7**]

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, **Pflanzgebot** nach § 178 BauGB

- 13.2.1 Zu pflanzende standortgerechte Laubgehölze (Auswahl Gehölze siehe Liste im Anhang 0) weitere Festlegungen und Ausführungen siehe Textliche Festsetzungen unter III 8. 1 bis 8.3



Pflanzgebot Laubbaum öffentlich



Pflanzgebot Hecke öffentlich



Pflanzgebot Laubbaum standortgebunden im Vorgarten/ straßennahen Bereich



Pflanzempfehlung Baum / Obstbaum im privaten Bereich (entspr. Festsetzung Mindestbepflanzung- Pflanzgebot)



Pflanzempfehlung Hecke / Sträucher im privaten Bereich (entspr. Festsetzung Mindestbepflanzung-Pflanzgebot)

- 13.2.2



Gehölz vorh. außerhalb nachrichtlich

15. Sonstige Planzeichen

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



Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen



Garagen (mit Einfahrt)

Stellplatzbedarf

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes werden folgende Richtzahlen festgesetzt:

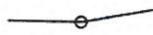
2 Stellplätze je Wohneinheit (incl. Garage, wobei der Garagenvorplatz / Garagenzufahrt als Stellplatz angerechnet wird)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind davon nicht berührt.

Die Grundflächen von Stellplätzen, auch überdachten Stellplätzen und Zufahrten werden dafür abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht auf die Grundflächen und Grundflächenzahl angerechnet. Dies gilt auch für die Geschoßflächen. Garagenflächen bleiben davon unberührt.

- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.8 Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Anbaubeschränkung an der Staatsstraße ST 2117
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zB. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO); [hier nachrichtlich als Abgrenzung zur besteh. Ortsabrundungs-/Einbeziehungssatzung]

I. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



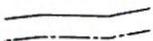
Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



Vorgesehene Grundstücksgrenzen



aufzulassende Grundstücksgrenzen



Höhenlinien (zeichnerisch interpoliert /vergrößert aus Flurkarte 1:5000)

421

Flurstücksnummer



Grundstücksnummerierung (Parzellen-Nr.) mit Flächenangabe (m²)



bestehende Wohn- und Nebengebäude

III BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

1.1 Gestaltung der baulichen Anlage

- ¹Die Gebäude sind individuell so zu gestalten, dass sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltet wirken.
²Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:

- das Abschleppen des Hauptdaches z.B. über Garagen/ Carport/ angebaute Nebengebäude ist nur bei E+DG zulässig.
- seitliche Anbauten bei E+OG sind nur durch abgesetzte Dachflächen möglichst in derselben Dachneigung auszuführen.
- Proportion von Hauslänge zur Hausbreite beim freistehenden Einzelhaus wird im Verhältnis von 1,5 : 1,0 empfohlen. Eine Unterschreitung von 1,2 : 1 ist jedoch nicht zulässig. Ausnahme nur bei Zeltdach-Ausführung.
- grundsätzlich sind alle verputzten Massivbauweisen oder Leichtbauweisen mit entspr. Verkleidungen und großflächige Verglasungen zulässig.
- die Stellung der Gebäude ist möglichst auf die Hanglinien auszurichten (Hauptfirstrichtung parallel zu den Höhenlinien)

1.2 Geländegestaltung und Regelung des Wasserabflusses

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

Aus diesen Gründen sind Gelände-Abgrabungen und Aufschüttungen max. 2,0 m hoch [i.S. BayBO Art. 57 (1) Nr. 9] ohne Flächenbegrenzung zulässig. Die Böschungen sind mit Neigung nicht steiler als 1:1,5 auszuführen. An den Grundstücksgrenzen zum jeweiligen Nachbarn sind jedoch mind. 1,50 m Abstand einzuhalten, außer bei Ausführung von Grenzgaragen an der Grundstücksgrenze.

Die Übergänge an das Urgelände sind weich zu modellieren/auszurunden. Sichtbare Stützmauern sind nur im Innenbereich der überbaubaren Grundstücksflächen bei geländebedingten Erfordernissen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m [i.S. BayBO Art. 57 (1) Nr. 7] zulässig; diese geländebedingt erforderlichen Stützmauern sollten möglichst terrassiert aus Naturstein-Trockenmauern oder Draht-Schotterkörben errichtet werden und sollten eingegrünt werden. [siehe dazu entspr. Schemaschnitte im Anhang].

Durch Geländeabgrabungen und –Aufschüttungen dürfen keine Abflussverschärfungen durch Oberflächenwasser aus hangoberseitigen Lagen auf die unterliegende/umgebende Nachbarschaft auftreten oder dadurch begründet werden. Diese Oberflächenabwasser müssen ungehindert abfließen können. Mit den geplanten Bauwerken am Hang und durch Abgrabungen können örtlich bzw. zeitweise Schichtenwasser angeschnitten werden. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen. Einleitung von Schichtwasser in die Schmutzwasser-Kanalisation ist nicht zulässig.

1.3 Schnurgerüstabnahme-Einmeßbescheinigung

Aufgrund der starken Hanglage ist vom Bauherrn bereits mit der Bauvorlage gerade auch beim Freistellungsverfahren eine Einmeßbescheinigung ausgestellt durch den Entwurfsverfasser oder Verfasser des Bebauungsplanes oder eines sonstigen geeigneten Sachverständigen (Vermessungs-/Ing.-Büro) zwingend vorzulegen, in der die Einhaltung der Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude insbesondere der max. zulässigen Wandhöhen bestätigt wird.

2. Zulässigkeiten von Gebäuden als Höchstgrenze

2.1 mögliche Geschoße - Wohngebäude

nachfolgende Gebäudetypen sind bei II „Vollgeschoßen“ [alte Definition] zulässig als Höchstgrenze:
 [siehe auch Gebäude-Schemaschnitte in Anlage K 3-4, die Bestandteil dieser Satzung sind]

- anzuwenden bei Geländeneigungen von $\geq 1,50$ m (Höhenunterschied auf Haustiefe in der Falllinie gemessen)
 E + UG: Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang (UG, EG, DG Kniestock bis max. zul. WH)

- anzuwenden bei Geländeneigungen von $< 1,50$ m (Höhenunterschied auf Haustiefe in der Falllinie gemessen)
 E + OG: Erdgeschoß und Obergeschoß (KG darf nicht sichtbar sein, EG, OG, DG bis max. zul. WH)
 E + DG: Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (EG, DG bis max. zul. WH)

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

2.2 Zulässigkeit bei Wohngebäuden

Dachform: gleichseitig geneigte Dachflächen
 zB. Sattel-, Zelt-, Walmdach
 bzw. Pultdach
 Dachneigung: 15 - 33 °
 Dachneigung: 6 - 21 °
 Pultdach zulässig als eine Dachscheibe bis max. 8,00 m Gebäudetiefe,
 die Pultdachneigung hat dabei dem Hang zu folgen; gegen den Hang geneigte Pultdächer sind nicht zulässig;
 bei größerer Gebäudetiefe über 8,00 m sind nur versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung zulässig [siehe Schema-Gebäudeschnitte]

Dachdeckung:	Ziegel-/ Beton-Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun und nicht spiegelnde Blechdächer und verglaste Dachflächen
Kniestock: Wandhöhe:	zulässig innerhalb der max. zulässigen Gesamt- Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche (Urgelände) bei Satteldach max. 6,70 m talseits, bergseits max. 5,50 m bei versetztem Pultdach talseitig max. 6,70 m , bergseitig max. 5,50 m
Firsthöhe: Sockelhöhe:	bei Pultdach max. 8,0 m ab Urgelände [siehe Geländeschnitte] max. 0,50 m [liegt innerhalb der Wandhöhe] Sockelhöhe [Definition: OK Fertigfußboden des EG/UG bis OK Gelände bzw. OK vorh. bzw. geplante Straße, falls diese höher liegt als das Urgelände]
Dachgauben:	nur als stehende Giebelgauben, nur zulässig bei Dachneigung ab 30 ° Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,50 m, Abstand unter OK First mind. 1,00 m, Anordnung je Dachseite max. 2 Stck, Begrenzung der vorderen Ansichtsfläche je Gaube auf max. 2,5 m ² Negativ-Gauben (Dacheinschnitte) sind <u>nicht</u> zugelassen.
Zwerggiebel:	sind zugelassen mit max. einer Breite von ca. 1/3 der Hauslänge, nur einmal einseitig je Hauslänge; Kniestockhöhe max. 50 cm über sonstiger max. zulässiger Wandhöhe; der Zwerggiebel darf max. 3,00 m aus der Flucht der Hauptfassade hervortreten.

2.3 Zulässigkeiten bei Garagen, Nebengebäude und überdachte Pkw-Stellplätze

Garagen und Nebengebäude sollen dem Hauptgebäude in der Dachform angepasst werden. Es sind aber auch unterschiedliche Dachneigungen für Wohn- und Nebengebäude zulässig.

Dachform:	Sattel-, Zelt-, Walm-, Pultdach mit Dachneigung (möglichst) wie Wohngebäude, ausnahmsweise sind für Garagen und untergeordnete Nebengebäude als Anbauten auch Flachdächer zulässig, soweit sie begrünt oder als begehbbare Terrasse genutzt werden.
Wandhöhe:	max. 3,00 m bei SD ab natürlicher Geländeoberfläche an der Grundstücksgrenze bei talseitiger Einfahrt; bzw. WH max. 3,00 m über OK Straße bei bergseitiger Einfahrt bei PD = WH max. 3,00 m im Mittel über natürlicher Geländeoberfläche [>siehe Erläuterungen gemäß der Schemaschnitte]

Grenzgaragen müssen giebelseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden, Firstrichtung also parallel zur Straße. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie einheitlich zu gestalten.

Baut der Nachbar ebenso an diese Grenze, hat der **Zweitbauende** dabei sich in Gestaltung, Dachform und Dachneigung an den Erstbauenden zu halten.

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

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen [Baugrenzen] sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind jedoch nicht überdachte Pkw-Stellplätze zulässig.

Die Grundflächen von Stellplätzen, auch überdachten Stellplätzen und Zufahrten werden abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht auf die Grundflächen und Grundflächenzahl angerechnet.

Dies gilt auch für die Geschoßflächen. Garagenflächen bleiben davon unberührt.

3. Abstandsflächen

Abstandsregeln gemäß Art. 6 BayBO

4. Erschließung: Straßen, Zufahrten

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Erschließungsstraßen laut Planeintrag sind asphaltiert herzustellen.

Den neuen Zufahrten (Planstraßen) wird nur zugestimmt, wenn sie als Gemeindestraße gewidmet werden.

Die Bauflächen sind über die neu zu errichtenden Einmündungen an die Gemeindestraße „Am Steinfeld“ zu erschließen.

Die Notwendigkeit von baulichen Maßnahmen (hinsichtlich erhöhtes Verkehrsaufkommen, geringe Straßenbreite, beengte Einmündungen) an der vorh. Ortsstraße „Am Steinfeld“ wird zu gegebener Zeit überprüft.

4.2 Anbaubeschränkungen an der ST 2117 (§ 9 FStrG bzw. Art. 23, 24 BayStrWG):

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (freie Strecke) sind entlang der Staatsstraße Anbaubeschränkungen zu beachten.

Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschl. Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Stützmauern etc. betroffen.

Die Mindestabstände für Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2117 sind daher folgende Abstände einzuhalten:

-Bis zu allen baulichen Anlagen (wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern usw.	mind. 20 m
-bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen (Bauphase)	mind. 15 m

-bis zu einer stabilen Einzäunung	mind. 10 m
-bis zu einer einfachen Einzäunung (Maschendrahtzaun)	mind. 5 m
-bis zu Bäumen	mind. 10 m
-bis zu Sträuchern (Stammdurchmesser < 10 cm)	mind. 7,5 m

4.3 Entwässerung der Bauflächen (Art. 9,10 BayStrWG):

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen einschl. Verkehrsflächen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der Staatsstraße darf nicht behindert werden.

Eine evtl. erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (z. B. Verrohrung von offenen Gerinnen, sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit Staatsbauverwaltung (Straßenbauamt) und dem Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig abzustimmen.

4.4 private Verkehrsflächen

Privatzufahrten zur ST 2117 (§ 8a FstrG bzw. Art. 19 BayStrWG):

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

Evtl. bestehende Zufahrten sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Garagenzufahrten

Die Zufahrtsbreite vor Garagen soll max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muss mind.

5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz genutzt werden kann und darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Die Ausdehnung befestigter Flächen (Zufahrten, Stellplätze) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Die Befestigung der Zufahrten und Pkw-Stellplätze ist zwingend wasserdurchlässig auszuführen.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser aus privaten Grundstücken auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

4.5 Fußweg zur ST 2117

Auf den ursprünglich geplanten Fußweg im Süden bei der Kanaltrasse wird wegen der geäußerten Bedenken zur Sicherheit der Fußgänger verzichtet.

5. Ver- / Entsorgung

5.1 Kanalisation und Regelung des Wasserabflusses

5.1.1 Abwasserentsorgung

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

Der Planungsbereich ist an die zentrale SW-Abwasseranlage anzuschließen.

Oberflächenwässer dürfen nicht dem Schmutzabwasserkanal zugeführt werden.

Hinweis zur Entwässerung unterhalb Rückstauenebene

Da die Grundstücke am geneigten Hang liegen, wird insbesondere darauf hingewiesen, dass zur ordnungsgemäßen Entwässerung von z.B. Kellerräumen und sonstigen Räumen unterhalb der Rückstauenebene (= Straßenoberkante), diese nur über geeignete Hebeanlagen sicher an die Kanalisation angeschlossen werden müssen.

5.1.2 Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)

aus privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen:

Das Niederschlagswasser soll über eine neu zu errichtende RW-Kanalisation auf ein auf Flur-Nr. 19/1 Gemarkung Iglbach, mit erforderl. Umgriff außerhalb des Plangebietes liegendes Regenrückhaltebecken in das angrenzende Fließgewässer (Flur-Nr. 103) des Iglbaches eingeleitet werden [siehe dazu Übersicht/RÜB in Anlage K 7]. Die Einleitungsstellen und das Ausmaß des erforderlichen Rückhaltebeckens wird in einer sep. Entwurfsplanung aufgezeigt. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wurde bereits am 11.05.2015 mit den erforderlichen Planunterlagen beim Landratsamt Passau eingereicht.

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

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)

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden bzw. dürfen solche Dachflächen über 50m² nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

5.1.3 Querung ST 2117 mit Ableitungskanal

Für die beabsichtigte Querung der Staatsstraße ST 2117 ca. mittig im Süden des Baugebietes für erforderliche Ableitungskanäle (SW/RW) wird eine entsprechende Trasse zur ST 2117 freigehalten und ein entspr. Gestattungsvertrag für die Querung der Staatsstraße abgeschlossen.

5.2 Wasserversorgung

Der Planungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes anzuschließen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt. Detailfragen zur Herstellung der Wasserversorgungsanlagen sind mit dem WBV-Unteriglbach vertraglich zu regeln.

5.3 Abwehrender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung aus dem Ortswassernetz kann gewährleistet werden. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu beachten.

5.4 Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Erdgas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluss an die vorh. Anlagen gesichert werden. Die Anforderungen der Versorgungsunternehmen werden im Rahmen der Baugebietsplanung berücksichtigt. Oberirdische Bauweisen, auch außerhalb des Baugebietes, werden nicht befürwortet. Für die Versorgung mit Nieder-/Mittelspannungskabeln ist eine neue Trafostation erforderlich. Der benötigte Standort liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird im zeitgleich geplanten Baugebiet „Oberfeldstr.-Erweiterung“ berücksichtigt und gesichert. Die geplante Lage ist im Plan dargestellt.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes im Bereich von Kabel-/ Leitungstrassen sind die Regionalzentren von Bayernwerk AG bzw. Telekom oder ESB zu verständigen.

Um Unfälle und Schäden zu vermeiden, müssen die Leitungstrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln/Leitungen einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG / Telekom / ESB geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Informationen sind dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu entnehmen.

5.5 Abfallwirtschaft

Die Entsorgung des häuslichen Mülls und der Wertstoffe erfolgt über die ZAW Donau-Wald GmbH. Optimal gestaltete Stellplätze für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind vorzusehen.

Da keine ausreichende Wendemöglichkeit am Ende der kurzen Stichstraße zur Parz. 1 und 2 für Müll-/ Wertstoff-Sammel-fahrzeuge besteht, sind die entspr. Abfallbehälter für die Parzellen 1-2 an der südöstl. Kurvenaufweitung der Plan-Straße auf einer geeigneten, befestigten Aufstellfläche zur Abholung bereitzuhalten.

Die sonstigen Anforderungen des Zweckverbandes werden im Rahmen der Baugebietsplanung soweit wie möglich berücksichtigt. Die Notwendigkeit von baulichen Maßnahmen an der besteh. Ortsstraße „Am Steinfeld“ wurde überprüft. Der Ausbau der Fahrbahn der bestehenden Ortstraße „Am Steinfeld“ wird im Bereich der Einmündungen der neuen Erschließungsstraße auf eine Mindestbreite von 4,50m angepasst, damit eine Direktentsorgung mit modernen Müllfahrzeugen gewährleistet wird.

6. Immissionsschutz

6.1 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind insofern als ortsüblich und zumutbar einzustufen und hinzunehmen.

Die dem Planungsgebiet in ca. 180 m Entfernung gegenüberliegenden besteh. landwirtschaftlichen Anwesen [Bereich Baumgarten] werden derzeit nicht mehr aktiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist daher von keiner wesentlichen Belastung auszugehen.

6.2 Verkehrslärm aus Staatsstraße ST 2117

Im Bebauungsgebiet kann es auf den Parzellen 1-6 durch den von der Staatsstraße auf die nächstliegenden Gebäude wirkenden Verkehrslärm zu Überschreitungen der anzustrebenden "schalltechnischen Orientierungswerte" gemäß DIN 18005 [Immissionsrichtwerte] kommen.

Die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung) vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrslärmentwicklung einzuhalten. Die Verkehrsbelastungszahlen sind unter nachfolgend aufgeführter Adresse einzusehen: <http://baysis.bybn.de>

Passive Schallschutzmaßnahmen

An den Parzellen 1-6 ist bei ruhebedürftigen Räumen (wie Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer) der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III und zusätzlich eine fensterunabhängige Belüftung (kontrollierte Wohnraumbelüftung) dieser Räume erforderlich. Von der Zwangsbelüftung kann abgesehen werden, wenn eine Lüftungsmöglichkeit über andere nicht lärmbelastete Fenster besteht.

7. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind in diesem Bereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht eingetragen.

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

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

Bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler müssen dann fachgerecht freigelegt und dokumentiert, sowie die Funde geborgen werden. Dazu sind die Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu beachten. Die Kosten für diese Maßnahmen sind, soweit sie nicht von der Kreisarchäologie übernommen werden können, vom Antragsteller zu tragen.

8. Maßnahmen zur Grünordnung und Eingriffsminimierung

8.1 Öffentliche Grünflächen / Ortsrandgestaltung

Am Rand des Baugebiets sind eine öffentliche Grünflächen eingeplant. Diese dienen als Puffer zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung/ zur Bremsung des oberflächlichen Abflusses und zu Wasserrückhaltung und vor allem auch der Einbindung in die Landschaft zur Ortsrandgestaltung.

Neben der bleibenden Ackerfläche im Norden ist die Ausbildung einer Graben-/ Muldenzone geplant.

Im an die eingeplanten Privatgrundstücke anschließenden Bereich der Grünfläche ist eine 1- bis 2- reihige Hecke aus einheimischen Sträuchern (mit Weiden, Kornelkirsche, Hartriegel, Schlehe, Liguster usw.) im Norden bzw. 2- bis 3-reihige Hecke im Westen geplant. Als Pflanzabstand von der Grenze zu den Gärten und zwischen den Reihen sind je ca. 1 m, in den Reihen beträgt der Pflanzabstand 1,5 m.

Im Süden ist zur Aufwertung der Ortseingangssituation die Pflanzung einer Baumreihe (mit 10 m Pflanzabstand zur Staatstraße 2117) geplant.

Die öffentlichen Grünflächen sind falls verfügbar mit blütenreichem Saatgut (über den Landschaftspflegeverband) oder alternativ mit geeignetem regionalen Saatgut (Typ Frischwiese bzw. Graben) anzusäen. Die größere Wiesenfläche im Süden ist 2- bis 3-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Der Streifen mit der Graben-Muldenzone muss in regelmäßigen Abständen instandgehalten und gepflegt werden (z.B. ggfs. Entfernung von Erosionsmaterial, Ausmähen 1-mal jährlich bzw. mind. alle 2 Jahre, abschnittsweise Gehölzpflege alle 5 – 10 Jahre).

Die Grenze der öffentlichen Grünfläche ist zur verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzung hin durch ein paar Pflöcke z.B. Eichenpfähle) zu markieren.

Die Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen/ Bepflanzung soll möglichst zusammen mit der Erschließung des Baugebiets umgesetzt werden, spätestens jedoch 1 Jahr später, um den Grundsatz der Eingriffsminimierung und der Einbindung in die Landschaft Rechnung zu tragen.

8.2 Öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz

Auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz sollten zur Begrünung vorwiegend heimische Gehölze (Bäume und Sträucher) und einzelne dörfliche Ziersträucher verwendet werden.

Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Gehölze gepflanzt werden (vgl. Liste giftiger Pflanzen im Bundesanzeiger v. 06.05.2000, Jahrgang 52, Nr. 86, S. 8517 und DIN 18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen“). Die Fläche ist mit strapazierfähigem Sport- und Spielrasen anzusäen. Auf ausreichende Gefälleausbildung ist zu achten, um Staunässe/Vermatschung zu vermeiden.

8.3 Private Grünflächen

Mindestbepflanzung / Pflanzgebot (nach § 178 BauGB)

Auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle je 300 m² 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 Zierobst o.ä. bzw. auch Obstbaum vgl. Liste in Anhang 0)

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Die Abstandstreifen von 0,5 m, die sich durch das Zurückversetzen von Zäunen gegenüber der Grundstücksgrenze (bzw. mind. vom Fahrbahnrand) laut Festsetzung 8.6 ergeben, sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen.

8.4 Angaben zur Bepflanzung

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. Eine Liste geeigneter Arten ist als **Anhang 0** angefügt.

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

Es sind grundsätzlich keine Nadelgehölze zugelassen (Ausnahme: einzelne Eiben).
An den Rändern nach Außen zur freien Landschaft hin sind keine Schnitthecken (formal geschnitten) zugelassen.

Die randlichen Hecken zur Einbindung in die Landschaft sind artgemäß zu pflegen / schneiden im Typ einer freiwachsenden Hecke.

8.5 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberboden

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

Der anstehende Oberboden ist zu schonen.

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

8.6 Einfriedungen

Zulässig sind alle Arten von Holz-/ Metallzäunen (möglichst mit teilweiser Hinterpflanzung) mit einer max. Höhe von **1,2 m**. Massive Einfriedungen, Stützmauern oder ähnliches und Zäune auf Stützmauerkronen sind bei geländebedingten Erfordernissen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m, jedoch nur im Innenbereich, nicht zur freien Landschaft hin zulässig.

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

Zur freien Landschaft hin sind keine massiven Mauern und nur Zäune ohne durchgehende, massive Sockelausbildung zulässig, so dass die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gegeben ist.

Entlang der Erschließungsstraßen und Straßeneinmündungen dürfen Zäune und Pflanzungen max. **0,80 m** hoch ausgebildet werden (Sichtdreieck!). Entlang von Straßen ist ein mind. **0,50 m** breiter offener Abstands-/ Sicherheitsstreifen von der Grundstücksgrenze (bzw. mind. vom Fahrbahnrand) zurückgesetzt zu schaffen (wg. Leitungsführung, Straßenbeleuchtung, Winterdienst / Schneeräumung usw.). Dieser Streifen ist durch den Grundstückseigentümer / Anlieger zu pflegen. Empfohlen wird eine Ausbildung des Streifens als Schotterrassen (alternativ Rasen oder mit winterharten Gartenstauden wie z.B. robuste Steingartenpflanzen).

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

Die Eingriffsregelung ist Teil der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange von Natur und Landschaft.

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

Da gemäß Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, sind gesonderte Ausgleichsmaßnahmen/-flächen nicht erforderlich, vgl. Ausführungen in der Anlage zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung [**Anhang 2**]

10. Umweltbericht

Es wird ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt und ist als separate Anlage im **Anhang 3** beigefügt.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf:

Die §§ 1-12 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Die Baunutzungsverordnung §§ 1, 11, 14 - 19, 22, 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007 S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 1 G v. 17.11.2014, 478)

die Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1 1991 S.58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Die Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (§ 1 Nr. 37 V v. 22.7.2014, 286).

ANLAGEN

Karte des rechtswirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplans	Anlage K 1
Karte des Bebauungs-/Grünordnungsplans	Anlage K 2
Erläuterung – Schemaschnitte Festsetzungen zu Bauweise/Gebäude	Anlage K 3
Erläuterung – Schemaschnitte Bauweise/Gebäude	Anlage K 4
Erläuterung – Schemaschnitte Straßenraum	Anlage K 5
Erläuterung – Schemaschnitt rahmende Grünflächen (Heckenpflanzung / Mulden- / Grabensystem)	Anlage K 6
Übersichtskarte zur Ableitung Niederschlagswasser - Lage/Ausdehnung RÜB	Anlage K 7

ANHANG

Liste geeigneter Pflanzen zu den Ausführungen / Festsetzungen der Grünordnung	Anhang 0
Begründung zum Bebauungs-/Grünordnungsplan, Allgemeiner Teil	Anhang 1
Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung	Anhang 2
Umweltbericht	Anhang 3

Empfehlungen von Seiten der Grünordnung Pflanzenliste zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Unteriglbach „Am Steinfeld“, Markt Ortenburg, Landkreis Passau

Gehölzarten

1. Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. in die Region passenden Ziersträuchern durchzuführen. Insbesondere sind dazu zu verwenden und besonders geeignet:

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

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

1.2 Kleinkronige Bäume

Obstbäume,

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

und heimische Laubbäume 2. Ordnung wie

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

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

Diese Arten sind für das Pflanzgebot Baum standortgebunden im Vorgarten/ straßennahem Bereich gut geeignet. Empfohlen werden hier insbesondere Hainbuche oder Feldahorn als heim. Art und Zierobst wie Chinesische Stadtbirne Pyrus calleryana „Chanticleer“ oder Zierkirschen wie Prunus sargentii, Prunus serrulata –Sorten, oder Zierapfel Malus hybrida oder Malus floribunda.

1.3 Heimische Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel

Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Hundsrose und andere Wildrosen
Salweide bzw. andere heim. Arten
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

1.4 Ziersträucher

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

geeignete Arten z. B.:

Amelanchier canadensis
Deutzia magnifica
Forsythia intermedia in Sorten
Philadelphus in Sorten
Syringa vulgaris u. Veredelungen
Ribes alpinum in Sorten
Kolkwitzia amabilis
Buddleia davidii in Sorten
Strauchrosen in Sorten
Viburnum in Sorten
Spiraea in Sorten
Buxus sempervirens
Weigelia in Sorten

Felsenbirne
Maiblumenstrauch
Goldglöckchen
Pfeifenstrauch
Flieder
Zierjohannisbeere
Kolkwitzie
Sommerflieder
Strauchrosen
Schneeball
Spierstrauch
Buchs
Weigelia

2. Hecken

Hecken sollen möglichst als freiwachsende, abwechslungsreiche Strukturen ausgebildet werden.

Geschnittene Hecken sind nur zwischen zwei Baugrundstücken, nicht aber zur Straße hin bzw. zur Landschaft zulässig.

Es sollen vor allem heimische Arten verwendet werden, wie z.B.:
Feldahorn, Hainbuche, Liguster.



Inge Haberl
Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



BEGRÜNDUNG (gem. § 9 Abs. 8 i.V. mit § 2a BauGB)**ANHANG 1**

zum

ENDFASSUNG 17.09.2015**BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN
MARKT ORTENBURG UNTERIGLBACH „AM STEINFELD“****Allgemeine planungsrechtliche Voraussetzungen**

Zweck der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

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

Die Planung und Erschließung des zukünftigen Baugebietes erfolgt durch einen privaten Vorhabensträger auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages gem. § 11 BauGB. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger (Fa. Sonnleitner) und der Gemeinde kam am 22.02.2016 zustande.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes selbst wird jedoch in Planungshoheit der Gemeinde durchgeführt. Das Verfahren ist in den §§ 1 - 10 des BauGB geregelt.

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

Im Ortsteil Unteriglbach sind kaum mehr verfügbare Wohngrundstücke vorhanden. Da für einheimische Bevölkerung starke Nachfrage nach Wohnbauland besteht, hat der Marktgemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Es sind zwar vereinzelt in den bereits durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gebieten und im Ortskern Grundstücke vorhanden, die sich aber in Privatbesitz befinden und nicht zur Veräußerung zur Verfügung stehen. Auch sind diese tlw. durch starke Hanglage im Bereich Straße „Am Pfarrhof“ bis Ortskern sehr ungünstig gelegen, sodass keine wirtschaftliche Erschließung gegeben ist.

Das große Interesse an dringendem Wohnbauland zeigt sich gerade bei einem weiteren geplanten Baugebiet östlich schräg gegenüberliegend nämlich der „Oberfeldstr.-Erweiterung“ mit 14 Parzellen, bei dem bereits alle Parzellen vorgemerkt sind bzw. vom Grundstücksverkäufer für Eigenbedarf zurückbehalten werden.

Es ist daher davon auszugehen, dass weitere Interessenten von der Gemeinde an den Vorhabensträger weitervermittelt werden können.

Der Markt Ortenburg verzeichnet bereits seit einigen Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Der Interessentenkreis besteht dabei fast ausschließlich aus Bauwilligen, hier insbesondere jungen Personen, die aus der hiesigen Gemeinde oder angrenzenden Kommunen stammen.

Beispielhaft wird darauf hingewiesen, dass aus dem zeitgleich geplanten Baugebiet „Oberfeldstraße-Erweiterung“ bereits alle Parzellen vergeben sind und deren Bebauung auch konkret beabsichtigt ist. Nach Auskunft des privaten Vorhabenträgers sind zudem für das gegenständliche Baugebiet bereits einige feste Reservierungen für Bauwillige vorgenommen worden. Es kann somit bestätigt werden, dass die aktuellen Planungen sehr wohl dem Bedarf entsprechen.

2. Auswahl des Erschließungsgebietes

Für die Ausweisung neuer Bauflächen erscheint das Baugebiet Unteriglbach „Am Steinfeld“ günstig.

Durch den direkten Anschluss an die östlich vorh. Bebauung wird die Geschlossenheit der Ortschaft bestärkt. Die dort vorhandenen über den Ortsrand ausufernden Baugrundstücke werden sinnvoll einbezogen und abgerundet. Der Ortsrand-situation von Unteriglbach wird durch grünordnerische Maßnahmen Rechnung getragen

Das Baugebiet wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan entwickelt.

Dessen Grundlagen - WA allgemeines Wohngebiet - werden berücksichtigt und auch das Ziel von Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft.

3. Städtebauliche Situation

Zur Beurteilung der allgemeinen städtebaulichen Situation dienen folgende Gesichtspunkte:

Im vorliegenden Fall wird das Baugebiet „Am Steinfeld“ auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgewiesen und dem bestehenden östlichen WA zugeordnet und somit eine Ortsabrundung nach Westen geschaffen.

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

Längs der Planstraßen werden max. 2-geschoßige freistehende Einzelhäuser in offener Bauweise bis höchstens 2 Wohn-Einheiten ausgewiesen, die sich an die bestehende östliche Bebauung und wegen der starken Hanglage durch eine festgesetzte Hangbauweise mit EG + UG anlehnen. Es sollen insgesamt 26 Bauparzellen ausgewiesen werden.

Für jedes Einfamilienhaus werden 2 Garagen mit jeweils davorliegendem Stellplatz ausgewiesen. Die Straßen und Fußwege sind so angelegt, dass innerhalb des Baugebietes eine einwandfreie Verbindung gewährleistet ist und auch eine Fußweg-Anbindung in die freie Landschaft und entsprechende Stiche zur Pflege und Entwicklung der festgesetzten Ortsrandeingrünung ermöglicht wird.

4. Vorgesehene Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Geschoßflächen (GFZ) bzw. Grundflächen (GRZ) und der Geschoßzahl (II Vollgeschoße) bestimmt.

4.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise (mit max. 50 m Längenbeschränkung und seitlichem Grenzabstand).

4.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Bei den Einmündungen richtet sich die Höhenlage der jeweiligen neuen Erschließungsstraßen nach der Höhe der vorhandenen Verkehrsflächen.

Innerhalb des Baugebietes wird versucht, dass die Straßenhöhen nicht wesentlich von den Geländehöhen abweichen und der Hanglinie folgen durch gleichmäßigen Geländeab- und -auftrag.

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

Aus diesen Gründen sind Gelände-Abgrabungen und Anschüttungen bis zu den festgesetzten max. Höhen zulässig.

Mit den geplanten Bauwerken und durch Abgrabungen können örtlich und zeitweise Schichtenwasser angeschnitten werden. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen.

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

Eine Einleitung von Schichtenwasser in die Schmutzwasser-Kanalisation ist nicht zulässig.

4.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.5.1 Straßen, Wirtschafts-/Fußwege

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine neue dorfgerechte ringförmige Anliegerstraße über neu zu errichtende Einmündungen im Nordosten jeweils an die vorh. Straße „Am Steinfeld“ in Verlängerung der vorh. Oberfeldstraße und gegenüberliegend einer neu geplanten Dorfstraße der beabsichtigten Baugebietsausweisung „Oberfeldstr.-Erweiterung“.

Die Notwendigkeit von evtl. baulichen Maßnahmen (hinsichtlich Straßenbreite/Einmündungen) an der besteh. Ortsstraße „Am Steinfeld“ werden zu gegebener Zeit geprüft.

Die kurze Stichstraße im Südosten zur Erschließung der Parzellen 1-2 wird durch ausreichenden Wendebereich für Pkw abgeschlossen.

Am westlichen und südlichen Baugebietsrand werden jeweils Stiche als Wirtschaftswege vorgehalten, die der Pflege und Entwicklung der festgesetzten Ortsrandeingrünung dienen.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann durch entspr. Feldwege außerhalb des Baugebietes weiterhin gewährleistet werden.

Am unteren Baugebietsrand wird etwa mittig ein Grünstreifen/Wirtschaftsweg zur Staatsstraße 2117 geschaffen, der auch als Leitungstrasse für die erforderliche Ableitung von Schmutzwasser und Regenwasser in ein neu zu erstellendes Regenrückhaltebecken am Iglbach außerhalb des Geltungsbereiches dienen soll [nachrichtlich siehe Anlage K 7].

Für die Querung der ST 2117 mit Ableitungskanälen ist ein Gestattungsvertrag abzuschließen.

Auf den ursprünglich geplanten Fußweg zur ST 2117 wird wegen Bedenken der Sicherheit der Fußgänger im weiteren Verfahren verzichtet.

4.5.2 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen erfolgt durch die ortsüblichen Beleuchtungskörper, wobei darauf geachtet werden soll, dass sie in der Maßstäblichkeit und Gestaltung zu den Wohnstraßen passen.

4.6. Kanalisation und Regelung des Wasserabflusses

4.6.1 Abwasserentsorgung

Die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bebauungsplan ist nur möglich, wenn eine einwandfreie Abwasserbeseitigung durch zentrale Abwasseranlagen im Zeitpunkt der Bezugfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben erstellt ist (vgl. Nr. 4.2.2 der IMBek. Vom 21.06.1983 –MABl.S. 559)

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

Der Vorhabensträger wird die Schmutzabwasserleitungen als Erschließungsmaßnahme errichten.

Die hierzu erforderlichen Maßnahmen zur Abwasserentsorgung werden mit der Erschließungsplanung aufgezeigt und bis spätestens zur Bezugfertigkeit des ersten Bauvorhabens im Plangebiet abgeschlossen.

4.6.2 Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)

aus privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Verkehrs- und Grundstücksflächen

Die Niederschlagswasserentsorgung und Rückhaltung ist in einer Entwurfsplanung aufgezeigt. Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.01.2000 (AllMBI. S. 84) bzw. des ATV-DVWK Merkblatt M 153 beachtet. Diese Oberflächenwässer dürfen nicht dem Schmutzabwasserkanal zugeführt werden.

Das Niederschlagswasser soll über die zu errichtende RW-Kanalisation in ein außerhalb des Plangebietes liegendes Regenrückhaltebecken (auf Flur-Nr. 19/1 und 20/Tfl. Gemarkung Iglbach) und von dort in das angrenzende Fließgewässer (Iglbach Flur-Nr. 103) eingeleitet werden [siehe dazu Übersichtsplan und RÜB in Anlage K 7]. Die Einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für die Einleitung wurde bereits eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wurde mit den erforderlichen Planunterlagen am 11.05.2015 beim Landratsamt Passau eingereicht.

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

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen berücksichtigen. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen vorzusehen/empfohlen:

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

4.6.3 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das Ortswassernetz / Wassergewinnungsanlage des "Wasserbeschaffungsverbandes Unteriglbach" bzw. über die Wasserversorgungsanlage des Marktes Ortenburg gesichert.

Den Belangen des WBV-Unteriglbach wurde durch vertragliche Vereinbarung vom 11.01.2016 zwischen diesem und dem Erschließungsträger Rechnung getragen.

4.6.4 Abwehrender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung mit 800 l/min. ist zu gewährleisten und mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Es sind Löschwasserhydranten bei den besteh. Dorfstraßen bereits vorhanden. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405 beachtet.

4.7 Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG. Die fachlichen Informationen sind zu berücksichtigen. Somit ist an jedem Gebäude / Grundstück eine Kabelzuführung vorzusehen. Zur Versorgung wird außerhalb des Geltungsbereiches eine neue Trafostation an der besteh. Ortsstraße „Am Steinfeld“ errichtet. Der Standort ist im zeitgleich geplanten Baugebiet „Oberfeldstr.-Erweiterung“ ausgewiesen und gesichert.

4.8 Erdgasversorgung

Das Baugebiet kann mit Erdgas versorgt werden. Entspr. Trassen sind in der besteh. Oberfeldstraße vorhanden.

Einzelheiten für erforderl. Erweiterungen sind mit der ESB abzustimmen. Es besteht jedoch kein Anschluss- und Benutzungszwang.

4.9 Telekommunikationsanlagen

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Verlegung bzw. Errichtung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Eine unterirdische Bauweise für den Netzausbau wird erwartet, oberirdische Bauweisen, auch außerhalb des Baugebietes, werden nicht befürwortet. Die fachlichen Informationen der Deutschen Telekom Technik GmbH werden soweit wie möglich berücksichtigt.

4.10 Abfallwirtschaft

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

Optimal gestaltete Stellplätze für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) werden vorgesehen.

Der vorgeschlagene Wendeanagentyp der kurzen Sackstraße ist für die Wendemöglichkeit eines 3-achsigen Müllsammel-fahrzeuges nicht geeignet und damit die Direktentsorgung für die ausgewiesenen Grundstückspartellen Nr. 1-2 nicht möglich.

Die Bereitstellung der Abfallbehältnisse für das 3-Tonnen-Holsystem hat daher im Bereich der Einmündung zur Ringstraße zu erfolgen.

Die Ausweisung und optimale Anordnung der erforderlichen Stellplätze für die Abfallbehältnisse der betroffenen Parzellen Nr. 1-2 werden bei der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem ZAW Donau-Wald berücksichtigt.

Sonstige Anforderungen des Zweckverbandes werden soweit wie möglich ebenfalls berücksichtigt. Die Notwendigkeit von baulichen Maßnahmen an der besteh. Ortsstraße „Am Steinfeld“ wird zu gegebener Zeit überprüft.

5. Immissionsschutz

5.1 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

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

Die dem Planungsgebiet in ca. 180 m Entfernung gegenüberliegenden besteh. landwirtschaftlichen Anwesen [Bereich Baumgarten] werden derzeit nicht mehr aktiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist daher von keiner Belastung durch Emissionen auszugehen.

5.2 Straßenlärm

Aus Lärmschutzgründen wegen des zu erwartenden Schalleistungspegels der vorh. Staatsstraße auf das Wohngebiet bei den betroffenen Parzellen Nr. 1 bis 6 entlang der ST 2117 werden geeignete bautechnische Maßnahmen empfohlen und bestimmte Anbaubeschränkungen und Abstände festgesetzt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen tragen aber nur bedingt der zu erwartenden Lärmsituation Rechnung.

Die schalltechnischen Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte [IRW] gem. Beiblatt 1 DIN 18005 betragen für ein Allgemeines Wohngebiet 55 dB(A)/ Tag und 45 dB(A)/ Nacht aus Verkehrslärm, diese können aber überschritten werden.

Die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung) vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrslärmentwicklung einzuhalten.

Die Verkehrsbelastungszahlen sind unter nachfolgend aufgeführter Adresse einzusehen: <http://baysis.bybn.de>

Passive Schallschutzmaßnahmen

An den Parzellen 1 – 6 ist für alle ruhebedürftigen Räume (wie Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer) der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III und zusätzlich eine fensterunabhängige Belüftung (kontrollierte Wohnraumbelüftung) dieser Räume erforderlich. Bei nicht ruhebedürftigen Räumen ist von dieser Forderung abzusehen.

Durch diese festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen ist ein verträgliches Wohnen möglich.

6. Denkmalschutz

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

7. Grünordnung

7.1 Bestand und daraus resultierende Erfordernisse

Es handelt sich um eine bisher landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche auf der beplanten Fläche Flurnr. 420/2 (Teilfläche). Hier befinden sich keine Gehölzbestände oder sonstige aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerte Strukturen.

Die neuen eingeplanten Bauflächen schließen direkt an die bestehende Bebauung westlich der Straße Am Steinfeld an, die hier aufgrund der bestehenden Ortsabrundungssatzung entwickelt wurde. Hier befinden sich v. a. an den Grenzen der beiden südlichen Parzellen bereits Gehölzstrukturen und zwar bei Flurnr. 420/3 eine gemischte Heckenstruktur mit Bäumen bzw. bei Flurnr. 420 v. a. eine Birkenreihe, Kiefern und eine Schnithecke zur Staatsstraße hin. Im oberen Bereich wirkt der Rand zur Landschaft noch offen, es fehlt eine Übergangszone zwischen Bebauung und Landschaft mit einer wirksamen Eingrünung am Ortsrand.

7.2 Wesentliche Ziele und Gesichtspunkte von Seiten der Grünordnung

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

Im vorliegenden Gebiet ist besonderer Wert auf die Schaffung einer rahmenden Grünfläche gelegt wie auch im Flächennutzungs- und Landschaftsplan am Rande des eingeplanten Wohngebiets angedeutet.

Zu den einzelnen Zielen/ Planungsinhalten

1. Schaffung von rahmenden, gliedernden Grünflächen im Übergang zu anderen Nutzungen und v.a. zur freien Landschaft, die versch. Funktionen dient zur Aufwertung des Ortsrands und des Ortseingangs, als Pufferzone/ straßenbegleitende Grünzone zur Staatsstr. 2117, als Fläche zur Bremsung des oberflächlichen Abflusses (für aus der anschl. landwirtschaftlichen Hangzone abfließendes Wasser), zur ökologischen Aufwertung als Trittstein/ Lebensraum der Ortsrandzone mit Hecken, Bäumen, Gras-/Krautfluren)
2. Gewisses Maß an Durchgrünung über privates Grün (über Pflanzgebote und –empfehlungen)

3. Festsetzung von Bäumen/ Hausbäumen im Vorgarten/ straßennahem Bereich, um damit bei beschränkten Erschließungsflächen auch eine ansprechende Gestaltung der Straßenräume im Baugebiet zu erzielen.
4. Verwendung von heimischen Gehölzen, Obst- und in die Region passenden Ziergehölzen (hierzu ist eine Empfehlungsliste zu geeigneten Gehölzen als **Anhang 0** angefügt)
Anlage von extensiven Wiesenflächen bzw. Gras- und Krautfluren auf den öffentlichen Grünflächen (mit geeignetem, artenreichem Saatgut, z.B. über den Landschaftspflegeverband)
5. Beschränkung der Geländebewegungen (durch pot. Auf- und Abtragungen) auf den erforderlichen Rahmen
6. Geringhalten der Bodenversiegelung (Geringhalten von versiegelten Zufahrten; Beschränkung der Stellplätze/ Stellflächen auf versickerungsfähige Materialien, z.B. Pflaster mit entspr. Fugen, wassergebundene Decken, usw.)
7. Förderung der Versickerung von Regenwasser (durch versickerungsfähige Beläge, Grünflächen, sofern möglich auch Anlage von Sickerschächten) bzw. Empfehlung zur Regenwassernutzung über Zisternen (insbes. für die Ableitung der Dachwässer; Nutzung zur Gartenbewässerung).
Ableitung des Regenwassers aus der öffentlichen Straßenerschließung bzw. des Wassers aus dem Hang (soweit nicht in der eingepflanzten Mulde versickert) in eine eingepflanzte Rückhaltfläche nahe des Iglbachs (mit Überlauf in den Iglbach)
Zur Bremsung/ Pufferung von Oberflächenwasser aus der oberhalb des Baugebiets anschließenden Hangzone
Einplanung einer Mulden/Grabenzone in der öffentlichen Grünfläche v.a. oberhalb = nördlich des Baugebiets.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser Bebauungs-/Grünordnungsplan- Aufstellung grundsätzlich anzuwenden (entsprechend dem Leitfaden "Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" erweiterte Auflage v. Jan. 2003 BayStMLU.).

Aufgrund der Ausgangssituation – Ackerfläche ohne vorhandene Grünstrukturen/ Bedeutung als Lebensraum in direkter Angrenzung an bestehende Bebauung- ist die Fläche als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Die geplante Wohnbebauung ist mit einem niedrigen Versiegelungsgrad (GRZ von 0,3) geplant. Aufgrund des Gebietstyps und der Ausgangssituation ist potentiell auch eine vereinfachte Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung möglich. Dies ist insbesondere dann möglich, wenn im Gebiet umfangreichere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung über öffentliche Grünflächen eingepflanzt werden, um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild gering zu halten bzw. wie hier die Ortsrand-/ Ortseingangszone deutlich aufgewertet wird.

Da gemäß der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (entsprechend dem Leitfaden "Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" erweiterte Auflage v. Jan. 2003 BayStMLU.) alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, sind gesonderte Ausgleichsmaßnahmen/-flächen nicht erforderlich, vgl. Ausführungen in der Anlage zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung [**Anhang 2**].

9. Umweltbericht

Bei der geplanten Aufstellung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes handelt es sich um eine Erweiterung der Wohngebietsnutzung im Ortsteil von Unteriglbach auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche am westlichen Ortsrand.

Bei dem neuen Baugebiet handelt es sich um eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Als Ackerfläche ohne wertvolle Strukturen besitzt sie keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Das Maß und die Eigenart des Gebiets (Wohngebiet mit lockerer Bebauung) entspricht der näheren Umgebung. Eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans nicht vorbereitet oder begründet (§ 35 Abs. 6 S. 4 Nr. 2 BauGB).

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

Im Zuge des Verfahrens wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet (im vereinfachten Verfahren). Artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der vorliegenden Nutzung/ Strukturen (bereits vorhandene Bebauung im Umfeld und bisher vorhandene intensive landwirtschaftliche Nutzung, Fehlen wertvoller Biotope und sonst. Lebensraumstrukturen) nicht zu erwarten.

Es wird ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt und ist als separater **Anhang 3** beigefügt.

10. Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die in der Umgebung des Plangebietes wohnenden Menschen und Lebewesen, da es sich bei den geplanten Maßnahmen lediglich um eine Erweiterung der bereits bestehenden Wohnbebauung handelt, welche im Flächennutzungsplan bereits im Grundsatz so enthalten ist.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch die eingeplanten geplanten Maßnahmen/ Festsetzungen im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans soweit möglich vermieden bzw. gering gehalten. Den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird in der vereinfachten Anwendung Rechnung getragen, v. a. durch die eingeplanten öffentlichen Grünflächen.
Den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird in der vereinfachten Anwendung Rechnung getragen, v. a. durch die eingeplanten öffentlichen Grünflächen, so dass darüber hinaus keine Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen erforderlich sind.

gebilligt mit Marktratsbeschluss vom 25.02.2016

Markt Ortenburg, den 02. März 2016



Stempel


Stefan Lang Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNG des Bebauungs-/Grünordnungsplanes

VORENTWURF i.d.F. vom 08.04.2015
VORENTWURF i.d.F. vom 21.05.2015
ENTWURF i.d.F. vom 25.06.2015
ENDFASSUNG i.d.F. vom 17.09.2015

Änderungsvermerk:

geänd./ergänzt: Anlass:
21.05.2015 Abwägung Stellungnahmen TöB aus frühzeitiger Beteiligung
MGR-Forderung nach Kinderspielplatz (geänderte Planung auf Parz. 19)
17.09.2015 Abwägung Stellungnahmen aus öffentl. Auslegung/Beteiligung TöB

Bebauungsplan mit Begründung (Allgemeiner Teil)

Architekturbüro ameres + diewald
Architekten, Dipl. Inge. FH
Am Reutacker 4 - Alkofen, 94474 Vilshofen a.d. Donau
Tel 08549-770 Fax 08549-8714



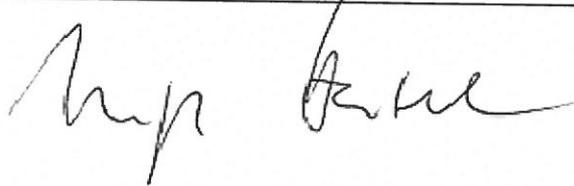
Grünordnungsplan, Eingriffsregelung und Umweltbericht

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel 09933-902013 Fax 09933-902014

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

PROJEKT:	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Unteriglbach „Am Steinfeld“, Markt Ortenburg
Kurzbeschreibung:	<p>Für das im Westen von Unteriglbach im Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Ortenburg bereits (mit Deckblatt 32 im Jahr 2004) eingeplante Allgemeine Wohngebiet soll der Bebauungs- und Grünordnungsplan vorhabenbezogen für das Gebiet „Am Steinfeld“ aufgestellt werden.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,52 ha. Davon sind ca. 2,02 ha für Bauflächen und neue Erschließung eingeplant. Ca. 0,07 ha umfasst der eingeplante Kinderspielplatz und ca. 0,43 ha sind als randliche, öffentliche Grünflächen eingeplant. Diese dienen der rahmenden Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft im Norden, Westen und Süden bzw. als Abstandszone zur Staatsstraße und als Puffer zur landwirtschaftlichen Nutzung, wie auch zur Verbesserung des Wasserhaushalts (Bremsung des oberflächlichen Abflusses vom Hang).</p> <p>Es handelt sich um einen bisher landwirtschaftlich als Acker genutzten Bereich in einer Südhanglage im Anschluss an eine best. Wohnbebauung. Außerdem ist ein Kinderspielplatz (mit gut 700 m²) im Inneren des Gebiets eingeplant.</p> <p>Es sind 26 Parzellen mit Einzelhäusern eingeplant. Die Straßenerschließung ist im Gebiet neu zu schaffen. Sie bindet an die Straße „Am Steinfeld“ in Verlängerung der vorh. Oberfeldstraße an.</p> <p>Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Ortenburg ist das Gebiet ca. in der vorh. Ausdehnung als allgemeines Wohngebiet eingetragen mit randl. Begrünung. Diesem wird in der vorliegenden Konkretisierung Rechnung getragen.</p>
Ergebnis:	Es ist eine vereinfachte Vorgehensweise möglich; es ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf über die geplanten Festsetzungen hinaus und insbesondere die eingeplanten, rahmenden Grünfläche, die durch den Vorhabenträger zu schaffen und zu pflegen sind .
Inhalte	<ul style="list-style-type: none"> - Übersicht Anwendung der Eingriffsregelung - Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise <p><small>Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ BayStMLU München September 1999/ Jan. 2003</small></p>

Wallersdorf, den 08.04.2015/
25.06.2015



Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32
94522 Wallersdorf
 Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
 E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Unteriglbach „Am Steinfeld“ Markt Ortenburg - entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 1999/ 2003

Der Regelablauf der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gestaltet sich folgendermaßen (vgl. Abb. 1 in Leitfaden):

- I. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt
laut Checkliste (Abb.2)

demnach Entscheidung,
ob

→ **vereinfachte Vorgehensweise** möglich

oder

→ „**Regelverfahren**“ erforderlich

Weitere Schritte bei Regelverfahren:

- II. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben
- Bestandserfassung, -bewertung
 - Darstellung möglicher Auswirkungen
- III. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben
- IV. Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs
- V. Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
- VI. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen
- VII. Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich, ggf. mit Zuordnung

I. Prüfung auf Ausgleichspflicht

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

	zutreffend/ ja Begründung/ Beschreibung	nicht zutreffend/ nein
0. Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt	x ja	
1. Vorhabenstyp		
1.1 Art der baulichen Nutzung reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO oder allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	x ja	
1.2 Maß der baulichen Nutzung neu überbaute/ versiegelte Fläche weniger als 40% des Plangebiets	X ja GRZ max. 0,30 GFZ max. 0,60	
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 <ul style="list-style-type: none"> • Flächen lt. Listen 1b und 1c • Schutzgebiete nach BayNatSchG bzw. BNatSchG • gesetzlich geschützte Biotope (nach § 30 BNatSchG) bzw. geschützte Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. 	X bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen; überplanten Flächen und neu zu bebauende Bereiche tragen keine wertvollen Gehölze oder Lebensraumstrukturen	
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraum- verbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	x eingeplante, rahmende öffentliche Grünflächen am Ortsrand/ in der Übergangszone zur freien Landschaft zur Einbindung in die Landschaft, als ökolog. Aufwertung/ zur Reduzierung von Eingriffen/ Beeinträchtigungen; außerdem dörtl. Grünstrukturen über Pflanzgebote im Inneren (Mindestbepflanzung, Baum im Vorgarten)	

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. Listen 2 und 3a) begrenzt.

x
 Art der Maßnahmen:
 Beschränkung auf durchlässige Beläge;
 Geringhalten der Neuversiegelung durch Anbindung an die bereits vorhandenen Straßen

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor: die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

x

4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

x

kein Eindringen in Überschwemmungsbereiche

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen: eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

x

Art der Maßnahmen:
 öffentlicher Randstreifen oberhalb der geplanten Bauflächen in Übergang zu den bleibenden Ackerflächen mit Mulde und Ansaat/ Pflanzungen zur Wasserrückhaltung/ Reduzierung von Erosionserscheinungen;
 Beschränkung der privaten Verkehrsflächen und Stellplätze auf durchlässige Beläge;
 Maßnahmen zur Förderung der Versickerung/ Verdunstung in der Fläche soweit möglich auf den Parzellen, Empfehlung zur Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung

5 Schutzgut Luft/ Klima

Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet: durch die Bebauung werden diese nicht maßgeblich beeinträchtigt.

x

wird beachtet, ist nicht relevant, eingeplante lockere Bebauung mit Einzelhäusern (und gliedernden, rahmenden Grünflächen um das Gebiet bzw. anschließender, offener Landschaft)

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

x
die neu eingeplante Bebauung schließt direkt an den Bestand an am westlichen Rand von Unterriglbach

mit der Erweiterung wird das Gebiet ergänzt und abgerundet wie im Flächennutzungs- und Landschaftsplan vorgesehen mit rahmenden Grünflächen

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche: 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.

x
bedeutsame Bereiche für Erholung bzw. wertvolle Blickbeziehungen werden nicht beeinträchtigt, vielmehr wird durch die Abrundung der Bauflächen mit Schaffung rahmender Grünflächen die Ortsrand- und Ortseingangssituation gegenüber der derzeit bestehenden Situation aufgewertet,

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes vgl. z.B. Liste 4).

x
eingeplante rahmende öffentliche Grünflächen mit Hecken, Bäumen und Wiese/Gras-/Krautflur an den Rändern des gepl. Wohngebiets zur freien Landschaft nach Norden und Westen hin und zur Staatsstraße im Süden zur Aufwertung der Ortsrand- und Ortseingangssituation

darüber hinaus auf privaten Flächen im Zuge der Gartengestaltung zur Ein- und Durchgrünung (Pflanzgebote)

Insbesondere aufgrund der eingeplanten öffentlichen rahmenden Grünflächen,

die sowohl dem Naturhaushalt dient
mit Lebensräumen der Ortsrandzone v.a. als zusammenhängende Hecken, Laubbäume,
Gras-Krautfluren bzw. Wiese,
mit Flächen, in denen ein Teil des Wassers Oberflächenwasser aus der Hanglage
aufgefangen und gebremst wird und tw. versickern und verdunsten kann,
was zur Verbesserung des Wasserhaushalts und des Kleinklimas beiträgt,

als auch das Landschaftsbild aufwertet (Einfügung des Baugebiets durch rahmende, in den
landschaftsraum passende Grünstrukturen)
bzw. die darüber hinaus auch der Erhöhung der Wohn- und Lebensraumqualität dient
(Abstandszone zur Staatsstraße) mit Wiese und Baumreihe, die auch der Aufwertung der
Ortseingangssituation dient,

kann hier auch seitens der Unteren Naturschutzbehörde die Anwendung der vereinfachten
Vorgehensweise entsprechend Beurteilung nach der vorherigen Checkliste mitgetragen
werden.

Da alle Fragen der Checkliste mit „ja“ beantwortet sind besteht **kein weiterer
Ausgleichsbedarf.**

Eine weitere Behandlung im sogenannten Regelverfahren ist nicht erforderlich.

UMWELTBERICHT

nach § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

PROJEKT: **Bebauungs- und Grünordnungsplan
Unteriglbach „Am Steinfeld“ Markt Ortenburg**

Kurzdarstellung: Das geplante Wohngebiet liegt in der Marktgemeinde Ortenburg im Bereich des Ortsteils Unteriglbach in räumlichen Anschluss zu bereits bestehenden Wohnbauflächen. Es ist über die bestehende Ortsstraße bereits an die Staatsstraße und an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.
Die geplante Entwicklung eines Wohngebiets trägt dem Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf im Gemeindegebiet und insbesondere im Ortsteil Unteriglbach Rechnung.
Im Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan ist das Gebiet bereits als WA Allgemeines Wohngebiet mit aufgenommen.
Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen für eine weitere Wohnbauentwicklung eingeplant werden.
Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst insgesamt ca. 2,52 ha, wovon ca. 2,02 ha als Wohngebiet mit neuer Erschließung, ca. 0,07 ha für einen Kinderspielfeld und ca. 0,43 ha als rahmende öffentliche Grünflächen zur Eingriffsminimierung geplant sind.
Im Zuge des Verfahrens wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (im vereinfachten Verfahren) angewendet.

Inhalte:

- 1) Einleitung**
 - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des BBP
 - b) Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele
- 2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands
 - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
 - c) gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich
 - d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3) Zusätzliche Angaben**
 - a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verw. Verfahren
 - b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung
 - c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Kurze Zusammenfassung: Aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) in einer von Wohnbauflächen umgebenen Lage ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering (bis mittel) anzusehen. Die Beanspruchung für eine andere Nutzung mit einer gewissen Neuversiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar.

**Stand: 08.04.2015/
25.06.2015**

Es sind mit der geplanten baulichen Erweiterung/ Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



1) Einleitung

1a) **Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes**

Das geplante Wohngebiet liegt im Ortsteil Unteriglbach am westlichen Rand des Ortes im Anschluss an die bereits vorh. Bebauung an der Straße Am Steinfeld.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,52 ha, davon werden ca. 2,09 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 26 Parzellen, Erschließungsstraßen und 1 Kinderspielplatz ausgewiesen. Ca. 0,43 ha um das Gebiet sind als rahmende, öffentliche Grünflächen mit aufgenommen.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt den Bereich bereits ca. in der Abgrenzung als Allgemeines Wohngebiet dar.

Die geplante Entwicklung trägt dem örtlichen Bedarf an weiteren Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von Ortenburg und insbesondere im Ortsteil Unteriglbach Rechnung. Der Marktgemeinderat möchte die weitere Entwicklung des Wohngebiets durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ordnen.

Das Planungsgebiet ist derzeit ackerbaulich genutzt.

Um die weitere Wohnbauentwicklung in der Gemeinde zu unterstützen und entsprechend der bisherigen Konzeption im Flächennutzungs- und Landschaftsplan geordnet fortzuführen wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan erstellt.

Mit einbezogen wurden Flächen am Rande des Plangebiets zur Ortsrandgestaltung und zur Aufwertung der Ortseingangssituation, als Abstandszone zur Staatsstraße und als Übergangszone zur anschließenden bleibenden landwirtschaftlichen Nutzung mit Maßnahmen zum Abfangen des Oberflächenwassers aus der anschließenden Hanglage, auch im Hinblick auf ein Geringhalten des Eingriffs.

Durch die eingeplanten Maßnahmen der Grünordnung wird den Zielsetzungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nachgekommen. Aufgrund des Gebietstyps, des Ausgangszustands und der eingeplanten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung ist die vereinfachte Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (entsprechend Checkliste) möglich, so dass keine Ausweisung von gesonderten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich ist.

1b) Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele

Bisheriger rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde	Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Ortenburg ist seit 09.03.1995 in Kraft. Seitdem sind zahlreiche Änderungen (bereits mit über 50 Deckblättern) eingeplant worden. Der hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beplante Teil wurde durch Deckblatt 32 eingeplant, das seit 20.07.2004 rechtswirksam ist. Bei der Änderungsplanung wurden die beiden Bereiche „Am Steinfeld“ und „Oberfeldstraße – Erweiterung“, für die nun die Bebauungs- und Grünordnungspläne aufgestellt werden, als WA (Allgemeines Wohngebiet) mit in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Randlich nach Norden, Westen und im Süden zur Staatstraße sind dabei Eingrünungsmaßnahmen als Ziel mit dargestellt.
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans	Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Steinfeld“ (Aufstellungsbeschluss v. 22.01.2015) soll die Nutzung als allgemeines Wohngebiet konkret eingeplant werden auf Teilflächen von Flurnr.420/2 und 421 Gemarkung Iglbach, um eine weitere wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen.
BauGB	Entsprechend BauGB ist ergänzend zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1 a Abs 3 BauGB) auch ein Umweltbericht (nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) zum Bebauungs- und Grünordnungsplan für das gepl. Wohngebiet erforderlich.
BNatSchG, BayNatSchG, Flora- Fauna- Habitatrichtlinie usw.	Geschützte Objekte nach den Naturschutzgesetzen (Bundesnaturschutzgesetz und Bayer. Naturschutzgesetz) insbesondere auch FFH-, SPA- Gebiete sind weder im Geltungsbereich noch in der direkten, näheren Umgebung betroffen bzw. ausgewiesen.
Amtl. festgesetzte Überschemmungsgebiete	Überschwemmungsgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.
Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau	Das ABSP formuliert für den betroffenen Bereich keine spezifischen Ziele.

2) Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

2a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Aufgrund der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes unter Berücksichtigung des aktuellen und des ursprünglichen Bebauungsplanes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Biotopkartierung/ Schutzgebiete

Die Biotopkartierung des Landkreises Passau weist innerhalb des Geltungsbereiches kein

Biotop aus. Auch außerhalb sind in der näheren Umgebung keine kartierten Biotope vorhanden.

Sonstige Schutzflächen (FFH-, SPA-Gebiete, Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile oder Schutzflächen der Arten- und Biotopschutzkartierung) liegen ebenfalls nicht vor. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen in größerer Entfernung zum Planungsgebiet im Gemeindebereich.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Hinblick auf Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie 92/43/EWG den europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL, die den Vorschriften laut Bundesnaturschutzgesetz § 44 BNatSchG unterliegen, sind durch die geplante Ausweisung des Wohngebiets keine Verbotstatbestände entsprechend § 42 Abs. 1 BNatSchG zu befürchten. Es werden keine wertvollen Habitatstrukturen/ Lebensräume zerstört, die den vorgenannten besonders geschützten Arten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen. Aufgrund der Ausgangssituation (bisher. Ackerfläche) könnten lediglich Feldbrüter (wie Kiebitz, Feldlerche) betroffen sein. Allerdings liegen die Vorkommen (des Kiebitz) laut Artenschutzkartierung weiter entfernt. Zudem ist der Bereich hier aufgrund der direkt anschließenden Bebauung (Verzahnung mit den best. bebauten bzw. als Garten genutzten und angesäten Parzellen) und dem schmalen Korridor zum Wald weniger geeignet (als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Feldbrüter) und eher unwahrscheinlich. Für das Vorliegen eines Verbotstatbestands müsste entsprechend § 42 Abs. 1 (2) zudem eine erhebliche Störung vorliegen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Baugrund/ Altlasten

Bezüglich Altlasten liegen keine Aussagen vor bzw. sind diese nicht zu erwarten.

Das Ergebnis der Bewertung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.
Tabelle

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	Mensch			
	Erholung	Bereich des Bebauungsplangebiets bisher nicht angelegt als Erholungsraum, bisher Teil der landwirtschaftlich genutzte Flurlage allerdings befinden sich in räumlicher Nähe in Unteriglbach Freizeit- und Erholungseinrichtungen wie das Gebiet am Iglbach mit Stausee, Freibad, Sportplätze	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit, kein Verlust an Erholungsraum für die Bürger	Kaum Veränderung/ durch Planung keine besondere bzw. höhere Wertigkeit des Planungsgebiets als erholungsrelevantes Gebiet vorhanden, Freizeit- und Erholungsflächen in Umgebung sind durch die Planung nicht betroffen
	Lärmschutz	vorh. best. Ortsstraße „Am Steinfeld“ , die zur Verkehrsanbindung dient , ist ohne höhere Frequentierung und höheres Lärmaufkommen, allerdings südlich des Plangebiets vorhandene Staatsstraße St 2117 mit höherem Verkehrs- und damit	mittlere Empfindlichkeit	mittlere Bedeutung höheres Lärmaufkommen in der Zone entlang der Staatsstraße wie auch bei den bereits bestehenden, nach Osten hin

		<p>auch Lärmaufkommen direkt anschließend an das Plangebiet</p> <p>landwirtschaftl. Feldbewirtschaftung außerhalb anschließend</p> <p>ansonsten weitere Wohnbauflächen anschließend</p>		<p>anschließenden Wohnbauflächen entlang der Staatsstraße,</p>
	Luftreinhaltung	Wenig Belastung vorhanden durch bisherige landwirtschaftliche Nutzung bzw. bisher. Bebauung/ Wohnbauflächen in räuml. Nähe	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine/ geringe Bedeutung
	Schutz vor elektrischen Feldern	Nicht relevant	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Versorgung	<p>Übliche Versorgungseinrichtungen sind im Wesentlichen im Zentrum der Gemeinde in Ortenburg , in Unteriglbach bzw. anderen Ortsteilen vorhanden,</p> <p>zahlreiche Einrichtungen sind im Gemeindegebiet (Kirche, Kindergarten, Läden, Wertstoffhof) bzw. auch im Ort selbst vorhanden (Rathaus/ Bauhof, Erschließungsnetz, Erholungseinrichtungen usw.)</p>	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Mobilität	Vorwiegend Individualverkehr, Anschluss an Schulbus und sonstige Buslinien	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
2	Pflanzen und Tiere			
	Vegetation	Intensiv ackerbaulich genutzt – ohne artenreiche Wildkrautvegetation bzw. sonst. wertvolle Vegetationsstrukturen	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung für besondere, wertvolle Arten
	Fauna	Intensive, landwirtschaftliche Nutzung, angrenzend bereits best. Wohnbauflächen -relativ wenig spezifische Lebensraumqualität	geringe Empfindlichkeit	geringe Bedeutung für besondere, wertvolle Arten als Lebensraum
	Biotope und Vernetzung	<p>Keine kartierten Biotope im Geltungsbereich und näherer Umgebung (insbesondere in der Hanglage);</p> <p>unten im südlich der Staatsstraße anschließenden Bachtal des Iglbachs sind Biotopstrukturen versch. Feuchtlebensräume auch in räumlicher Vernetzung vorhanden</p>	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine besondere Bedeutung bisher im Biotopverbund
3	Boden	anthropogen überprägter Boden mit überwiegend intensiver ackerbaulicher Nutzung; Versiegelung durch Gebäude + Erschließung		

	Filterfunktion	Böden mit mittlerer Filterfunktion Angrenzende Bereiche im Osten bereits teilversiegelt (vorh. Wohnbauflächen m. Erschließung)	Geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
	Biotopfunktion	Keine seltenen Böden und damit darauf angewiesene Arten	Keine Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Nutzungs-funktion	Landwirtschaftliche Nutzung Mittlere Bonität	geringe bis mittlere Empfindlichkeit bei Bebauung	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
4	Wasser	Wasser kann zum großen Teil verdunsten, versickern auf landwirtschaftlich genutzten Flächen	mittlere Empfindlichkeit bei Bebauung	Bei unversiegelten Flächen allgemein hohe Wertigkeit, die bei versiegelten Flächen nicht mehr vorhanden ist; hier relativ geringer Versiegelungsgrad, und Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrads und zur Förderung der Versickerung eingeplant/ empfohlen, damit auch mittlere Bedeutung
	Oberflächen-gewässer	Im Gebiet sind keine Gewässer vorhanden, der Iglbach verläuft in räumlicher Nähe im Tal südlich der Staatsstraße allerdings Abfluss von Oberflächenwässern insbes. bei Starkregen aus der landwirtschaftlich genutzten Flur von oberhalb des eingepl. Wohnbaugebiets	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit	Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit
	Grundwasser	Grundwasser wird nicht angeschnitten, allerdings ist ein zeitweises Auftreten von Schichtwässern aufgrund der geolog. Situation (tertiäres Hügelland) nicht ganz auszuschließen	Keine spezielle bzw. geringe bis mittlere Empfindlichkeit	Geringe (bis mittlere) Bedeutung und Wertigkeit
	Nutzungs-funktion	Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde; Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen; keine Grundwassernutzung	Keine spezielle Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
5	Klima / Luft	offene Landschaft/ Ortsrandlage mit guter Durchlüftung/ Luftaustausch	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung; die Bebauung ist in lockerer Form vorgesehen, so dass die Durchlässigkeit weiterhin gegeben ist
6	Kultur – und Sachgüter			
	Denkmäler	Keine ausgewiesenen Bodendenkmäler vorhanden;	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit

	Im Gebiet und in angrenzenden Bereichen auch keine ausgewiesenen Baudenkmäler , nächste Baudenkmäler sind Kirche m. Friedhof In räumlicher Nähe		
Orts- und Landschaftsbild	Derzeit Ortsrandbereich und Ortseingangssituation mit ungeordnet wirkender randlicher Bebauung und fehlender Übergangszone/ Ortsrandzone in die freie Landschaft;	mittlere Empfindlichkeit	(Geringe bis) mittlere Bedeutung und Wertigkeit

Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der bestehenden gegenwärtigen Nutzung landwirtschaftlich als Acker und der angrenzenden wohnbaulichen Bebauung lässt sich festhalten, dass die Wertigkeiten für die Schutzgüter größtenteils als wenig bedeutend (bzw. m. mittlerer Bedeutung) anzusetzen sind bzw. geringe bis mittlere Empfindlichkeiten aufweisen.

2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Nachfolgend sind die durch die Bauleitplanung resultierenden, zu erwartenden Umweltauswirkungen im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter wiederum in Tabellenform dargestellt.

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
1	Mensch		
	Erholung	neue Bebauung beansprucht bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, Begrünungsmaßnahmen an den neuen Ortsrändern und zur Staatsstraße tragen zu einem verbesserten Wohn- / Freizeitwert des Gebiets bei; zudem ist ein Kinderspielplatz eingeplant	Keine Verschlechterung/ Veränderung gegenüber Bestand, eher Verbesserung
	Lärmschutz	Kaum zusätzliches Verkehrsaufkommen gegenüber dem Bestand durch neue Wohnbauflächen, allerdings vorh. „Vorbelastung“ der Zone neben der Staatsstraße mit entsprechenden Lärmaufkommen, Überschreitung der Grenzwerte staatsstraßennahem Bereich im gepl. neuen WA wie bei anschließendem Bestand möglich	Kaum Verschlechterung/ Veränderung gegenüber Bestand, breitere Grünzone als Abstandszone zur Staatsstraße St 2117 eingeplant, so dass die eingeplante Bebauung schon weiter von der Staatsstraße abrückt außerdem sind Festsetzungen zum Schallschutz für die erste Parzellenreihe in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen
	Luftreinhaltung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	kaum Veränderung gegenüber Bestand

	Schutz vor elektrischen Feldern	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	----
	Versorgung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	----
	Mobilität	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	----

2	Pflanzen/ Tiere		
	Vegetation	Flächenverlust durch Überbauung, jedoch insgesamt deutlich Zunahme an Grünflächen mit Gehölzen/ Strukturen der Ortsrandzone	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand, eher Verbesserung durch Pflanzung von Hecken, Gras-/Krautfluren, Wiese, Gehölzpflanzungen und Gartenflächen
	Fauna	Flächenverlust durch Überbauung, jedoch insgesamt Zunahme an Lebensraumstrukturen der Ortsrandzone, die auch in räumlichen Verbund zueinander sind	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand, eher Verbesserung durch eingepfl. Grünflächen/ Ortsrandzone in räumlichen Zusammenhang über öffentliche Grünflächen in Verbindung mit privaten Grünflächen
	Biotope und Vernetzung	bisher in der Hanglage nicht vorhanden	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand, Verbesserung durch eingepfl. Grünflächen/ Ortsrandzone in räumlichen Zusammenhang
3	Boden		
	Filterfunktion	Bodenversiegelung durch Bebauung u. befestigte Flächen	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Biotopfunktion	-	----
	Nutzungsfunktion	Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen verloren	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
4	Wasser		
	Oberflächengewässer	Kein Oberflächengewässer im Geltungsbereich, mehr befestigte Flächen durch Wohnbauentwicklung, damit etwas mehr oberflächl. Abfluss möglich, allerdings Einplanung einer öffentl. Grünfläche zur Minimierung des oberfl. Abflusses bzw. schädli. Wirkungen aus der anschließenden Flur (Pufferung, verlangsamter Abfluss, Verbesserung im Hinblick auf Bodenerosion); darüber hinaus Maßnahmen zum Wasserrückhalt in der Fläche durch Festsetzungen (Versickerung auf den Parzellen usw.) bzw. Maßnahmen zum	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand, Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts und zu Vermeidung von Beeinträchtigungen sind bei der Planung berücksichtigt

	Grundwasser/ Nutzungsfunktion	Wasserrückhalt über außerhalb des Geltungsbereichs eingepl. gemeindl. Rückhaltebecken weiter östlich im Tal des Iglbachs Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen verloren Grundwasser wird nicht direkt genutzt und nicht angeschnitten	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
5	Klima/Luft	Geringfügig stärkere Aufheizung durch überbaute Flächen, allerdings weiterhin gute Durchlüftung in ansonsten offener Lage	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
6	Kulturgüter		
	Denkmäler	Keine Bodendenkmäler vorhanden, evtl. Funde könnten allerdings bei Erdarbeiten zutage kommen (Hinweis auf Meldepflicht und Art.8 Abs 1-2 DSchG) Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern werden durch die gepl. neue ergänzende Bebauung nicht beeinträchtigt, zumal Art und Maß der Bebauung sich an der Umgebung orientiert und an diese direkt anbindet und die eingeplante Ortsrandbegrünung, den Blick auf Unteriglbach aus Westen kommend eher aufwertet	Keine Veränderung bzw. keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Orts- und Landschaftsbild	Vergrößerung der best. Wohngebietsflächen am westlichen Ortsrand/ Ortseingang von Unteriglbach, durch Einplanung öffentlicher, rahmender Grünflächen zur freien Landschaft (nach Norden und Westen) bzw. im Süden zur Staatsstraße hin insgesamt Aufwertung der Ortsrand- und Ortseingangssituation	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand, sondern Aufwertung der Ortsrand- und Ortseingangssituation gegenüber derz. Bestand, der tw. ohne Eingrünung zur Landschaft ist.

Zusammenfassende Beurteilung

Die gegenüber dem Bestand hinausgehende Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit einer teilweisen Neuversiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar.

Die geplante weitere Entwicklung des Wohngebiets mit zusätzlichen Bauflächen bringt keine erheblichen nachteiligen bleibenden Veränderungen gegenüber dem Ausgangszustand mit sich. Durch die eingeplanten rahmenden Grünflächen können in Teilen sogar Verbesserungen erreicht werden (v.a. im Hinblick auf die Ortsrands- und Ortseingangssituation).

2c) gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan trägt der vorbereitenden Bauleitplanung Rechnung im Sinne einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung.

- Vermeidungsmaßnahmen

Die Planung sieht die direkte Fortführung der bestehenden Wohnbauentwicklung am westlichen Rand im Ortsteil Unteriglbach im Gemeindegebiet von Ortenburg mit Anbindung über die bereits vorhandene Straße „Am Steinfeld“ vor.

Die eingeplante Entwicklung des Wohnbaugebiets setzt die hier schon im Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Ortenburg im Rahmen von Deckblatt 32 in den Jahren 2003/ 2004 vorgeplante bauliche Entwicklung weiter fort.

Sie rundet die bisherige, begonnene bauliche Entwicklung westlich der Straße Am Steinfeld ab und ergänzt diese und trägt durch die gewählte Lage und eingeplante rahmende Eingrünung auch der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung Rechnung.

Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung beinhaltet zwar eine geringere Versiegelung der Landschaft, entspricht aber nicht der Zielsetzung und vor allem auch dem Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf in Unteriglbach nachzukommen.

Bei den gepl. Flächen sind keine ökologisch besonders wertvollen Bereiche (wie kartierte Biotop, geschützte Lebensräume o.ä.) betroffen.

Eine weitere Maßnahme zur Vermeidung bzw. auch Verminderung von Eingriffen stellen die Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes dar und zwar z.B. durch Beschränkung der Versiegelung/ Bauflächen und Freihaltung der Randzonen von Bebauung, um hier eine rahmende Eingrünung zu schaffen und den Eingriff in das Landschaftsbild gering zu halten und eine Ortsrandzone aufzubauen.

- Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde erfordert aus grünplanerischer Sicht eine geregelte, strukturierte Fortführung der Bebauung und insbesondere eine stärkere Eingrünung aus öffentlichem und privatem Grün zur Verbesserung der Ortsrandzone und Aufwertung der Ortseingangssituation. Die grundsätzliche Situierung und Dimension ist schon im Flächennutzungs- und Landschaftsplan abgestimmt, die einer Zersiedelung und überdimensionalen Entwicklung vorbeugen soll und am örtlichen Bedarf orientiert ist.

Das Gesamtkonzept sieht Minimierungsmaßnahmen auf den einzelnen Bauflächen vor sowie für das gesamte Baugebiet in Form von rahmenden und gliedernden öffentlichen Grünflächen, die verschiedenen Aspekten wie Einbindung in die Landschaft, Grünzäsur zu anderen Nutzungen und dem Wasserhaushalt bzw. einer Abstandszone zur Staatsstraße usw. Rechnung trägt. Die detaillierten Maßnahmen sind den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Zur Eingriffsminderung auf den einzelnen Parzellen dienen neben dem festgesetzten Maß der Bebauung, Wandhöhen usw. insbesondere auch die grünordnerischen Festsetzungen/ wie zur Geländegestaltung, Mindestbegrünung, Neupflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie zum Wasserhaushalt z.B. durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge usw.

- **Ausgleichsmaßnahmen**

Aufgrund des Gebietstyps, der Ausgangssituation und der berücksichtigten bzw. eingeplanten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung ist die vereinfachte Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung möglich.
Demnach sind hierfür keine gesonderten Ausgleichsflächen erforderlich.

- **Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind entsprechend berücksichtigt bzw. eingeplant.

2d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung des bisher. rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Marktgemeinde wurde dieser Aspekt schon einmal grundsätzlich beurteilt und mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Der eingeplante Bereich eines allgemeinen Wohngebiets stellt eine Abrundung der bisherigen Wohnbauentwicklung in der Lage am westlichen Rand des Ortsteils Unteriglbach dar. Der Bereich nutzt auch die bisherige Infrastruktur (vorhandene Straßen und Erschließungsmaßnahmen).

Ansonsten wurden im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes verschiedene Planungsüberlegungen mit etwas unterschiedlichen Varianten der Erschließung, Grundstücksaufteilung angestellt. In der aktuellen Planung ist nun auch ein Kinderspielplatz im Inneren des Gebiets mit berücksichtigt, damit für Kinder auch im Westen von Unteriglbach Spielmöglichkeiten angeboten werden. Zur Staatsstraße eine Abstands- und Pufferzone eingeplant, um den Anbaubeschränkungen Rechnung zu tragen, die Ortseingangssituation aufzuwerten und mit der Bebauung weiter abzurücken (auch im Hinblick auf den Immissionsschutz).

Mit den eingeplanten öffentlichen Grünflächen kann auch verschiedensten anderen Aspekten Rechnung tragen wie rahmende Eingrünung, Aufwertung der Ortsrand- und Ortseingangssituation, belebende dörfliche Grünstruktur, Maßnahme zur Reduzierung von Erosionserscheinungen, Verlangsamung des oberflächlichen Abflusses von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen, als wertvoller Lebensraum der Übergangszone zwischen Ort und Landschaft usw..

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen (v.a. was die Bebauung/ Versiegelung betrifft) wären andere Varianten bezüglich innerer Erschließung und Grundstücksaufteilung vergleichbar bzw. ähnlich zu beurteilen bzw. wurde versucht die Planung so weit wie möglich (aufgrund der natürl. Voraussetzungen und der sonst. Rahmenbedingungen) zu optimieren.

3) Zusätzliche Angaben

3a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung ggfs. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen bildet die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 1999/ Jan.

2003. Im vorliegenden Fall kann die vereinfachte Anwendung erfolgen (vgl. dazu weitere Ausführungen in Anhang 3)

3b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinde muss entsprechend § 4c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen Maßnahmen festsetzen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgrund der nicht erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind über die getroffenen Festsetzungen und einer Abnahme zur Umsetzung der eingeplanten rahmenden Grünflächen (in einem gemeinsamen Termin mit Gemeinde, Landratsamt Untere Naturschutzbehörde) keine weitere speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

Es ist auch besonderer Wert auf Information der künft. Bauwerber über die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans und notwendiger Einhaltung der dort formulierten bzw. gesetzl. Auflagen zu richten.

3c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen (v.a. Acker) ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering (bis mittel) anzusehen.

Die über den Bestand hinausgehende Neuversiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht zu befürchten.

Aufgrund der gepl. Nutzung, des Ausgangszustands und der eingeplanten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der vereinfachten Vorgehensweise möglich.

Es sind mit der geplanten Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans für das gepl. Wohngebiet „Am Steinfeld“ in Unteriglbach keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

Wallersdorf, den 08.04.2015/ 25.06.2015



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Berl'.

FLÄCHENNUTZUNGS-/LANDSCHAFTSPLAN

K1

MARKT ORTENBURG

BESTAND

M 1:5000

