

# Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Vilshofener Straße“ durch Deckblatt Nr. 6

Markt Ortenburg  
Landkreis Passau

Endfassung



2019-09-12

Verfasser Bebauungsplan:

Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt  
mit Donath Bickel Architekten PartGmbB  
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell  
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

Bearbeitung Grünordnung:



Landschaft + Plan Passau  
Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Passauer Str. 21  
94127 Neuburg am Inn  
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

**Präambel**

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

**§ 1**

Der Bebauungsplan „Vilshofener Straße“ vom 1.10.2018 mit den Deckblättern Nummer 1 vom 18.3.1994, Nummer 2 vom 24.11.1994, Nummer 3 vom 16.9.1997, Nummer 4 vom 9.11.1994, Nummer 5 vom 6.3.1998 wird durch Deckblatt 6 wie folgt geändert.

**§ 2**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, 15. 11. 2019



Stefan Lang  
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Der Satzungsbeschluss wird am 19. 11. 2019 durch den Anschlag an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wurde ab diesem Zeitpunkt im Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer Nr. 1/ EG (Bauamt) und Zimmer Nr. 6/ OG (Geschäftsleitung), während der allgemeinen Dienststunden, zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Die Bekanntmachung wird am 19. 11. 2019 angeheftet und wird am 20. 12. 2019 wieder abgenommen.

Ortenburg, 19. 11. 2019



Stefan Lang  
1. Bürgermeister

## Inhalt

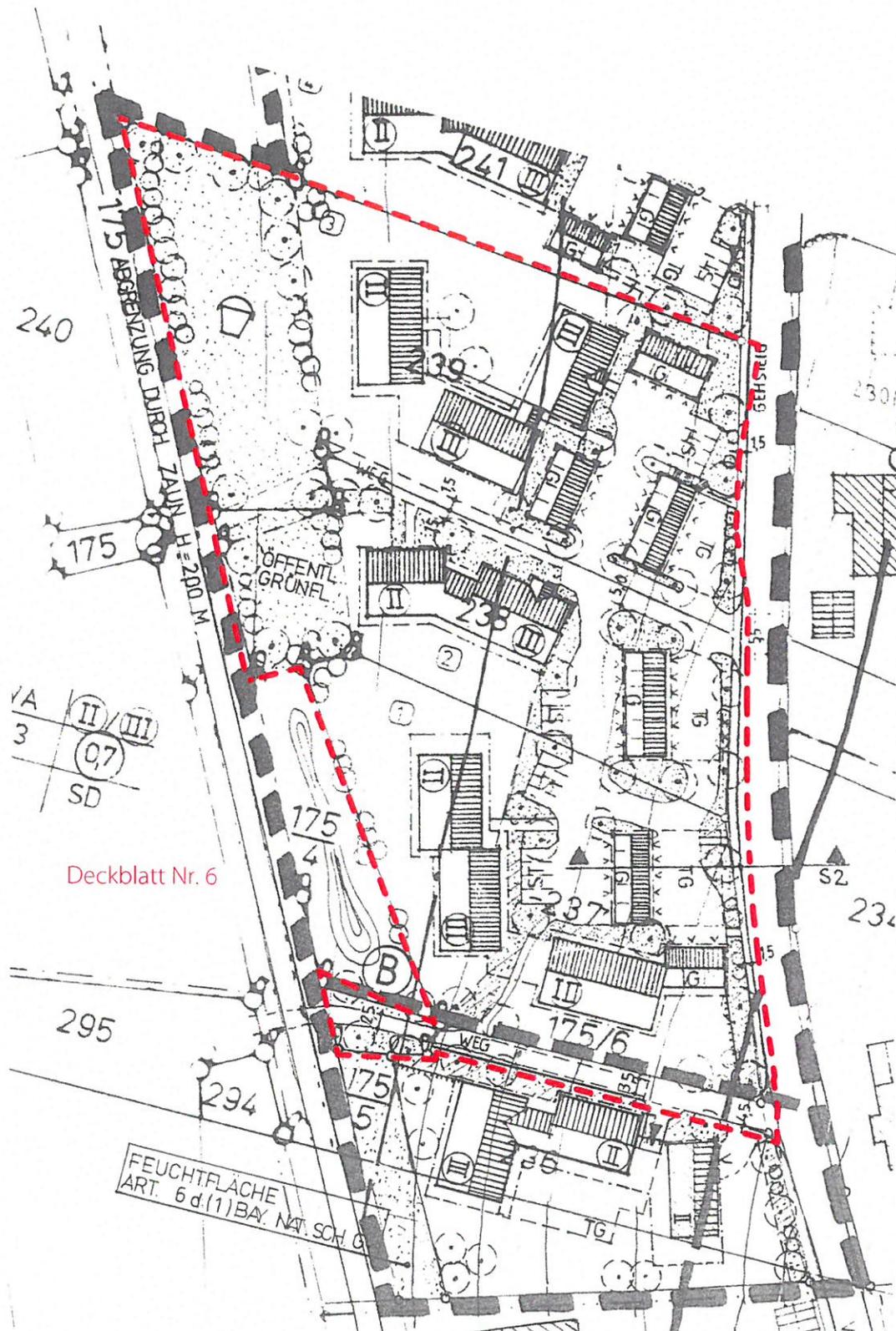
- I Plandarstellung Änderungsbereich
  - 1. Lageplan, M 1:2000
  - 2. Ausschnitt Bebauungsplan „Vilshofener Straße“, M 1:1000
  - 3. Ausschnitt Bebauungsplan „Vilshofener Straße“, Deckblatt Nr. 2, M 1:1000
- II Plandarstellung Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan „Vilshofener Straße“
  - 1. Bebauungsplan „Vilshofener Straße“, Deckblatt Nr. 6, M 1:1000
  - 2. Schemaschnitte, M 1:500
- III Änderung der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung
- IV Begründung
- V Verfahrensvermerke



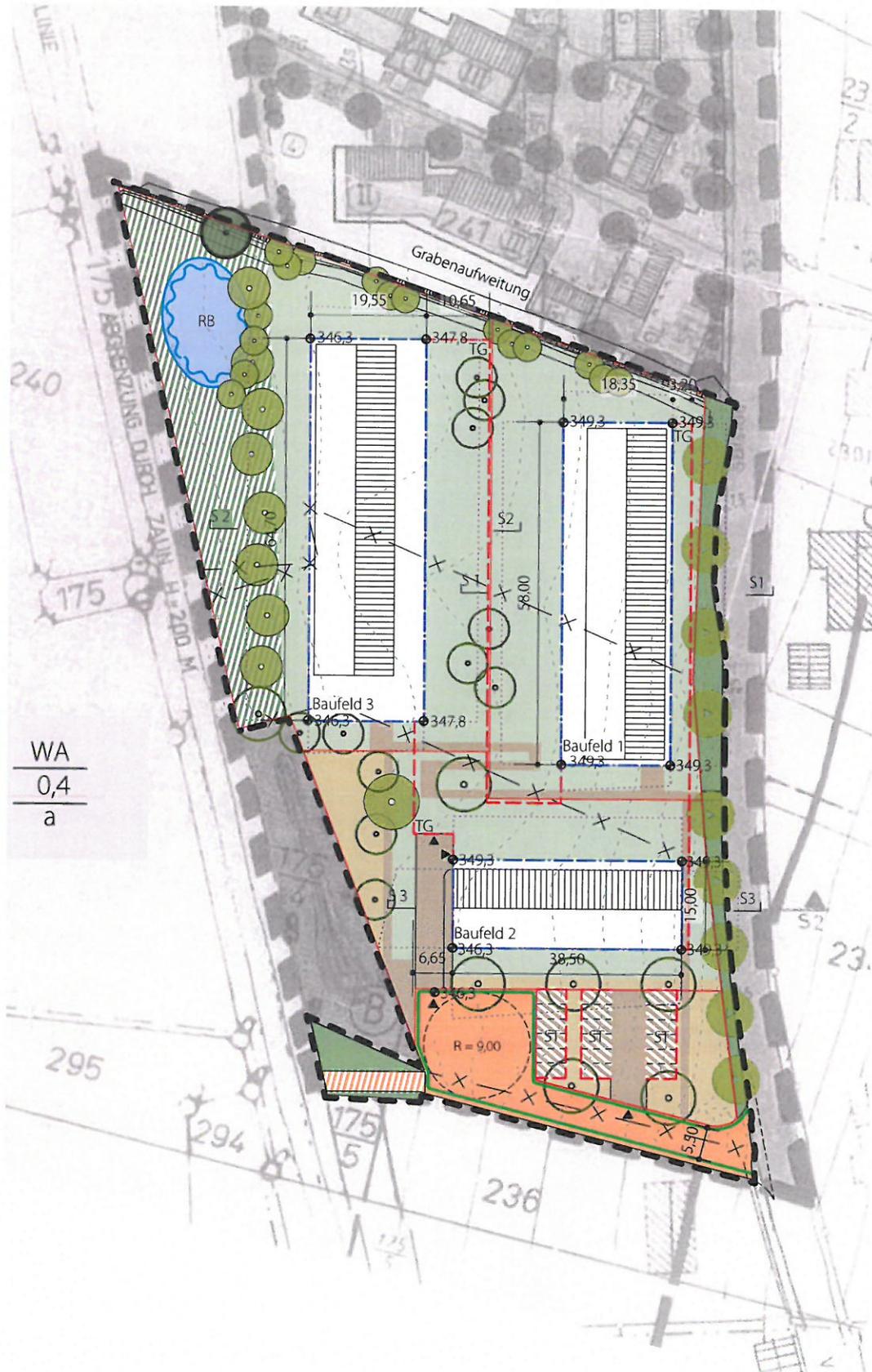
I Plandarstellung Änderungsbereich  
2. Ausschnitt Bebauungsplan "Vilshofener Straße"



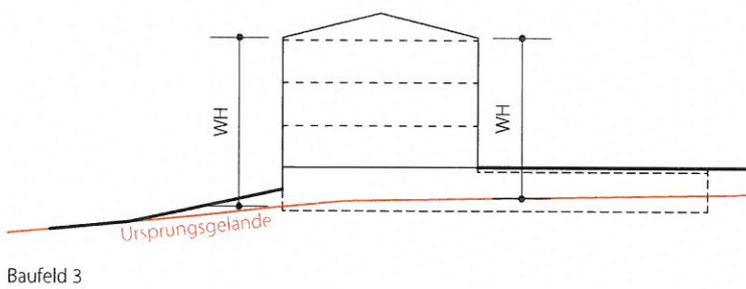
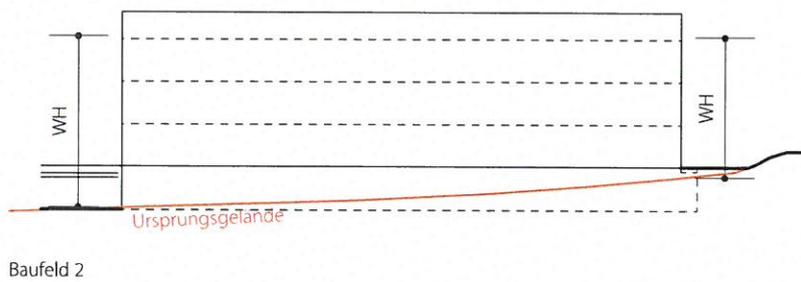
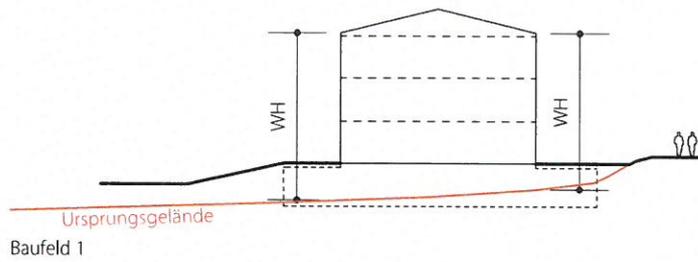
I Plandarstellung Änderungsbereich  
3. Ausschnitt Bebauungsplan "Vilshofener Straße", Deckblatt Nr. 2



II Plandarstellung Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan "Vilshofener Straße"  
1. Bebauungsplan "Vilshofener Straße, Deckblatt Nr. 6



II Plandarstellung Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan "Vilshofener Straße"  
2. Schemaschnitte



### III Änderung der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

Die textlichen Festsetzungen Teil I und die Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen Teil II zum Bebauungsplan werden durch Deckblatt Nr. 6 wie folgt ersetzt:

#### A Allgemeine Vorschriften

##### 1. Bestandteile

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch Deckblatt Nr. 6 besteht aus der vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung. Hinweise zum Umweltschutz und die Begründung sind beige-fügt.

##### 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung dargestellt.

#### B Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundlage: Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I 2017 S. 3634), Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017 S. 3786).

##### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

##### 2.1 GRZ zulässige Grundflächenzahl: max. 0,4

##### 2.2 zulässige Abmessungen der Baukörpergrundflächen:

Baufeld 1:	Länge max. 56,00 m, Breite max. 15,00 m
Baufeld 2:	Länge max. 38,50 m, Breite max. 15,00 m
Baufeld 3:	Länge max. 56,00 m, Breite max. 15,00 m

##### 2.3 WH zulässige Wandhöhen:

Baufeld 1:	max. 12,10 m
Baufeld 2:	max. 12,20 m
Baufeld 3:	max. 12,00 m

Die Wandhöhe ist vom Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände durch den Planfertiger sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem dargestellt werden.

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)
- 3.1 a Art der Bauweise: abweichend  
Die zulässige Gebäudelänge beträgt in Baufeld 1 und 3 mehr als 50 m.
- 3.2  Baugrenze: überbaubare Fläche gem. Planeintrag  
Außerhalb der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück sind Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- 3.3  Beispielbebauung, Firstrichtung parallel zum Mittelstrich
- 4. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1  Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 4.2  Verkehrsfläche, privat  
Gehwegflächen in wasserdurchlässiger Bauweise
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie
- 4.4  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich: Fuß-/ Radweg
- 4.5  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privat  
Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise
- 4.6  Einfahrt
- 5. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 25 BauGB)
- 5.1  Grünfläche, öffentlich:  
Entlang der Vilshofener Straße ist eine Obstbaum-Hochstammreihe gemäß der Pflanzliste 2.1.3 zu pflanzen. Offener Boden auf der Böschung sowie die Grünfläche im Südosten sind mit einer Regiosaatgut „Frischwiese“ der Herkunftsregion 16 (Hügelland) anzusäen (s. Artenliste, 3.4).
- 5.2  Grünfläche, privat:  
Die privaten Grünflächen sind mit Beeten, Wiesen- und Rasenflächen, Pflanzungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Kies- und Schotterflächen anstelle von Grünflächen und Nadelgehölze sind nicht zulässig. In den privaten Grünflächen sind grundsätzlich Spielplätze, Wegeerschließung und Sitzplätze untergeordnet mit Ausbildung als Pflaster oder wassergebundene Decke zulässig. Entsprechend der Planzeichnung sind Laubbäume 1. und 2. Ordnung der Pflanzlisten 2.1.1 bis 2.1.3 zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Standorte können bei der Pflanzung verschoben werden.
- 5.3  Grünfläche, privat, Entwicklung artenreicher Säume:  
Die Flächen um die Stellplätze sind mit einer Regiosaatgut „Frischwiese“ der Herkunftsregion 16 (Hügelland) anzusäen (s. Artenliste, 3.4) und extensiv mit zwei- bis dreimaliger Mahd/ Jahr zu pflegen.
- 5.4  Grünfläche, privat, Entwicklung artenreicher Frischwiese mit Großem Wiesenkopf:  
Auf der Wiesenfläche im Westen ist im Zuge des Baus des Regenrückhalteteiches südlich eine geringe Geländeabsenkung auf einer Fläche von 100 qm vorzunehmen.

men und diese mit Mähgut artenreicher Wiesenknopfwiesen einmal im Juni und einmal Mitte September anzureichern. Die Wiese ist extensiv mit zweimaliger Mahd/ Jahr (ca. Mitte Juni und Mitte September) zu pflegen. Zulässig ist eine Feuerwehzufahrt- und aufstellfläche in wasserdurchlässiger Bauweise.

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

6.1  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, privat: Regenrückhaltung

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1  Laubbaum 1. Ordnung – zu pflanzen: s. Pflanzliste 2.1.1

7.2  Laubbaum 1. - 2. Ordnung – zu pflanzen: s. Pflanzliste 2.1.2

7.3  Obstbaum Hochstamm – zu pflanzen: s. Pflanzliste 2.1.3

7.4  Ufergehölze – zu pflanzen: Schwarzerlen in Gruppen von 3 bis 5 Stück

7.5  Laubbaum – zu erhalten

**8. Sonstige Planzeichen**

8.1  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

8.2  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

8.3  Stützmauer

8.4  Höhenlage bei Festsetzungen, hier: 347,8 m ü. NN

8.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung durch Deckblatt Nr. 6

**9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

9.1 236 Flurstücksnummer, hier: 236

9.2  Grundstücksgrenzen, bestehend und neu

9.3  Grundstücksgrenzen, aufzuheben

9.4 Höhenlinien

9.5 Schema der Nutzungsschablone:

Baugebiet (WA)
Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise (a)

## C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Satteldächer sind mit einer Neigung bis max. 20 ° zulässig. Dachfenster, Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Als Dachdeckung sind zugelassen: Ziegel- und Betonsteine, Blechdeckungen (beschichtete Materialien). Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen > 50 qm sind nur zugelassen, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Sonnenkollektoren sind in der Neigung der Dachflächen auszuführen und soweit möglich zu integrieren. Außenwände sind mit Bekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen auszuführen. In zurückliegenden Bereichen (bspw. entlang der Laubgänge und in Balkonbereichen) sind außerdem großformatige Platten aus anderen Werkstoffen zulässig.

### 2. Abweichende Abstandsfläche

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO ist die südliche Außenwand von Haus 1 bis zu der sich aus den Festsetzungen des Deckblatts Nr. 6 ergebenden Höhe ohne Anwendung der Sätze 1 und 2 Art. 6 Abs. 5 BayBO zulässig. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz sind sicherzustellen.

### 3. Stützmauern und Böschungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Herstellung des Plangelandes zulässig, darüber hinaus auf eine Höhe von 1,5 m begrenzt.

### 4. Einfriedungen

Massive Zaunpfeiler und Zaunsockel aller Art sind unzulässig. Zulässig sind: geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,5 m, Holzzäune (naturbelassene senkrechte Latten), Höhe max. 1,2 m. Eine Bodenfreiheit von 0,1 m ist zu gewährleisten. Von öffentlichen Flächen ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Grundsätzlich soll auf Einfriedungen zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereichs verzichtet werden.

### 5. Stellplatzbedarf

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs wird eine Richtzahl von 1,2 Stellplätzen je Wohneinheit zzgl. 20 % Besucherstellplätze festgesetzt.

## D Grünordnung

### 1. Freiflächengestaltungsplan

1.1 Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

### 2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

2.1 Pflanzlisten

2.1.1 Laubbäume 1. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm (3xv, m.DB), Stammumfang > 14 - 16 cm.

Winterlinde  
Spitzahorn  
Bergahorn

Tilia cordata  
Acer platanoides  
Acer pseudo-platanus



- 3.3 Schutz des Oberbodens  
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschleppen, in Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

- 3.4 Regioaatgutmischung für die Ansaat der öffentlichen Grünflächen  
Regiomischung Frischwiese  
50 % Gräser/ 50 % Leguminosen & Kräuter  
HK 16-Unterbayerische Hügel- und Plattenregion

Gräser:		%
Rotes Straußgras	<i>Agrostis capillaris</i>	3,6
Rotschwingel	<i>Festuca rubra</i>	1,4
Gewöhnliches Ruchgras	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	3,6
Gewöhnlicher Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatior</i>	2,1
Weiche Treppe	<i>Bromus hordeaceus</i>	5,0
Wiesen-Kammgras	<i>Cynosurus cristatus</i>	3,6
Wiesen-Schwingel	<i>Festuca pratensis</i>	2,1
Schmalblättriges Wiesen-Rispengras	<i>Poa angustifolia</i>	12,5
Gewöhnliche Wiesen-Rispe	<i>Poa pratensis</i>	12,5
Wiesen Goldhafer	<i>Trisetum flavescens</i>	3,1
Leguminosen:		
Gewöhnlicher Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>	1,5
Hopfenklee	<i>Medicago lupulina</i>	0,8
Vogel-Wicke	<i>Vicia cracca</i>	1,7
Kräuter:		
Gemeine Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	1,7
Gemeiner Odermennig	<i>Agrimonia eupatoria</i>	1,7
Wiesen-Glockenblume	<i>Campanula patula</i>	0,2
Echter Kümmel	<i>Carum carvi</i>	0,7
Kornblume	<i>Centaurea cyanus</i>	1,7
Wiesenflockenblume	<i>Centaurea jacea</i>	1,0
Gemeine Wegwarte	<i>Cichorium intybus</i>	1,7
Wiesen-Pippau	<i>Crepis biennis</i>	1,7
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>	2,5
Gewöhnlicher Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>	2,9
Wiesen-Labkraut	<i>Galium album</i>	1,5
Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>	1,0
Gewöhnliches Ferkenkraut	<i>Hypochoeris radicata</i>	0,7
Acker-Witwenblume	<i>Knautia arvensis</i>	0,8
Steifhaariger Löwenzahn	<i>Leontodon hispidus</i>	1,5
Margerite	<i>Leucanthemum ircutianum</i>	5,4
Kuckucks-Lichtnelke	<i>Lychnis-flos-cuculi</i>	1,7
Klatschmohn	<i>Papaver rhoeas</i>	3,3
Pastinak	<i>Pastinaca sativa</i>	0,8
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>	1,7
Kleine Braunelle	<i>Prunella vulgaris</i>	0,8

Scharfer Hahnenfuß	Ranunculus acris	1,5
Wiesen Sauerampfer	Rumex acetosa	1,7
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor	2,5
Taubenkropf-Leimkraut	Silene vulgaris	3,3
Gras-Sternmiere	Stellaria graminea	0,8
Wiesen-Bocksbart	Tragopogon orientalis	1,7
Summe		100

## IV Begründung

### 1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Vilshofener Straße“ trat am 28.05.1993 in Kraft und dient dem Geschosswohnungsbau. Eine bauliche Nutzung des Gebietes erfolgte nur zum Teil, sodass bis heute noch unbebaute Flächen von insgesamt etwa 1,7 ha zur Verfügung stehen. Im Gemeindegebiet des Marktes Ortenburg besteht aktuell erheblicher Bedarf an Mietwohnungen in verschiedenen Größen. Die Kommune strebt deshalb im Rahmen ihrer Initiativen zur Mobilisierung von „brachliegenden“ Baulandreserven Privater, die Nutzbarmachung des Plangebietes seit geraumer Zeit an.

Der Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke Flurnummern 237, 238 und 239 Gemarkung Söldenau (Flächengröße ca. 1 ha) möchte auf seinen Flächen ein dem ursprünglichen gemeindlichen Planungsgedanken entsprechendes Bauvorhaben umsetzen. Unter der Projektbezeichnung „Wohnen an der Wolfachau“ ist in diesem Zusammenhang eine Wohnanlage mit drei Einzelgebäuden vorgesehen. Nachdem die ursprünglichen Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Erschließung der Umsetzung der Baumaßnahme entgegenstehen, regte der Vorhabenträger die Einleitung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens an. Um mit der zukünftigen Objektplanung flexibler auf den Bedarf reagieren zu können, soll die Bebauungsplanänderung in Form eines Angebotsbaugebietes anstelle des ursprünglich vorgesehenen „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplans (Entwurf vom 1.10.2018) erfolgen.

### 2. Planungsgrundlagen

Das Vorhaben steht durch die Bereitstellung bzw. Sicherung von Wohnraum in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), insbesondere mit den für das Vorhaben relevanten Zielen und Grundsätzen unter 1.1.1 „Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen“ und 1.2.2 „Abwanderung vermindern“. Den Grundsätzen unter 1.3.1 „Klimaschutz“ entspricht das Vorhaben aufgrund seiner Nähe zum Innenbereich und einer verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien. Zu den Grundsätzen unter 1.3.2 „Anpassung an den Klimawandel“ wird auf Punkt 4. „Grünordnungsplan - Ökologie“ der Begründung verwiesen. Das Vorhaben wird den Zielen und Grundsätzen unter 3.1 „Flächensparen“, 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ durch die Aktivierung einer bereits bestehenden Wohnbaufläche in der Nähe des Innenbereichs sowie das flächensparende Erschließungskonzept in besonderer Weise gerecht.

Der bestehende Bebauungsplan sowie die geplante Änderung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplans „Vilshofener Straße“ vom 16.6.1992, im Bereich der südlichen Grenze des Geltungsbereichs das Deckblatt Nr. 2 vom 27.9.1993, Deckblatt Nr. 4 vom 20.2.1995 zur Ausführung von Kniestöcken und Dachgauben sowie im Bereich der Fl.-Nr. 239 das Deckblatt Nr. 5 vom 6.3.1998. Weitere Deckblätter enthalten keine Festsetzungen zum betroffenen Bereich.

Bei der geplanten Änderung mit Deckblatt Nr. 6 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) BauGB. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen und die Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

### 3. Planung

#### 3.1 Plangebiet

Der Planumgriff umfasst eine Teilfläche des bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiets (WA) mit einer Fläche von 10.880 qm.

Auf dem Plangebiet ist derzeit eine Wohnbebauung mit mehreren zwei- bis dreigeschossigen Wohnbaugruppen in loser, offener Bauweise, separate Garagengebäude und Tiefgaragen sowie eine öffentliche Grünfläche und eine Spielfläche ausgewiesen. Das Baukonzept basiert auf den bisherigen Grundstücksaufteilungen, die durch den Erwerb der Gesamtfläche durch den Vorhabensträger hinfällig werden.

Südlich an das Plangebiet schließt auf der Flurnummer 236 eine bestehende mehrgeschossige Wohnbebauung an, nördlich des Plangebiets befindet sich zwischen einer bestehenden mehrgeschossigen Wohnbebauung auf der Flurnummer 245 und dem Plangebiet eine verbleibende Fläche von rund 6.865 qm, die im bestehenden Bebauungsplan „Vilshofener Straße“ ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) für mehrgeschossigen Wohnbau festgesetzt ist.

Im Osten begrenzt der Straßenrand der Vilshofener Straße das Plangebiet. Im Westen verläuft entlang des Plangebiets ein Fuß- und Radweg entlang der Auenlandschaft der Wolfach, im Südwesten grenzt auf der Flurnummer 175/ 4 außerdem ein Biotop an das Plangebiet an. Die beschriebenen Flächen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet fällt von der Vilshofener Straße in Richtung Westen durchschnittlich um 6,75 m ab.

#### 3.2 Planungskonzept

Die Planung sieht eine hofartige Wohnbebauung mit drei Wohngebäuden mit jeweils drei Wohngeschossen in Holzbauweise über einem Tiefgaragengeschoss vor. Die Gebäude an der Vilshofener Straße (Haus 1, 2) sind gegenüber dem Gebäude im westlichen Bereich des Grundstücks (Haus 3) um ein halbes Geschoss versetzt. Auf diese Weise staffelt sich die Bebauung in Ostwest-Richtung dem natürlichen Geländeverlauf entsprechend ab.

Der Großteil des Plangebiets ist frei von oberirdischen Kfz-Verkehrsanlagen. Für die erforderliche Anbindung an die Vilshofener Straße sorgt im Bereich zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Süden und der geplanten Wohnanlage eine kurze öffentliche Stichstraße, an der auch die Besucherstellplätze angelagert sind. Die Stichstraße mündet in eine Wendeanlage, an der die Zufahrt zu den Tiefgaragen der Häuser anschließt. In Verlängerung der Stichstraße ist eine Anbindung an den Fuß- und Radweg vorgesehen.

Die übrigen Flächen des Plangebiets werden als begrünte bzw. begehbare Tiefgaragendecken und Grünflächen erhalten bzw. neu festgesetzt.

Die im bestehenden Bebauungsplan unter 0.3.1 von § 19 Abs. 4 BauNVO abweichende Regelung der Nichtberücksichtigung von Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten bei der Ermittlung der Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 ersetzt.

Die geplanten Gebäude dienen ausschließlich der Wohnnutzung. Nach derzeitigem Projektstand werden die Wohnungen unterschiedlicher Größen über Laubengänge entlang der Ostseiten (Haus 1, 3) bzw. der Nordseite (Haus 2) erschlossen. Die Anpassung des Wohnungsschlüssels erfolgt nach tatsächlichem Bedarf.

Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei geplant und über private Wege an die öffentliche Erschließungsanlage bzw. an die Vilshofener Straße und den Fuß- und Radweg angeschlossen.

In den Gebäuden befindet sich zusätzlich zu den erforderlichen Treppen jeweils ein Aufzug mit Verbindung in die Tiefgaragen.

Die erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen vorgesehen. Darüberhinaus werden 18 Besucherstellplätze oberirdisch errichtet.

Die Außenwirkung der geplanten Wohnanlage wird durch naturbelassene, hinterlüftete Fassadenbekleidungen aus Holzlamellen, großformatige Bekleidungen mit farbigen Plattenwerkstoffen in den zurückgesetzten Fassadenbereichen (Laubengänge/ Balkone), großzügige Verglasungen sowie leicht geneigte Satteldächer geprägt, wodurch sich die Gebäude in die vorhandene ländliche Umgebung - im Übergang des Siedlungsgebiets in die freie Auenlandschaft - einfügen.

Die Behandlung der Grünflächen erfolgt nach ihrer Lage und Funktion differenziert: Im auennahen Bereich, der auch der Ausbildung einer naturnahen Regenrückhaltung dient, ist eine Ergänzung der Ufergehölze geplant, in den gebäudenahen Bereichen und im Hof sorgen in den Grünanlagen Wege, Sitzplätze, Kinderspielmöglichkeiten und Gärten für Aufenthaltsqualität. Entlang der Vilshofener Straße und dem Besucherparkplatz ist die Anpflanzung von Obstbäumen vorgesehen.

### 3.2 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der zentralen Wasserversorgungsanlage sowie der zentralen Entwässerungsanlage der Gemeinde.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über eine neu herzustellende, öffentlich zu widmende Verkehrsfläche. Der entstehende Erschließungsaufwand ist gemäß §§ 127 ff. BauGB in Verbindung mit der einschlägigen Satzung der Gemeinde auf die erschlossenen Grundstücke zu verteilen und durch Beitragserhebung abzurechnen.

Für den Erstlöschangriff ist in der Einmündung Kammerberg in die Vilshofener Straße in einer Entfernung von weniger als 100 Metern zu den Gebäudeeingängen ein Überflurhydrant vorhanden, aus dem das Löschwasser für mind. eine Löschgruppe, also 800 Liter pro Minute über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden entnommen werden kann (Grundschutz).

## 4. Grünordnungsplan - Ökologie

### 4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft einschließlich der Erholungsvorsorge.

Pflanzen (Vegetation und Flora):

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst eine intensiv als Wiese genutzte Fläche, die von der Vilshofener Straße Richtung westlich gelegener Wolfachau sanft abfällt, den Altgrasbewuchs der Straßenböschung sowie eine Uferhochstaudenflur am nördlichen Straßengraben.

Grünland:

Die südliche Hälfte des Grünlandes weist eine etwas vielfältigere Artengarnitur als die nördliche Hälfte auf. Insgesamt ist der Artenreichtum jedoch als gering einzustufen. Bestimmend sind Gräser wie Weidelgras, Wiesenfuchsschwanz, Goldhafer und Knäulgras.

Es finden sich an Wiesenkräutern Spitzwegerich, Weißklee, Wiesen-Pippau, Kriechender Hahnenfuß, Wiesen-Labkraut, Wiesenwicke und Wiesenglockenblume.

Zur Straßenböschung hin magert das Grünland etwas aus und es wachsen Magerzeiger wie Hornklee, Straußgras und Rotschwengel. Stellenweise tritt viel Stumpfblätriger Ampfer auf. Bei der nördlichen Wiesenhälfte handelt es sich um eine sehr artenarme Klee-Weidelgraswiese mit Gemeinem Löwenzahn. Im Auenstreifen entlang eines Ufergehölzes zeigt Seegrassesegge etwas feuchtere Standortverhältnisse in der Wiese an.

#### Altgrassaum Straßenböschung:

Die Straßenböschung (Gemeindegrundstück) wird von einem nährstoffreichen Altgrassaum mit Gemeinem Glatthafer und Gemeiner Brennessel bewachsen. Je nach Feuchtigkeitsangebot tritt auch Seegrassesegge hinzu. In der Böschung findet sich ein Hartriegelstrauch und weiter nördlich auch Himbeerfuren.

#### Ufersaum am Graben nördlich:

Die Böschungen des Entwässerungsgrabens sowie ein ca. 1m breiter angrenzender Streifen werden beidseits auf wechselnden Abschnitten von Säumen mit dominant auftretenden Gemeinen Glatthafer (mit Sternmiere, Wiesenwicke, Kleine Wicke) oder Echten Mädesüß ein- genommen. Der Mädesüß-Hochstaudensaum ist nach § 30 BNatSchG geschützt. Einzige Gehölze sind zwei mehrstämmige Salweiden, die auf der zum Planungsbereich gehörenden südlichen Uferböschung wachsen.

#### Angrenzende Bestände:

An den Planungsbereich grenzt im Westen ein vor ca. 20 Jahren gepflanzter Weidensaum mit Silber-, Sal-, Ohrchen- und Purpurweide an, der das nördliche Ufer eines Grabens bestockt. Offene Grabenabschnitte weisen ebenfalls einen Mädesüß-Hochstaudensaum auf. Bei dem als Biotop ausgewiesenen Gehölzbestand im Südosten handelt es sich um ein strukturreiches, dichtes Laubgehölz mit größeren Bäumen wie Winterlinden und einer Strauchschicht aus Haseln, Weidenarten wie Salweide, Weißdorn, Schlehe, Gemeinem Faulbaum und Weißem Hartriegel. Entlang der Nordseite wachsen Spiersträucher. In einer größeren, trockenen Geländevertiefung findet sich als Röhrichart die Sibirische Schwertlilie.

#### Tiere:

Im Planungsgebiet sind in der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt keine Nachweise naturschutzrelevanter Tierarten verzeichnet. Eine gezielte Bestandserfassung von Tieren fand nicht statt. Nachfolgend werden die Beibeobachtungen während der Geländekartierung und das Potential des Gebietes dargestellt.

Die Wiesen weisen aufgrund ihres relativ geringen Artenreichtums an Kräutern und der häufigen Mahd für Insektenarten des blütenreichen Offenlandes wie Honigbienen, Wildbienen einschließlich der Hummeln sowie von Tagfaltern nur zeitweise ein gutes Nahrungsangebot mit Pollen und Nektar auf. Allerdings kommen in weniger dicht bewachsenen Wiesenbereichen die Feldgrille, eine noch etwas häufiger vorkommende Schreckenart und weitere nicht näher bestimmte Heuschreckenarten vor. Günstige Bedingungen zeigt diesbezüglich der blütenreichere Hochstaudensaum am Graben im Norden, dem wichtige Lebensraumfunktionen für Insekten zukommen.

Die Wiesen dienen den in den umliegenden Gehölzen brütenden Kleinvögeln als Ergänzungslebensräume zur Nahrungssuche von Insekten und bodenbewohnenden Tierarten. Die an das Gebiet angrenzenden Laubgehölze stellen Lebensräume von allgemein häufigen Kleinvögeln dar. Beobachtet wurden Arten wie Kohlmeise, Amsel, Zilp-Zalp und Buchfink. Weitere Kleinvogelarten sind nicht auszuschließen.

#### Biologische Vielfalt:

Biologische Vielfalt wird definiert als die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen (BNatSchG § 7 (1)).

Nach Gassner et al. (2010) umfasst die biologische Vielfalt in verschiedenen Ebenen die Vielfalt an Arten, die genetische Vielfalt innerhalb der Arten sowie die Vielfalt an Ökosystemen bzw. Lebensgemeinschaften, Lebensräumen und Landschaften.

Auf den kleinen Landschaftsausschnitt des Änderungsbereiches bezogen weist die biologische Vielfalt eine mäßige Artenvielfalt und mit drei Vegetationseinheiten (artenarmes Grünland, blütenreicher Mädesüß-Hochstaudensaum, Altgrasflur) eine geringe Ökosystemvielfalt auf. Seltene Arten kommen nicht vor.

#### Bewertung Vegetation/ Flora/ Fauna:

Aus vegetationskundlicher, floristischer Sicht sind die Abschnitte des entlang der Nordgrenze ausgebildeten Grabens mit Mädesüß-Uferhochstaudenflur als naturschutzfachlich hochwertig einzustufen.

Alle weiteren Vegetationsbestände weisen keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit auf. „Rote Liste“-Arten der Bayerischen Roten Liste gefährdeter Farn- und Blütenpflanzen oder gefährdete Tierarten wurden nicht festgestellt.

Dem blütenreichen Hochstaudensaum am Graben kommen für Insekten des Offenlandes Lebensraum- und Trittsteinfunktionen innerhalb der intensiv genutzten Landschaft zu.

#### Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes:

Die Mädesüß-Hochstaudenfluren am Graben sind nach § 30 BNatSchG geschützt. Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte oder amtlich kartierte Biotope der Bayerischen Biotopkartierung sind nicht im Planungsbereich oder angrenzend vorhanden.

#### Wasser:

Quellen und Stillgewässer kommen im Änderungsbereich oder angrenzend nicht vor. Im Norden des Änderungsbereiches verläuft ein Graben, der zu Hälfte zum Planungsgrundstück gehört. Dieser nimmt die Oberflächenentwässerung des hangauf gelegenen Siedlungsgebiets und der Vilshofener Straße im Abschnitt des Plangebiets auf. Der Graben war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Juni 2018 trocken.

Die Ufer sind mit ca. 90° übersteil ausgebildet und aufgrund des wohl zeitweise hohen Wasseranfalls stark unterspült. Die etwas kiesige Sohle liegt relativ tief im Gelände und ist ca. 50 cm breit. Hangab vereinigt sich der Graben am Radweg mit dem Entwässerungsgraben entlang des Rad- und Fußwegs und führt darunter verrohrt zur Wolfach. Die Wolfach, ein Gewässer 2. Ordnung fließt westlich in ca. 30 m Entfernung zur westlichen Grenze des Änderungsbereichs. Entlang der Wolfach ist seit 30.10.2007 ein amtliches Überschwemmungsgebiet festgesetzt, das außerhalb des höherer gelegenen Planungsbereichs liegt.

Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Gegebenenfalls können im auennäheren Bereich hangab höhere Grundwasserstände auftreten.

#### Boden:

Im gesamten Änderungsbereich sind nur mineralische Böden zu finden. Gemäß der Bodenübersichtskarte des internetbasierten Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, tritt im wolfachnäheren Unterhang ein Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus Ton, Schluff bis Lehm (Talsediment) auf. Der hangaufgelegene Bereich gehört der Karte nach einer Zone mit Braunerde aus kiesführendem Lehm (Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) an.

Gemäß den Bodenaufschlüssen des Büros für Geologie Bertlein GmbH zieht sich von Norden her ein Lößlehmband auf darunterliegendem Schwemmléhm in das Planungsgebiet. Es liegen schluffig-sandige Bodenverhältnisse vor. Dem Boden kommen wichtige Speicher-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktionen im Landschaftshaushalt zu.

Es besteht eine allgemeine Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Überbauung und Verschmutzung.

#### Klima/ Luftqualität:

Das Makroklima, das die klimatischen Rahmenbedingungen im südostbayerischen Raum vorgibt, wird vom Einfluss gemäßigt kontinentalen Klimas geprägt. Es ist mit einer Jahresmitteltemperatur von 7-8° C relativ mild. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 850 bis 950 mm.

Es macht sich jedoch in Deutschland der Klimawandel bemerkbar. Seit dem Beginn der Klimaaufzeichnungen im 19. Jahrhundert wird ein Anstieg der Jahresmitteltemperaturen um 1,4° C und eine größere Trockenheit verzeichnet.

Die lokale Klimasituation (Mikroklima) wird durch die nach Westen gerichtete Hanglage bestimmt, die aufgrund relativ guter Sonneneinstrahlung einem etwas höheren Wärmegenuss mit deutlich höheren Tagestemperaturen bei unbewölktem Himmel unterliegt. Der tiefste Bereich der Planungsfläche liegt bereits in der Kaltluftsammlungs- und abflussbahn der Wolfachau. In Strahlungsnächten ohne Bewölkung strömt die auf den Wiesenflächen des Hangs entstehende Kaltluft hangabwärts der Aue zu. Kaltluft bewegt sich wie zähfließender Honig entlang des Talgefälles nach Westen. Örtlich kann es am Hangfuß hier zu vermehrten Nacht- und Spätfrosten kommen, wenn durch mangelnde Windbewegungen die Kaltluft nur langsam abfließt, da das Gefälle des Wolfachtales gering ist. So unterliegt die Planungsfläche hangab randlich dem Einfluss dieser Kaltluftbahn.

Auf den Wiesenflächen des Planungsbereiches entsteht ebenfalls Kaltluft. Das sehr kleine Kaltluftentstehungsgebiet besitzt aufgrund seiner geringen Größe keine besondere Bedeutung als lokalklimatischer Ausgleichsraum.

Eine besondere lufthygienisch belastete Situation liegt im Raum Ortenburg nicht vor, da keine emittierenden Betriebe im Umfeld vorhanden sind. Dem Planungsbereich kommt keine Funktion als lokalklimatischer Ausgleichsraum zu, da unterhalb keine größeren Wohnsiedlungen liegen, die mit Kalt- bzw. Frischluft versorgt werden müssen.

Landschafts- und Ortsbild und Erholungsvorsorge:

Das landschaftliche Erscheinungsbild des Planungsbereiches wird durch den weiten, überwiegend wiesengenutzten Talraum der Wolfach geprägt, der den Ortsbereich von Ortenburg von Süd nach Nord durchläuft. Der Talraum wird im Osten durch eine steilere Talflanke begrenzt, die durch eingekerbte Dobel in kleine, von West nach Ost ansteigende Riedel zertalt wird. Hier liegen die überwiegenden Siedlungsgebiete von Ortenburg. Die Hügel westlich dagegen steigen sanft an. Das weite Tal wird durch mehrreihige, gestaffelte Gehölzkulissen, Auwald und kleine Wäldchen-, sowie die prägnante Säulenpappelreihe am Kasongelände vielfältig gegliedert. Darüber hinweg zeigen sich im Westen und Nordwesten, den Sichthorizont fassend, auf den Kuppen der Hügellandschaft ein dunkel erscheinendes Waldband, unterhalb dieses grünen Rahmens das landwirtschaftlich genutzte Flurstück mit Siedlungen durchweht.

Der wiesengenutzte Planungsbereich und sein Umfeld, auf einem sanft geneigten Unterhang im Übergang zur fast ebenen Wolfachau gelegen, wird im Westen visuell durch die optischen Raumkanten der Gehölzbänder am Graben, an der Wolfach und vor der vorhandenen Bebauung im Norden gefasst. Im Süden begrenzt ein dreigeschossiges Mehrpartei- enhaus mit einem größeren Ahorn an der Straße als ortsbildgliederndes Strukturelement den Raum. Der Nahbereich östlich wird durch die Vilshofener Straße als lineare Erschließungsstruktur und die hangaufwärts gelegene, dichte Einfamilienhaus-bebauung mit schön durchgrünten Gärten geprägt.

Westlich, durch Laubgehölze getrennt, verläuft der Wolfachradweg, der für die fußläufige Naherholung im Wohnungsumfeld für Spazierengänger eine große Rolle spielt.

Kulturgüter:

Auf der Planungsfläche sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Wechselwirkungen:

Im Planungsbereich wurden auftretende Wechselwirkungen bei den Schutzgütern bereits beschrieben.

#### 4.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft einschließlich der Erholungsvorsorge

Der Planumgriff umfasst eine Teilfläche des bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiets (WA) mit einer Fläche von 10.880 qm. Da im Planungsbereich bisher keine Bebauung erfolgte treten voraussichtlich folgende Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der

Landschaftspflege auf. Es handelt sich um Auswirkungen, die aufgrund der Rechtswirksamkeit des bisherigen Bebauungsplans bei dessen Umsetzung zum größten Teil ebenfalls auftreten würden.

Im bestehenden Bebauungsplan waren als wichtige Strukturen der nördlich vorbeiführende und ca. zur Hälfte im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegende Entwässerungsgraben und seine Säume nicht behandelt.

In die Bewertung der Auswirkungen gehen die im Kapitel 4.3.1 aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit ein.

#### 4.2.1 Pflanzen

- Baubedingt könnten die an das Gebiet heranreichenden Gehölzbestände im Westen (Biotopgehölz und Weidengehölz am Graben) durch Ablagerungen etc. in Mitleidenschaft gezogen werden. In den textlichen Festsetzungen sind Schutzmaßnahmen während der Baustellendurchführung festgelegt, sodass dies vermieden werden kann.
- Anlagebedingt wird wie bei der bisherigen Planung eine artenarme bis mäßig artenreiche, intensiv genutzte Wiese bebaut. Erhebliche Auswirkungen auf Vegetation und Flora sind damit nicht verbunden. Gegenüber der bisherigen Planung wird vielmehr durch die vorgesehene Aufwertung der kleinen Talwiese durch Mähgutübertrag artenreicher Wiesenknopfwiesen und extensiver Nutzung sowie die Ansaat von artenreichen Wiesenmischungen im Bereich der Parkplätze die Vielfalt an Pflanzen gesteigert.
- Betriebsbedingt keine Auswirkungen.

#### 4.2.2 Tiere/ Artenschutz

- Bauzeitliche Störung durch Lärm, Erschütterung und Licht von in den angrenzenden Gehölzen brütenden Kleinvogelarten, jedoch bereits Vorbelastung durch Fußgänger und Straßenverkehr, vorhanden.
- Baubedingte Gehölzfällungen sind nicht notwendig, so dass kein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Vogelarten nach Vogelschutz-RL auftritt.
- Anlagebedingt wird durch die Bebauung der Wiese zunächst der Nahrungsraum für Vögel geschmälert, jedoch sollte der Insektenreichtum durch die vorgesehenen blütenreichen Wiesenentwicklungen und die Bepflanzungen insgesamt zunehmen, sodass sich günstige Lebensraumfunktionen für die Vogelwelt ergeben.
- Der Lebensraum der noch häufigen Feldgrille wird geschmälert. Verbleibenden Lebensraum findet sie in den geplanten artenreichen Wiesenstreifen um den Parkplatz.
- Betriebsbedingt keine Auswirkungen.
- Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 (1) BNatSchG werden nicht berührt.

#### 4.2.3 Boden/ Fläche, Wasser und Klima

- Baubedingt keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen, Festsetzungen zum Schutz des Oberbodens enthalten.
- Gegenüber der bisherigen Planung ergeben sich durch das Vorhaben keine weiteren anlagebedingten Auswirkungen oder Beeinträchtigungen für die drei genannten Schutzgüter:
  - In Bezug auf das Schutzgut Boden und Fläche wird die Grundflächenzahl planungsrechtlich von bisher 0,3 auf 0,4 erhöht. Somit würde sich auf dem Papier eine größere Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung ergeben. Dies ist realistischerweise jedoch nicht der Fall, da die GRZ aufgrund der schon bisher geplanten Tiefgaragen und Erschließung zu niedrig angesetzt war.

- Durch den vorgesehenen Geschosswohnungsbau wird der Druck der Außenentwicklung durch Einfamilienhausgebiete auf die Landschaft verringert und somit „Fläche“ gespart werden. Insgesamt ist daher das Vorhaben als sehr günstig einzustufen.
- Betriebsbedingt gegenüber der bisherigen Planung keine weiteren Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter:

#### Boden

- Keine Auswirkungen

#### Wasser

- Für die Oberflächenentwässerung wird ein Rückhalteteich geschaffen, sodass das Oberflächenwasser gedrosselt der Wolfach als Vorfluter zugeleitet wird. Die Instandhaltung und Unterhaltslast obliegt dem privaten Grundstückseigentümer.
- Der nördlich gelegene Graben soll am zum Grundstück zugehörigen Ufer naturnäher gestaltet sowie eine kleine Geländeabsenkung in der angrenzenden Wiese gestaltet werden und dadurch auch ein höheres Retentionsvermögen geschaffen werden.

#### Lokalklima/ Klimaschutz und Klimaanpassung

- Hinsichtlich Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, werden durch die vorgesehene Nutzung der Solarenergie auf den Gebäuden klimaschädliche Emissionen (CO<sub>2</sub>) vermieden.
- Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, umfassen die Entwicklung von Grünflächen, die Reduzierung des Versiegelungsgrades soweit möglich und die Vorkehrungen gegen Hochwasser. So wird einer Hitzebelastung der künftigen Bewohner infolge der prognostizierten Steigerung der Anzahl von Hitzetagen und Tropennächten (2018 bereits deutlich spürbar) durch die großzügige Durchgrünung mit Pflanzungen und Garten- und Rasenflächen sowie die Erhaltung der Talwiese als Frischluftproduzent entgegengewirkt. Weiterhin wird zur Stärkung der Versickerung die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei im Freigelände liegenden Stellplätzen und wenig belasteten Flächen festgelegt, was wiederum den Hitzeeffekt der Bebauung mindert.
- Zur Verringerung der durch vermehrten Starkregen verstärkten Hochwassergefahr von Unterliegern sowie von Sturzfluten durch Wasser aus dem Einzugsgebiet sind ein Regenrückhalteteich sowie die Ausgestaltung einer Geländeabsenkung in Verbindung mit einer naturnäheren Gestaltung des im Norden vorbeiführenden Grabens vorgesehen. Dies wird in der Entwässerungsplanung ausgearbeitet.

#### Landschafts- und Ortsbild/ Naturbezogene Erholung

- Baubedingt nur geringe Auswirkungen oder Beeinträchtigungen durch Lärm und Baufahrzeuge auf die Naherholungsmöglichkeiten (Rad- und Fußweg) an der Wolfach, da gut durch Gehölzband abgeschirmt.
- Gute Naherholungsmöglichkeiten für die künftigen Bewohner durch die fußläufige Anbindung an den Wolfachradweg.
- Die zulässige Bebauung wird auf der Seite der Vilshofener Straße dreigeschossig in Erscheinung treten und durch eine einheitliche Gestaltung mit Holz ein ruhiges Erscheinungsbild aufweisen.

#### 4.3 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

##### 4.3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. der Erholungsqualität der Landschaft zu vermeiden oder zumindest zu vermindern, ist das Vermeidungsgebot des § 15 (1) BNatSchG zu beachten. Dies gilt auch für Bauleitplanverfahren, die nach dem vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Es werden dazu folgende Maßnahmen festgesetzt:

##### 4.3.1.1 Überwiegend für das Schutzgut Mensch und das Ortsbild

- Bepflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsbereichs zur Einbindung in die Landschaft sowie zur Vermeidung von Hitzebelastungen der Bewohner im Sommer.

##### 4.3.1.2 Überwiegend für Pflanzen und Tiere

- Schutz der angrenzenden Laubgehölze zum Erhalt ihrer Vitalität gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 gegen Beschädigungen, Befahren und Lagern von Baustoffen und Baustelleneinrichtung.
- Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (LED-Lampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen), um insbesondere Gewässer bewohnende Insekten, z.B. Eintagsfliegen sowie Nachtfalter vor dem Ermüdungstod zu bewahren, da sie von entsprechenden Lichtquellen magisch angezogen werden.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des nach § 30 geschützten Mädesüß-Hochstaudensaums, die durch eine naturnähere Gestaltung des südlichen Grabenufers hervorgerufen würden, wird der Bestand während des Baus gesichert und wieder auf Ufer gebracht und damit ungeschmälert erhalten werden.
- Hinweise zur Förderung von Gebäudebrütern (z. B. Sperlinge, Schwalben und Mauersegler) sowie von Hausfledermäusen durch die Anbringung von künstlichen Vogelquartieren und Fledermauskästen an der Westfassade. (Beispiele s. Anhang).

##### 4.3.1.3 Multifunktionale Maßnahmen für den Menschen, die Pflanzen- und Tierwelt sowie den Landschaftshaushalt

- Festsetzung einer sachgerechten Behandlung des Oberbodens zur Erhaltung seiner Funktionen im Landschaftshaushalt.
- Beschränkung der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei wenig belasteten Nebenflächen und Parkplätzen (Schutzgüter Boden, Wasser, Mikroklima, Mensch).
- Maßnahmen zum Wasserrückhalt: Empfehlungen zum Wasserrückhalt und zur sparsamen Verwendung von Trinkwasser (Schutzgüter Boden und Wasser, Mikroklima).
- Förderung der Nutzung der solaren Energie (Schutzgüter Luftqualität und Klima, Mensch, Tiere, Pflanzen).

##### 4.3.2 Ausgleichsmaßnahmen/ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) BauGB. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und ohne Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eingriffe, die durch die Planung hervorgerufen werden, sind daher rechtlich zulässig, sofern sie nicht nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope oder das nicht abwägbare Artenschutzrecht nach § 44 (1) BNatSchG betreffen.

So wird mit der vorliegenden Planungsänderung das Artenschutzrecht nach § 44 (1) BNatSchG nicht berührt. Der nach § 30 BNatSchG geschützte Mädesüß-Hochstaudensaum könnte bei einer Uferumgestaltung des Grabens im Norden betroffen sein. Der Saum wird dann jedoch gesichert und wieder eingebaut, sodass die Vegetation erhalten bleibt.

Eine Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 tritt nur auf dem Papier auf. Zum Beispiel wird gegenüber der bisherigen Planung in der Realität keine tatsächlich höhere Flächen-inanspruchnahme stattfinden. Des Weiteren gilt bei Anwendung des § 13a BauGB der mit der Erhöhung der GRZ rein rechnerisch zusätzliche Flächeneingriff als rechtlich zulässig. Somit werden keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Funktionale naturschutzfachliche Verbesserungen werden auch ohne Ausgleichsverpflichtung auf der Talwiese (Anreicherung mit artenreichem Mähgut und Extensivnutzung) sowie durch die Entwicklung von artenreichen Säumen durch die Ansaat von Regiosaatgut vorgesehen.

#### 4.4 Grünordnungskonzept

Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen inklusive der Pflanzliste werden fast komplett ersetzt, da sie für das spezielle Vorhaben im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr passend sind. Die geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes dienen dazu, die Gebäude in das Ortsbild einzubinden und Auswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft, das Ortsbild und die Naherholung zu vermeiden oder zu mindern.

So wird auf öffentlichem Grund entlang der Vilshofener Straße eine gerade für Ortenburg typische Obstbaumreihe mit Hochstämmen vorgesehen. Die Gemeinde Ortenburg hat aufgrund ihrer Historie eine besondere Bedeutung als Streuobstgemeinde, sodass dieses Thema aufgegriffen wird. In der Zeit der Reformation wurden viele Obstwiesen durch sich ansiedelnde Religionsflüchtlinge begründet. Es werden entlang der Straße Alleebäume verwendet.

Innerhalb des Quartiers können aufgrund der Tiefgarage und der relativ geringen Anzahl von Besucherparkplätzen großzügige Grünanlagen entwickelt werden, die mit Fußwegen durchzogen und verbunden sind. Die Grünflächen nehmen untergeordnet Spielflächen, Sitzplätze und Terrassen auf. Die Festsetzung, dass keine Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen angelegt werden, dient dazu, eine Aufheizung des Außenbereichs zu mindern, grüne Flächen als seelischen Ausgleich zu fördern und gleichzeitig eine gewisse Lebensraumqualität für die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu ermöglichen.

An Parkplätzen und innerhalb des Quartiers werden standortgerechte und stadtklimaverträgliche Laubbäume 1. und 2. Wuchsordnung und auch Obstbäume vorgesehen, um je nach Detailgestaltung des Außenbereichs eine Flexibilität bzgl. der Bepflanzung zu ermöglichen. Dazu bietet die Pflanzliste auch weniger hochwertende Sorten der heimischen Laubbäume an. Eschen werden aufgrund des Eschentriebsterbens nicht verwendet, ebenso unverträgliche Flachwurzler wie Buche oder Birke. Entlang der Westseite des Hauses 3 sind Laubbäume 1. Wuchsordnung geplant, um mittelfristig die hohe Bebauung zum Wolfachtal hin gut einzubinden.

Die vorgesehene Entwicklung arten- und insbesondere blütenreicher Wiesensäume am Parkplatz sowie einer artenreichen Frischwiese mit der Talwiesenpflanze Großer Wiesenknopf talwärts zieht die Landschaft in das Quartier und verzahnt es mit ihr. Die Wiesen und Säume werden zu einem abwechslungs- und erlebnisreichen Erscheinungsbild der Freiflächen beitragen. Die Wiese soll auch als Erlebniselement v.a. für Kinder dienen. Allerdings sollten Zugeständnisse bzgl. der „Gepflegtheit“ der Wiesensäume am Parkplatz gemacht und Verständnis für die Belange der Insekten geweckt werden, sonst lässt sich der Arten- und Blütenreichtum nicht erhalten.

Die gruppenweise Bepflanzung des Entwässerungsgrabens im Norden dient der Stabilisierung des linken Ufers und der Bereicherung des Ortsbildes, indem der Verlauf des Grabens durch die vertikalen Bäume erst als solcher visuell kenntlich gemacht wird.

Insgesamt wird durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen eine gute Aufenthaltsqualität für das „Wohnen an der Wolfachau“ gefördert. Über eine fußläufige Wegeverbindung wird der Wolfachrad- und Fußweg schnell erreicht, sodass wohnungsnah optimale Erholungsmöglichkeiten in der Natur zur Verfügung stehen.

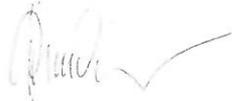
Ortenburg, **15. 11. 2019**  
MARKT ORTENBURG

  
Stefan Lang  
1. Bürgermeister

Planverfasser Bebauungsplan:  
Philipp Donath, Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt  
mit Donath Bickel Architekten PartGmbB  
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell  
aufgestellt am 10.4.2019

  
Philipp Donath  
Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt

Bearbeitung Grünordnung:  
Landschaft + Plan Passau  
Passauer Straße 21  
94127 Neuburg a. Inn  
aufgestellt am 10.4.2019

  
Thomas Herrmann  
Dipl.-Ing. (Univ.) Landschaftsarchitekt

**V      Verfahrensvermerke**

1.      Änderungsbeschluss  
 Der Marktrat hat in der Sitzung vom 28.6.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Vilshofener Straße“ durch Deckblatt Nr. 6 beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB). Der Änderungsbeschluss wurde am 20.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2.      Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  - a      Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 6 i. d. F. vom 1.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4.1.2019 bis 12.2.2019 beteiligt.
  - b      Zu dem geänderten Entwurf des Deckblattes Nr. 6 i. d. F. vom 10.4.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.6.2019 bis 17.7.2019 beteiligt.
3.      Öffentlichkeitsbeteiligung
  - a      Der Entwurf des Deckblattes Nr. 6 i. d. F. vom 1.10.2018 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4.1.2019 bis 12.2.2019 öffentlich ausgelegt.
  - b      Der geänderte Entwurf des Deckblattes Nr. 6 i. d. F. vom 10.4.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.6.2019 bis 17.7.2019 öffentlich ausgelegt.
4.      Satzungsbeschluss  
 Der Marktrat hat mit Beschluss vom 12.9.2019 das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan „Vilshofener Straße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 10.4.2019 als Satzung beschlossen.

Ortenburg, **15. 11. 2019**  
 .....  
 MARKT ORTENBURG  
  
 Stefan Lang  
 1. Bürgermeister

5.      Ausgefertigt

Ortenburg, **15. 11. 2019**  
 .....  
 MARKT ORTENBURG  
  
 Stefan Lang  
 1. Bürgermeister

6.      Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Vilshofener Straße“ durch Deckblatt Nr. 6 wurde am **19. 11. 2019** gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan „Vilshofener Straße“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Ortenburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan „Vilshofener Straße“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ortenburg, **19. 11. 2019**  
 .....  
 MARKT ORTENBURG  
  
 Stefan Lang  
 1. Bürgermeister