



**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
„GE AFHAM –ERWEITERUNG II“**

**Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt Nr. 1**

VERFAHREN

SATZUNGSBESCHLUSS VOM 17.06.2021

**1. Änderungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat Ortenburg hat in der Sitzung vom 25.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 02.07.2020 hat in der Zeit vom 09.07.2020 bis 31.08.2020 stattgefunden.

**3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 02.07.2020 hat in der Zeit vom 09.07.2020 bis 31.08.2020 stattgefunden.

**4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat Ortenburg hat in der Sitzung vom 10.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes gebilligt und zur Auslegung beschlossen.

**5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 31.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2021 bis 04.06.2021 beteiligt.

**6. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 31.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2021 bis 04.06.2021 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 16.04.2021.

**7. Satzungsbeschluss**

Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 17.06.2021 das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung v. 17.06.2021 als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 24.09.2021



Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

**8. Ausfertigung**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Ortenburg, den 24.09.2021



Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

**9. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am 10.01.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplan-Deckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Ortenburg, den 10.01.2022



Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
„GE AFHAM –ERWEITERUNG II“  
Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt Nr. 1**

---

**Übersicht zu den Unterlagen**

- 1) Verfahrensvermerke mit Unterlagenübersicht (Seite 1-2)
- 2) Satzungstext/ Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Anpassungen durch Deckblatt 1 (3 Seiten; Seiten 3-5;)
- 3) Karten zur Satzung  
Bebauungs- und Grünordnungsplan Übersichtskarten Stand vor und nach der Änderung  
M 1:2000 (2 Blatt A3; Seite 6-7)  
  
Bebauungs- und Grünordnungsplan Auszug Bereich der Änderung/ Erweiterung  
durch Deckblatt 1 mit planlichen Festsetzungen M 1:1000 (1 Blatt A3, Seite 8)  
  
Bebauungs- und Grünordnungsplan Auszug Geltungsbereich der eingepl. Ausgleichsfläche  
im Zuge der Erweiterung durch Deckblatt 1 mit planlichen Festsetzungen M 1:1000  
(1 Blatt A3; Seite 9)
- 4) Bekanntmachungsvermerk zur Satzung (Seite 10)
- 5) Begründung zur Änderung durch Deckblatt 1 (8 Seiten; Seiten 11-18)
- 6) Anlage 1 zur Begründung: Umweltbericht (21 Seiten)
- 7) Anlage 2 zur Begründung: Naturschutzrechtl. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung  
(14 Seiten inkl. 2 Karten als Anlage)
- 8) Anlage 3: Schalltechnischer Bericht Nr. S1907053 rev 1 Erweiterung Gewerbegebiet Afham II  
vom 17.03.2021, GeoPlan GmbH, Osterhofen (8 Seiten + 4 Anlagen; insges. 16 Seiten)
- 9) Anlage 4: Naturschutzfachliche Beurteilung - Artenschutz  
zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet  
„GE Afham- Erweiterung II“ durch Deckblatt 1 v. 19.07.2019,  
Ingenieurbüro K. Eisenreich, Hofkirchen (9 Seiten + 12 Seiten Anlage)

## 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 mit integrierter Grünordnung „GE AFHAM- ERWEITERUNG II“, der mit Beschluss vom 15.02.2012 als Satzung beschlossen wurde, wird durch Deckblatt Nummer 1 wie folgt geändert:

Der Geltungsbereich wird durch Deckblatt 1 um eine Teilfläche von Flurnr. 413 und 414 Gemarkung Ortenburg erweitert.

Die planlichen Festsetzungen werden in der Übergangszone zur Erweiterungsfläche auf Teilflächen von Flurnr. 415/2 und 415/ 5 jeweils Gemarkung Ortenburg und im Bereich der hinzugenommenen Teilflächen von Flurnr. 413 und 414 Gemarkung Ortenburg entsprechend Plan 2 M 1:1000 Bereich der Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1 geändert.

Die textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „GE AFHAM- ERWEITERUNG II“ gelten vollumfänglich für das Änderungsgebiet. Im Zuge der Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1 werden nur zusätzliche Festsetzungen aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen bzw. artenschutzrechtlichen Untersuchung und im Hinblick auf den erforderlichen Ausgleich zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets gemacht.

**Die „Textlichen Festsetzungen“ werden für den Geltungsbereich des Deckblattes Nummer 1 wie folgt ergänzt:**

#### 7.1 Ergänzende Festsetzung zum Schallschutz für die Erweiterung mit Deckblatt 1

Der schalltechnische Bericht des Ingenieurbüros GeoPlan mit der Nr. S1907053 rev 1 vom 17.03.2021 ist Bestandteil des Bebauungsplanes (= Anlage A3). Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Zulässig Emissionskontingente LEK [dB(A)/m <sup>2</sup> ]				
Richtung Teilfläche	Sektor A		Sektor B	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Teilfläche 1	60	46	60	54
Teilfläche 2	60	47	60	55

Dabei gilt:

Bezugspunkt Richtungssektoren: x: 4589768,73 y: 5378600,68 (Gauß-Krüger-Koordinaten)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsflächen“ dargestellten Flächen.

Hinweis: Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) sowie die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze) /17/.

Vgl. dazu auch planliche Darstellung/ Festsetzung im Bebauungsplan m. integr. Grünordnung Erweiterung durch Deckblatt 1 Karte 3

### **8.2.1 Ergänzende Festsetzung zur zeitlichen Beschränkung/ der artenschutzrechtlichen Vorgaben im Zuge der Erweiterung mit Deckblatt 1**

Generell können artenschutzrechtliche Konflikte ohne Maßnahmen vermieden werden, wenn der Beginn der Bauzeit außerhalb der Brutzeit von Feldlerche, Kiebitz und Goldammer fällt. Bei Bauzeiten/Baubeginn in der Zeit von (Ende) August bis Ende Februar bestehen grundsätzlich keine artenschutzfachlichen und - rechtlichen Konflikte. In dieser Zeit werden keine Verbotstatbestände einschlägig.

Sollten Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit (März bis Juli) starten, sind Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen (Anbringen von Flatterbändern auf der Baufläche auf Pflöcken) und das Gebiet ist über eine ökologische Baubegleitung in Abständen auf evtl. Vorkommen kontrolliert werden. Bei Feststellung einer aktuellen Brut (Feldlerche, Kiebitz, Goldammer), können Bauarbeiten dann erst nach dem Ausflug der Jungtiere begonnen werden.

### **9.1 Ergänzende Festsetzung zur naturschutzrechtl. Eingriffsregelung/ zum Ausgleich für die Erweiterung mit Deckblatt 1**

Im Zuge der Erweiterung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „GE AFHAM-ERWEITERUNG II“ durch Deckblatt 1 entsteht zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf entsprechend der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung lt. Anlage A2). Es ist eine Ausgleichsfläche von 4210,20 m<sup>2</sup> (= Anerkennungswert) erforderlich.

#### **Festgesetzte neue Ausgleichsfläche:**

Die Ausgleichsfläche wird eingeplant auf der entsprechenden Teilfläche von 4210,20 m<sup>2</sup> der Flurnr. 160/1 Gemarkung Königbach, Markt Ortenburg als extensive Obstwiese mit Hecken und Säumen vgl. Darstellung Geltungsbereich 2: Ausgleichsfläche in Karte 4

Die Ausgleichsfläche muss bis spätestens 1 Jahr nach Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Deckblatts umgesetzt sein. Die Fläche ist dem Landesamt für Umweltschutz zu melden.

#### Gestaltung und Pflege:

Die bisherige Ackerfläche ist mit Mähgut bzw. Saatgut aus geeigneten Landschaftspflegemaßnahmen anzusähen. Falls dies nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung steht, kann auch zertifiziertes regionales Saatgut Region 16 Typ „Obstwiese“ oder „Frischwiese“ verwendet werden. Zur Förderung der Ausmagerung soll in den ersten ca. 5 Jahren eine 3-malige Mahd/ Jahr vorgenommen werden. Das Mähgut ist abzufahren. Die Fläche ist langfristig mind. 1- bis 2- mal jährlich zu mähen mit Mähgutabfuhr. Eine Düngung oder ein Spritzmitteleinsatz ist nicht erlaubt.

Eine Einbeziehung des Landschaftspflegeverbands Passau wird empfohlen bei der Gestaltung/ Ansaat.

An der nördlichen Grenze zum Acker außerhalb sind Heckengruppen (mesophile Hecken v.a. aus Schlehen, Liguster, Pfaffenhütchen, 2- bis 4 reihig, nach Süden buchtig, mit autochthonen verpflanzte Sträuchern 60- 100 cm) geplant. Diese sind bei Bedarf gegen Wildverbiss zu schützen.

Die anschließenden Saumbereiche sollen in einem ca. 3 bis 10 m breiten Streifen dabei nur alle 1 bis 2 Jahre mitgemäht werden. Von der Saumzone soll jeweils ein Teil von ca. 20 % als Saum stehen bleiben als Winterstruktur, die dann im Folgejahr wieder mit gemäht wird. Ansonsten sind Obstbaumhochstämme insbesondere alte, robuste Sorten (v.a. der „Kolberreutbirne“, Rotbichlbirne, Weinbirnen, Gelbmöstler, Korbiniansapfel, Nikolausapfel, Frühe Maikirsche) und einzelne Nussbäume bzw. Linden zu pflanzen.

Im Übrigen gelten die bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „GE AFHAM- ERWEITERUNG II“ in der rechtsverbindlichen Fassung von 2012 weiter im bisher. Geltungsbereich und auch soweit zutreffend im Erweiterungsgebiet.

Die „**Planlichen Festsetzungen**“ werden für den Geltungsbereich des Deckblattes 1 gemäß der als Bestandteil zu dieser Satzung beigefügten Lageplankarte 3 M 1: 1000 geändert.

Darüber hinaus gelten im räumlichen Anschluss die bisherigen planlichen (und textlichen) Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „GE AFHAM- ERWEITERUNG II“ in der rechtsverbindlichen Fassung von 2012 (vgl. Übersicht/ Übersichtskarte 1 Stand vor Änderung M 1: 2000).

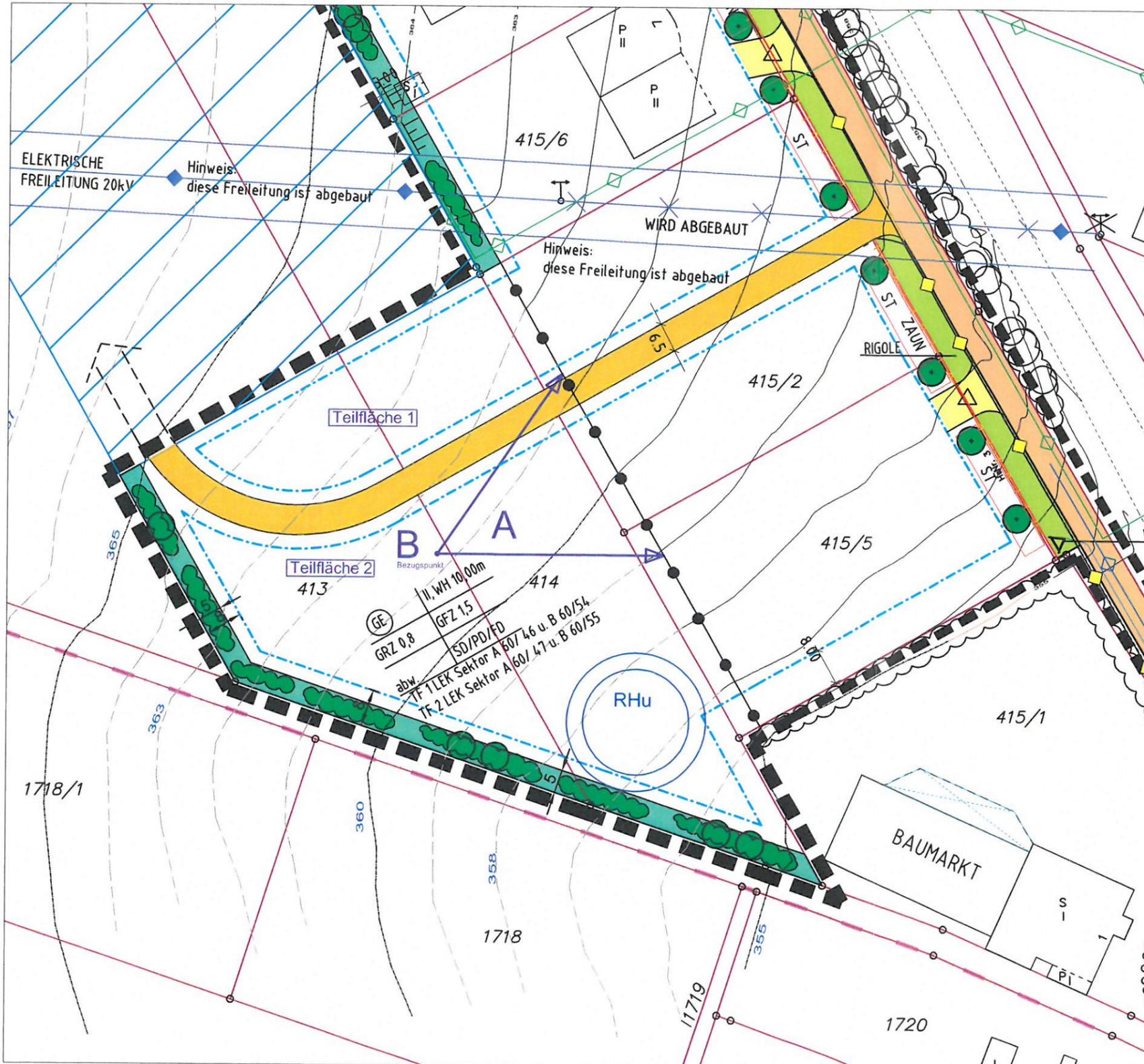
Der Gesamtgeltungsbereich des erweiterten Gewerbegebiets (Geltungsbereich 1 Gewerbegebiet) ist in der Übersicht/ Übersichtskarte 2: Stand nach Änderung M 1: 2000 ersichtlich.

Zusätzlich wird im Zuge der Erweiterung als zusätzlicher Geltungsbereich der Bereich der Ausgleichsfläche auf der entsprechenden Teilfläche von Flurnr. 160/1 Gemarkung Königbach mit aufgenommen (vgl. Karte 4 „Geltungsbereich 2: Ausgleichsfläche“ M 1: 1000).





**Bebauungs- und Grünordnungsplan GE Afham - Erweiterung II**  
**Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1, Marktgemeinde Ortenburg, Lkrs. Passau ---**  
**Karte 3 Änderungsbereich Deckblatt 1 Flurnr. 413, 414 und TF 415/ 5 und 415/ 2**  
**M 1:1000 mit planlichen Festsetzungen**



**PLANLICHE (UND TEXTL.) FESTSETZUNGEN/ ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANL. FESTSETZUNGEN**

1.u.2. Art u. Mass d. baulichen Nutzung/ Nutzungsschablone

Schema der Nutzungsschablone

GE	II, WH 10,00m	Baugebiet (GE)	Zahl der Vollgeschosse (II), Wandhöhe (WH in m)
GRZ 0,8	GFZ 1,5	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
abw.	SD/PD/FD	Bauweise (abw) abweichend	Dachform (SD/PD/FD) Satteldach/Pultdach/Flachdach
TF 1 LEK Sektor A 60/ 64 u. B 60/54 TF 2 LEK Sektor A 60/ 47 u. B 60/55		LEK (Lärm-Emissions-Kontingent) in dB(A)/m² als T/N in den Sektoren	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
6. Verkehrsflächen (39 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Straßenverkehrsfläche geplant (asphaltiert)
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Rahmende Grünfläche auf Betriebsgelände (Pflanzgebot) mit Gehölzpflanzung (Hecken, Einzelgehölze und Saum) im 5 m breiten Streifen bzw. Ansaatfläche/ Rasen in Kombination mit Mulden
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- 10.3 Regenerückhaltebecken unterirdisch
13. Planungen, Nutzungsregelungen, und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Vgl. Darstellung und Festsetzung im „Geltungsbereich 2: Ausgleichsfläche“
15. Sonstige Planzeichen
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier Abgrenzung des Bereichs, für den die neuen Festsetzungen zum Immissionsschutz gelten)
7. Immissionsschutz (unter bauordnungsrechtliche Festsetzungen, hier Teil planl. Festsetzung/ Zeichenerklärung)
- 7.1 Neue ergänzende Festsetzung: Zulässig sind im neuen, westlichen Erweiterungsbereich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Richtung Teilfläche	Zulässig Emissionskontingente LEK [dB(A)/m²]			
	Sektor A		Sektor B	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Teilfläche 1 der Erweiterung	60	46	60	54
Teilfläche 2 der Erweiterung	60	47	60	55

Dabei gilt: Bezugspunkt Richtungssektoren:  
 x: 4589768,73 y: 5378600,68 (Gauß-Krüger-Koordinaten)

Des Weiteren gelten die bisher. Festsetzungen (des rechtskräftigen BBP/GOP von 2012) und die ergänzenden textlichen Festsetzungen im Zuge der Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1

Karte 3 : Änderungsbereich D1 Geltungsbereich 1: Gewerbegebiet

Maßstab 1:1.000

02.07.2020/  
 31.03.2021/  
 17.06.2021

Markt Ortenburg

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

Im Hintergrund jeweils aktuelle digitale Flurkarte Bayer. Vermessungsverwaltung 2019



**Bebauungs- und Grünordnungsplan GE Afham - Erweiterung II**  
**Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1, Marktgemeinde Ortenburg , Lkrs. Passau ---**  
**Karte 4 Ausgleichsfläche M 1:1000 mit planlichen Festsetzungen**



**PLANLICHE (UND TEXTL.) FESTSETZUNGEN/  
 ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANL. FESTSETZUNGEN**

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

Darstellung/planliche Festsetzung im „Geltungsbereich 2: Ausgleichsfläche“

13.1.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / der Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a BauGB

Der erforderliche Ausgleich für die Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1 wird festgelegt auf einer Teilfläche der Flumr. 160/1 Gemarkung Königbach, Markt Ortenburg mit 4210,20 m<sup>2</sup> (= entsprechend Anerkennungswert) als extensive Obstwiese mit Hecken und Säumen  
 Weitere Ausführungen zur Anlage und Pflege siehe auch textl. Festsetzungen;

Hier nur planliche Festsetzung

13.3.1 Extensive Wiese mit Ansaat durch Spezialsaatgut und Pflegemahd

13.3.2 Saumzone (mit reduzierter Pflegemahd)

13.3.3 Obstbaum Hochstamm (möglichst alte Sorten) Hochstamm StU mind. 10-12 cm

13.3.4 heimischer Laubbaum (autochthone Pflanzqualität) oder Nussbaum jeweils Hochstamm StU mind. 10-12 cm

13.3.5 Hecke strauchreich/ mesophile Hecke (2- bis 4-reihig; autochthone Pflanzqualität, v. Str. 60- 100 cm)

**15. Sonstige Planzeichen**

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.15 Nachrichtlich außerhalb gepl. weitere Gestaltung der gepl. Ausgleichs- und Ökokontofläche (weitere Extensivwiese/ Saum und Gehölzpflanzungen)

Des Weiteren gelten die bisher. Festsetzungen (des rechtskräftigen BBP/GOP von 2012) und die ergänzenden textlichen Festsetzungen im Zuge der Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1

Karte 4 : Änderungsbereich D1 Geltungsbereich 2: Ausgleichsfläche

Maßstab 1:1.000 Markt Ortenburg

02.07.2020/  
 31.03.2021/  
 17.06.2021

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

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 24.09.2021



  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am 10.01.2022 durch Anschlag an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im *Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer Nr. 1/EG (Bauamt) und Zimmer Nr. 6/OG (Geschäftsleitung)* zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bekanntmachung wurde am 10.01.2022 angeheftet und am 1.02.2022 wieder abgenommen.

Ortenburg, den 10.01.2022



  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG

## 1) Ausgangssituation/ bisher. Bebauungs- und Grünordnungsplan bzw. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der „Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE AFHAM- ERWEITERUNG II“, wurde am 15.02.2012 als Satzung beschlossen. Dieser wird durch die vorliegende Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1 erstmals geändert. Es werden Teilflächen der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen Flurnr. 413 und 414 jeweils Gemarkung Ortenburg neu mit aufgenommen und die Übergangszone zur Erweiterungsfläche (Teilflächen von Flurnr. 415/2 und 415/5 Gemarkung Ortenburg) mit überplant.

Der neu hinzugezogene Bereich ist bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche im Flächennutzungs- und Landschaftsplan eingetragen. Im räumlichen Anschluss im Bereich des Bebauungsplangebiets „GE AFHAM- ERWEITERUNG II“ und auch weiter im Südwesten sind bereits Gewerbegebietsflächen im Flächennutzungsplan eingetragen. Es wurde 2011/ 2012 der Bereich des bisher. „Gewerbegebiets Afham II Erweiterung“ im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung durch Deckblatt 52 geändert.

Parallel zu dieser Erweiterung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „GE AFHAM- ERWEITERUNG II durch Deckblatt 1 wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 62 entsprechend dem Bedarf nur schrittweise angepasst bzw. fortgeschrieben.

## 2) Geplante Änderung und Zielsetzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „GE AFHAM- ERWEITERUNG II“ inkl. Deckblatt 1 umfasst dann ein Gewerbegebiet von rund 6,1 ha. Es werden im Zuge der Änderung / Erweiterung durch Deckblatt 1 ca. 0,9 ha neu als Gewerbegebiet mit aufgenommen. Die bisherige rahmende Eingrünung in der Randzone zur vorliegenden Erweiterung wird in diesem Zuge mit überplant. Außerdem wird eine ergänzende Erschließungsstraße im Hinblick auf die neuen Parzellenaufteilungen eine potentielle spätere Weiterführung/ Erweiterung entsprechend dem Bedarf berücksichtigt. Als Ergänzung zur bisherigen Entwässerungsplanung wird für den südlichen Teil nun eine unterirdische Regenrückhalteeinrichtung eingeplant (entsprechend der Planung durch Ingenieurbüro Richter, Passau). Zudem wird die erforderliche Ausgleichsfläche als neuer zusätzlicher Geltungsbereich 2 mit aufgenommen auf Flurnr. 160/1 Gemarkung Königbach mit ca. 0,42 ha.

Ziel ist eine bedarfsgerechte Erweiterung der Gewerbegebietsflächen in Afham. Diese soll schrittweise entsprechend dem Bedarf vollzogen werden. Es handelt sich hier um eine erste Erweiterung im südlichen Abschnitt des GE Afham- Erweiterung II in westlicher Richtung. Diese Erweiterungsmöglichkeit bzw. ein Durchstrecken der Betriebsflächen wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans 2011/2012 mit eingeplant. Hier soll der anschließende bestehende Baumarkt hin erweitert werden, wozu konkreter Bedarf besteht und ein entsprechender Antrag vorliegt.

Die Kommune hat die Grundstücke Flurnr. 413 und 414 Gemarkung Ortenburg im Westen erworben, um die gepl. Erweiterungen des Gewerbegebiets bedarfsgerecht und zeitnah realisieren zu können. Die Bauleitplanung soll hierzu jeweils schrittweise und orientiert am Bedarf vollzogen werden, um damit dem gemeindlichen Ziel und insbesondere auch den Zielen des LEP und BauGB bezüglich Flächenverbrauch und Bodenschutz zu entsprechen.

Mit der beabsichtigten Bauleitplanung verfolgt der Markt Ortenburg weiterhin sein Ziel, vorrangig bestehendes Baulandpotential in geeigneter Lage und bedarfsgerecht zu nutzen bzw. weiter zu entwickeln und wird damit vor allem auch den elementaren Grundsätzen der städtebaulichen Entwicklung gerecht (siehe § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches). Nach Durchführung des Deckblattverfahrens wird der Erweiterungsbereich an den Antragsteller bzw. unter Vereinbarung einer Bau- bzw. Nutzungsverpflichtung verkauft.

### **3. Begründung des Bedarfs an Gewerbeflächen und der gepl. Entwicklung in dieser Lage/ Alternativenprüfung**

Entsprechend der Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Schreiben des StMWi an alle Gemeinden) wird die Begründung ergänzt.

Der Markt Ortenburg hat auf Grundlage eines Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2000, den Bereich westlich der Staatsstraße 2119 – unweit des Hauptortes Ortenburg – zum zentralen Gewerbegebiet der Gemeinde ausgebaut. Dieser Bereich besteht in erster Linie aus dem *Gewerbegebiet Afham, Afham Erweiterung und Afham Erweiterung II*. Weiterer Bestandteil des Entwicklungskonzeptes ist der nördlich davon gelegene Gewerbegebietsbereich „Moosham“. Dort sollen auch künftig die bedarfsorientierten Neuausweisungen von Bauflächen zur Ansiedlung von Unternehmen im Sinne des § 8 BauNVO erfolgen insbesondere in Ergänzung zu GE Afham Erweiterung II und nach Westen bzw. auch weiter in nördlicher Richtung zu GE Moosham. Die Entwicklung soll jeweils bedarfsorientiert und schrittweise vorgenommen werden.

#### Bedarf in direkter Angrenzung zum Bestand zu best. Gewerbegebietsflächen

Der Bedarf an den neuen hier eingeplanten, gewerblichen Flächen ergibt sich insbesondere aus dem Flächenbedarf des in direkter Angrenzung zur geplanten Erweiterung befindlichen, ortsansässigen Betriebs/ Baumarktes auf Flurnr. 415/1, der für seine betriebliche Entwicklung weitere Flächen hier v.a. als ergänzende Lager-/ Verkaufsflächen benötigt. Diese sind in direkter Ergänzung /Angrenzung zum Bestand erforderlich und sollen auf Flurnr. 415/5 mit Verlängerung über Teilflächen von Flurnr. 414 und 413 geschaffen werden. Der Betrieb will dort seine Bauwaren-Freilagerflächen erweitern und sichert damit auch seinen Betriebsstandort innerhalb der Gemeinde.

Des Weiteren soll im Zuge der Erweiterungsplanung auch das bisher. Grundstück Flurnr. 415/2 nach Westen hin (über Teilflächen von Flurnr. 414 und 413) durchgestreckt werden. Entsprechend der Vorplanung für eine hier auch spätere schrittweise und bedarfsgerechte Erweiterung der Gewerbegebietsflächen ist im Zuge dieser Änderung nun auch eine ergänzende Erschließungsstraße eingeplant. So kann auch der hinterliegende Teil dann ausreichend erschlossen, zumal das ursprünglich bei der Planung zum GE Afham Erweiterung II angedachte Durchstrecken nun wegen der mittlerweile wieder kleinteiligeren Betriebsflächen nicht mehr möglich und geeignet ist.

#### Sonstige Potentiale/ Potentialflächen

##### Gewerbegebiet Afham - Erweiterung II

Hier sind zwar aktuell noch Teilflächen ohne Bebauung, allerdings sind diese bereits verkauft bzw. steht dies unmittelbar bevor. Konkrete Bauvorhaben sind dazu in Planung:

- Bisherige Flurnummer 415 Gemarkung Ortenburg im BBP (diese ist geteilt mit neuer Teilfläche 415/18): Flurstück Teilfläche 415/18 ist bereits veräußert. Das restliche Flurstück 415 wird noch im März 2021 verkauft. Auf einer Teilfläche des Flurstückes 415/18 entsteht demnächst eine Gewerbehalle eines Betriebes, der Software für Kraftfahrzeuge entwickelt. Dieser erhält zusätzlich noch einen Teil aus dem aktuellen Flurstück 415. Auf einer größeren Teilfläche von Flurstück 415 wird ein Zimmereibetrieb angesiedelt. Die übrigen Teilflächen aus Flurnummer 415 und 415/18 dienen dem benachbarten Malerbetrieb für die beabsichtigte Erweiterung.
- Bisherige Flurnummer 415/3 (nun Flurnr. 415/15 und 415/16): Flurstück 415/15 Gemarkung Ortenburg ist bereits verkauft und mit einem Betriebsgebäude

bebaut. Flurstück 415/16 Gemarkung Ortenburg ist ebenfalls veräußert und wird demnächst bebaut.

Teilflächen, die im Bereich der Änderung/ Erweiterung liegen:

- Flurstück 415/2 Gemarkung Ortenburg wird aufgeteilt. Etwa mittig entsteht der erste Abschnitt einer Erschließungsstraße, der sich zunächst bis in die mit Deckblatt 1 hinzugekommene Erweiterungsfläche erstrecken soll. Auf der südlich gelegenen Teilfläche wird ein Estrichlegerbetrieb angesiedelt. Die nördliche Teilfläche wird an einen metallverarbeitenden Betrieb veräußert.
- Teilflächen aus Flurstücken 413 und 414 Gemarkung Ortenburg im Erweiterungsgebiet der Änderung durch Deckblatt 1: Der südlich des ersten Ausbauabschnittes der neuen Erschließungsstraße liegende Teilbereich wird an den auf den Flurstücken 415/1 und 415/5 bereits bestehenden Baumarkt veräußert. Dieser erweitert dort seine Bauwaren-Freilagerflächen und sichert damit auch seinen Betriebsstandort innerhalb der Gemeinde. Die nördlich der neu zu errichtenden Erschließungsstraße liegende Parzelle ist ebenfalls bereits reserviert. Die im südlichen Teil nun unterirdisch geplante Wasserrückhalteinrichtung ist mit der geplanten Nutzung des Betriebs vereinbar.

Die Neuausweisung auf Teilen der Flurstücke 413 und 414 erfolgt damit ausschließlich bedarfsorientiert sowie unter Prüfung und Berücksichtigung aller „Innenentwicklungspotenziale“. Da die beabsichtigte Neuausweisung im Wesentlichen auch der Weiterentwicklung und Bestandssicherung des bestehenden Baumarktes dient, ist diese vor Ort und im räumlichen Anschluss auch zwingend notwendig.

Potentialflächen in den anderen Gewerbegebieten/ Ortsteilen des Gemeindegebiets

GE Afham Erweiterung

Hierzu gehören Flurnr. 415/ 1, 1720 und 1715 m. TF von 1716.  
Diese sind teilweise bebaut und insgesamt genutzt.

GE Afham

Hierzu gehörten die Betriebsflächen des Landkreisbauhofes (auf Flurnr. 1733) und Betriebsflächen des örtlichen Fertighausherstellers, die den restlichen Teil östlich der Straße einnehmen. Die Flächen sind bereits überwiegend bebaut und auch als Lagerfläche genutzt und reichen hierfür kaum aus.

Lediglich Flurnummer 1712/1 westlich der Straße (südlich von GE Afham Erweiterung) ist bisher noch nicht bebaut. Die Baufläche befindet sich im Eigentum des im Gewerbegebiet Moosham ansässigen Eisen verarbeitenden Betriebes. Dieser hält das Grundstück für eigene Nutzungszwecke vor. Für die Gemeinde besteht hier auch keine Zugriffsmöglichkeit.

GE/ SO Tankstelle Autohaus am Ortsrand von Ortenburg zur St 2119

Dies wird von Tankstelle und Autohaus komplett beansprucht.

GE Griesbacher Straße am Ortsrand von Ortenburg zur St 2119

Dies hat sich mit Schwerpunkt Versicherung/ Physiotherapie/ Gesundheitszentrum entwickelt und reicht aktuell schon nicht mehr aus für den Bedarf und die erforderliche Weiterentwicklung. Hier steht ohnehin eine Anpassung/ Erweiterungsplanung an, um den Bedarf zu decken.

GE/GI Moosham West und GE Moosham Nord

Diese sind bereits überwiegend bebaut und insgesamt entsprechend gewerblich genutzt, ohne freie Kapazitäten

GE Hacklmühle (ehem. Kasongelände) in Ortenburg

Hier findet eine Umnutzung/ Revitalisierung des ehem. „Kason“-Betriebsgeländes statt. Es haben sich bereits einige kleinere Handwerke und Betriebe eingemietet, die die bestehenden Gebäude/

Betriebsflächen nutzen. Und weitere Betriebe zeigen konkretes Interesse, so dass dieses Gewerbegebiet in absehbarer Zeit wieder komplett neu genutzt sein wird.

#### GE Dorfbach Nord

Diese Flächen dienen der weiteren Entwicklung der dort ansässigen Betriebe für Messtechnik und Anlagenbau. Aktuell reichen diese schon in der momentanen Ausdehnung nicht aus für die aktuellen Entwicklungspläne des Betriebs für Messtechnik, der aufgrund der betrieblichen Anforderungen aktuell gerade neue Betriebsgebäude baut und darüber hinaus weitere Betriebsgebäude und Stellplatzflächen benötigt, wozu auch eine Erweiterung des bisher. Gewerbegebietsfläche dort nach Westen hin erforderlich und geplant ist.

#### GE Dorfbach- Süd

Das Gebiet wurde in den 80er Jahren entwickelt. Hier sind vorwiegend kleinere Betriebe/ Handwerksbetriebe o.ä. angesiedelt und bis auf Flurnr.356/5 sind die Parzelle des Gewerbegebiets bereits entsprechend genutzt. Wegen der angrenzenden Wohnbauflächen gestaltet sich hier die Entwicklung schwieriger.

#### GE Dorfbach- Oberdorf

Da in den Gewerbegebieten in Dorfbach bzw. Ortenburg-Afham keine /keine geeigneten Flächen verfügbar waren wurde 2016/2017 in Dorfbach –Oberdorf noch ein kleines Gewerbegebiet entwickelt, um dem örtl. Betrieb – einer KFZ- Werkstätte - einen neuen, bedarfsgerechten Betriebsstandort zu ermöglichen.

#### GE Söldenau

Das Gebiet ist nur kleinflächig und bereits genutzt bzw. zur Nutzung geplant. Es hat sich im Umgriff stärker in Richtung Wohnstandort entwickelt bzw. ist dafür auch aus Sicht der Gemeinde in der weiteren Entwicklung (wie auch im FNP/LP bereits eingetragen als WA) besser geeignet.

#### GE Sammarei

Im Bereich von Sammarei gibt es auch noch 2 weitere Gewerbegebiete. Diese dienen dem Bedarf des örtlichen Betriebs für Tiernahrungsprodukte. Es sind auch hier keine freien Kapazitäten vorhanden.

#### GE Blindham

Es sind dort 2 Betriebe ansässig. Die restlichen kleinen Teilflächen dienen der dortigen Entwicklung. Es sind keine freien Kapazitäten vorhanden.

Ansonsten gibt es in der Gemeinde Ortenburg keine Gewerbe- oder Industriegebietsflächen. Auch sind die Mischgebietsflächen in Ortenburg für eine gewerbliche Entwicklung -außer ggfs. für kleinere, ruhige und mit Wohnen verträgliche Betriebe- weniger geeignet. Darüber hinaus ist eine gewerbliche Entwicklung im Bereich Ortenburg auch aufgrund der städtebaulichen Situation mit Schloss und Landschaftsschutzgebiet bzw. Wolfachtal mit Überschwemmungsgebiet kaum möglich.

Der planerische Schwerpunkt für die weitere gewerbliche Entwicklung auch für potentielle neue Betriebe oder Erweiterungen/Verlagerungen ist der Bereich der Achse von Afham in Richtung Norden neben der Staatsstraße 2119, wie auch im Entwicklungsgutachten zur Gewerbeentwicklung in Ortenburg vom August 2000 der Architekten Wenzl+Huber untersucht.

Hierzu ist seitens der Gemeinde Ortenburg geplant das GE Afham Erweiterung II bedarfsgerecht und schrittweise nach Nordwesten hin zu erweitern, wozu mit der vorliegenden Planung durch Deckblatt 1 der erste Schritt vollzogen wird. Entsprechend der Vorplanung für eine spätere, schrittweise und bedarfsgerechte Erweiterung der Gewerbegebietsflächen (nach Norden ist im Zuge dieser Änderung nun auch eine ergänzende Erschließungsstraße eingeplant. Damit kann der hinterliegende Teil dann auch ggfs. ausreichend erschlossen werden.

Wie bereits aufgezeigt, soll das Gebiet nur schrittweise und bedarfsgerecht weiterentwickelt und erweitert werden. Die Erweiterung ist nun zunächst im südlichen Bereich eingeplant, auch um dem dort bereits ansässigen Betrieb die Möglichkeit zur Erweiterung der Betriebsflächen zu geben. Ansonsten wäre es auch möglich gewesen, die Entwicklung ggfs. aus nördlicher Richtung zu beginnen.

Abgesehen vom konkreten Erweiterungsbedarf ist die Erweiterung aus südlicher Richtung allerdings auch städtebaulich deutlich günstiger zu beurteilen, da sie sich stärker an den Ort Afham orientiert, der auch im räumlichen Umfeld stark von gewerblichen Nutzungen geprägt ist, statt die weitere, ergänzende Gewerbeentwicklung von außen her zu starten. Durch die bedarfsorientierte Entwicklung werden nicht unnötig und auch nur schrittweise Teilflächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, die übrigen Teilflächen von Flurnummern 413 und 414 können solange weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

#### **4) Begründung der Inanspruchnahme von landwirtschaftl. Nutzflächen entsprechend § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB bzw. § 1 Abs. 3 Satz 5**

Der hier überplante Bereich ist bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) genutzt.

Da derzeit nur noch sehr wenige, noch freie Gewerbegebietsflächen im Gemeindegebiet vorhanden sind bzw. diese für die Weiterentwicklung der bestehenden Firmen benötigt werden oder auch dafür schon oft nicht ausreichen (wie z.B. im Bereich GE Dorfbach - Nord), ist die geplante Gewerbegebietserweiterung unter Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Nutzflächen erforderlich. Die gewerblichen Flächen im bisherigen „Gewerbegebiet Afham Erweiterung II“ sind bereits bebaut bzw. verkauft oder vergeben/vorgemerkt.

Im vorliegenden Fall wird zudem die Fläche direkt im räumlichen Anschluss an die bestehenden Betriebsflächen Flurnr. 415/1 und 415/5 Gemarkung Ortenburg benötigt, um dort die betriebl. Lager- und Verkaufsflächen zu erweitern auf Teilflächen von Flurnr. 414 und 413 hier bis zur nun eingeplanten Erschließungsstraße. Auf Flurnr. 415/ 2 (bereits bisher im Geltungsbereich des GE Afham Erweiterung II) ist die Ansiedelung von 2 Betrieben geplant. Hier ist im Zuge der Änderung nur die neue Erschließungsstraße in der Mitte mit aufgenommen worden. Für die restliche Fläche im nordwestlichen Teil ist auch bereits ein Betrieb vorgemerkt.

Insofern ist die Erweiterung auch konkret in dieser Lage erforderlich auf die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Entwicklung ist hier im Hinblick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftl. Nutzflächen nur schrittweise und bedarfsgerecht geplant, um nicht mehr landwirtschaftliche Nutzflächen zu beanspruchen/ aus der Nutzung zu nehmen als erforderlich.

Für die zur Erweiterung des Gewerbegebiets erforderlichen Ausgleichsflächen werden bisherige landwirtschaftliche Nutzflächen beansprucht. Hier ist die Entwicklung einer größerflächigen, zusammenhängenden Ökokonto- und Ausgleichsfläche geplant. Damit sind hier weniger störende Randeffekte (z.B. Einträge aus angrenzenden Nutzungen) o.ä. verbunden. Die Fläche lässt sich auch aufgrund der Lage und der umliegenden Strukturen gut aufwerten bzw. trägt dort zum räumlichen Verbund bei, so dass die Fläche mit Faktor 1,0 anrechenbar ist und damit weniger Fläche beansprucht wird als bei Maßnahmen mit einem geringeren Anerkennungswert. Die Fläche befindet sich auch an einem leicht hängigen Gelände, so dass damit dem Erosionsschutz und damit auch Gewässerschutz (flächige Bodenbedeckung statt bisher. Acker) Rechnung getragen wird. Es handelt sich hier auch um eine Lage mit weniger hochwertigen Böden/ landwirtschaftlichen Nutzflächen, so dass der Verlust an Landwirtschaftsflächen weniger gravierend ist als in anderen Bereichen des Gemeindegebiets. Die Pflege der Obstwiese ist unter Einbeziehung örtl. Landwirte und des Landschaftspflegeverbands vorgesehen, so dass hier eine gewisse weitere landwirtschaftliche, allerdings extensive Nutzung bleibt.

#### **5) Erschließung**

Das Gewerbegebiet Afham II Erweiterung ist bereits komplett erschlossen entsprechend der bisherigen Planung von 2011/2012. Der Straßenbau der Erschließungsstraße „Raiffeisenstraße“

(Flurnr. 416) neben der Staatsstraße St 2119 ist erfolgt. Die im Zuge der Bebauungsplanaufstellung eingepl. Wasserrückhaltung auf Flurnr.361/3 wurde geschaffen. Das Gebiet ist erschlossen mit dem entsprechenden Leitungssystem. Wasser, Abwasser, Strom, Telekom usw. sind bereits vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Ortswassernetz der Gemeinde.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das im geplanten Baugebiet anfallende häusliche Schmutzwasser wird in Kanäle gefasst und zum bestehenden Schmutzwasserkanal in der Zufahrtsstraße östlich des Gewerbegebiets Afham, parallel zu Staatsstraße St 2119, abgeleitet. Über die Ortskanalisation erfolgt die Ableitung zur Kläranlage, die noch ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme des zusätzlichen häuslichen Schmutzwassers aus der geplanten Gewerbegebietserweiterung hat.

Zur ordnungsgemäßen und schadlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sind bereits entsprechende Vorkehrungen getroffen, wie die Errichtung eines Regenwasserkanals und eines Rückhaltebeckens (laut Planung von 2012) mit gedrosseltem Ablauf über den best. Graben Richtung Wolfach. Nachdem der Boden (laut Sickerversuch) nicht ausreichend sickertfähig ist insbesondere im Erweiterungsbereich, wird nun ergänzend eine weitere Rückhaltung eingeplant.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt für die geplante Erweiterung/ den südlichen Teilbereich des Gewerbegebiets Afham Erweiterung II über Regenwasserkanäle zu einer nun ergänzend eingeplanten Regenrückhalteinlage, die aus einem unterirdischen kreisförmigen Regenrückhaltebecken nordwestlich des bestehenden Baumarktes, Raiffeisenstraße 1, 94496 Ortenburg, besteht. Das Regenrückhaltebecken umfasst ein Volumen von 620 m<sup>3</sup>.

Der Ablauf aus der Regenrückhalteinlage wird soweit gedrosselt, dass eine schadlose Einleitung in den Vorfluter erfolgen kann. Maximaler Drosselabfluss ist 50 l/s. Die Ableitung zum Vorfluter Wolfach erfolgt über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal, der über den Wirtschaftsweg mit der Flur Nr. 408, Gemarkung Ortenburg, Gde. Ortenburg, verlegt wird. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt zunächst in den offenen Graben entlang der Staatsstraße 2119, welcher nach ca. 150 m in die Wolfach mündet. Die neue Einleitungsstelle in den namenlosen Graben erfolgt neben der bereits bestehenden, 2013 beantragten Einleitungsstelle der Einzugsgebiete Nr. 19.1 und Nr. 19.3. Der Ableitungskanal wird so dimensioniert, dass die maximale, an der Regenrückhaltung ankommende Wassermenge, zum Vorfluter Wolfach abgeleitet werden kann.

Für die vorbeschriebene schadlose Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer werden die notwendigen Genehmigungen eingeholt (Erschließungsplanung und wasserrechtliche Erlaubnis).

Zudem sollen auf den Betriebsflächen Mulden- Rigolen-Systeme o.ä. zur Rückhaltung entsprechend der bisher. rechtsverbindlichen Bau- und Grünordnungsplanung geschaffen werden, die Niederschlagswasserentsorgung ist dazu auf der Basis der geltenden Anforderungen (NWFreiV, TRENGW; ATV-DVWK Deckblatt M 153 in den jeweils gelt. Fassungen) aufzuzeigen.

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch das vorh. Netz der Bayernwerk AG, die telekommunikationstechnische Versorgung durch das Netz der Telekom. Die Entsorgung des Gewerbemülls obliegt dem Gewerbebetrieb. Die Entsorgung des häuslichen Mülls und der Wertstoffe erfolgt über die ZAW Donau-Wald GmbH. Die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind an der Erschließungsstraße „Raiffeisenstraße“ bereitzustellen, wozu im Zuge des Baus der neuen Erschließungsstraße ein Stellplatz berücksichtigt wird für die Erweiterung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Müllgroßraumbehälter auch auf Antrag auf dem Privatgelände geleert werden, falls dort geeignete Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten vorhanden sind.

Außerdem verläuft die Gasleitung der Erdgas Südbayern entlang der Erschließungsstraße, an die angeschlossen werden kann bzw. worden ist.

Die ursprünglich vorhandene oberirdische Leitung wurde entsprechend der Planung von 2011/2012 verlegt. Schutzabstände und -vorkehrungen zu Leitungstrassen sind wie in der bisher. Planung einzuhalten.

Im Zuge der Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1 wird aufgrund der konkreten Anfragen/ Planungen von Betrieben nach kleineren Gewerbebetriebsflächen (vgl. auch Erläuterungen zur Pla-

nung in den Teilflächen, die im Bereich der Änderung/ Erweiterung liegen unter 3)) und im Hinblick auf eine mögliche, bedarfsgerechte Erweiterung nun eine zusätzliche Erschließungsstraße in Ost-Westrichtung eingeplant. Damit steht dann auch eine ausreichende Erschließung bereit für eine bedarfsgerechte Fortführung der Gewerbegebietentwicklung in nördlicher Richtung. Neue Anschlüsse sind hierzu für die Erweiterung entlang der Erschließungsstraße bereitzustellen.

Der Brandschutz wird entsprechend der Vorgaben aus der bisherigen Bebauungsplanung gewährleistet und fortgeführt. Hydranten sind im Gewerbegebiet Afham- Erweiterung II mit der Erschließung entlang der Erschließungsstraße parallel zur St 2119 geschaffen worden. Außerdem befindet sich in räumlicher Nähe/ im ca. 300 m Umgriff sowohl ein Löschwasserbehälter als auch das Gewässer Wolfach. Die nächstgelegenen Feuerwehren im Gemeindegebiet von Ortenburg sind in Ortenburg und Söldenau, Dorfbach und Unteriglbach vorhanden, so dass die Hilfsfrist nach Art. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes eingehalten werden kann.

#### **6) schalltechnische Untersuchung/ zu berücksichtigende Ergebnisse**

Da sich im Umgriff der Planfläche mehrere Wohnbebauungen befinden, wurde bezüglich der entstehenden Lärmproblematik das Ingenieurbüro GeoPlan GmbH einbezogen, das zur geplanten Erweiterung die schalltechn. Untersuchung durchgeführt hat mit rechnerischem Nachweis der Verträglichkeit. Der Schalltechnische Bericht Nr. S1907053 wurde zur Planung mit Datum vom 07.11.2019, GeoPlan GmbH, Osterhofen erstellt. Aufgrund der Stellungnahme seitens des Landratsamts Immissionsschutz im Verfahren nach § 4(1) BauGB und der Anpassung der Planung mit der geplanten neuen Erschließungsstraße wurde der schalltechnische Bericht angepasst und auch die Festsetzungen zum Immissionsschutz (planlich und textlich). Der schalltechnische Bericht Nr. S1907053 rev 1 vom 17.03.2021 der GeoPlan GmbH, Osterhofen ist als Anlage 3 den Unterlagen angefügt. Unter den im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen - mit den entsprechenden textlichen und planlichen Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan, die übernommen wurden in die Planung - ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert.

#### **7) artenschutzfachliche Untersuchung/ zu berücksichtigende Ergebnisse**

Aufgrund der potentiellen Vorkommen von Kiebitz und Feldlerche (Infos aus ASK und Ergebnisse der Untersuchung zur Bauleitplanung 2011/2012), war das Gebiet artenschutzrechtlich zu untersuchen. Mit der artenschutzfachlichen Beurteilung/ Untersuchung insbesondere bezüglich Bodenbrüter (Kiebitz und Feldlerche) wurde Ingenieurbüro Klaus Eisenreich, Hofkirchen beauftragt. Die Untersuchung erfolgte im Frühjahr/ Sommer 2019. Der komplette Bericht mit Anlage vom 24.06.2019 ist den Unterlagen als Anlage 4 beigefügt.

Nachfolgend ist das Ergebnis zusammengefasst:

Aufgrund der intensiven Nutzung und des geringen Angebotes an Tier-Habitaten weist das UG nur sehr wenige Tierarten auf. Artenschutzrechtliche Konflikte bestehen ausschließlich potenziell beim Kiebitz und bei der Feldlerche. Generell können (weitere) Konflikte ohne Maßnahmen vermieden werden, wenn der Beginn der Bauzeit außerhalb der Brutzeit von Feldlerche, Kiebitz und Goldammer fällt.

Bei Bauzeiten/Baubeginn in der Zeit von (Ende) August bis Ende Februar bestehen grundsätzlich keine artenschutzfachlichen und - rechtlichen Konflikte. In dieser Zeit werden keine Verbotstatbestände einschlägig.

Kann der Beginn von Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit nicht vermieden werden, sind Maßnahmen zur Vergrämung (durch Flatterbänder) zu beachten, um naturschutzrechtliche Konflikte und das Eintreten von Verbotstatbeständen ausschließen zu können. Bei Feststellung einer aktuellen Brut (Feldlerche, Kiebitz, Goldammer), können Bauarbeiten erst nach dem Ausflug der Jungtiere begonnen werden.

Werden die Maßnahmen entsprechend durchgeführt, bestehen keine artenschutzfachlichen

Bedenken gegen die Baumaßnahme. Es werden keine Verbotstatbestände einschlägig.

**8) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Bilanzierung/ Umweltbericht**

Durch die Änderung erfolgt eine Erweiterung des Gewerbegebiets auf eine bisher landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche. Außerdem wird der Randbereich des bisher. Plangebiets, auf dem bisher eine rahmende Eingrünung festgelegt ist, mit überplant. Diese Bereiche sind zu bilanzieren entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ v. 2003. Die entsprechende Ausarbeitung mit Kartenanlagen ist als Anlage 2 den Unterlagen beigefügt.

Demnach resultiert aus der vorliegenden Änderung heraus in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ein Ausgleichserfordernis von 0,4 der zusätzlich neu für die Gewerbenutzung eingeplanten bisherigen landwirtschaftl. Nutzfläche und ein Ersatz von 1:1 der überplanten rahmenden Eingrünung. Es ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 4210,2 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsfläche wird eingeplant auf der entsprechenden Teilfläche von Flurnr. 160/1 Gemarkung Königbach, Markt Ortenburg mit 4210,20 m<sup>2</sup> als extensive Obstwiese mit Hecken und Säumen (mit Anerkennungsfaktor von 1,0).

Zur vorliegenden Änderung ist ein Umweltbericht entsprechend § 2a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Dieser ist als Anlage 1 zur Begründung den Unterlagen nachfolgend angefügt. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der vorliegenden Änderungsplanung keine erheblichen Veränderungen der Umweltauswirkungen verbunden sind.

Wallersdorf, den 02.07.2020/  
31.03.2021/ 17.06.2021

Markt Ortenburg, den 02.07.2020  
31.03.2021/ 17.06.2021



Planungsbüro Inge Haberl  
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf



Stefan Lang, Erster Bürgermeister  
Markt Ortenburg