



**BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN  
„Griesbacher Straße-Süd, Änderung durch Deckblatt 1“**

Gemeinde 94496 Markt Ortenburg      Landkreis    Passau

**VERFAHREN      FASSUNG SATZUNGSBESCHLUSS VOM 29.07.2021**

**1. Änderungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat Ortenburg hat in der Sitzung vom 22.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 25.01.2021 hat in der Zeit vom 01.02.2021 bis 12.03.2021 stattgefunden.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 25.01.2021 hat in der Zeit vom 01.02.2021 bis 12.03.2021 stattgefunden.

**4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat Ortenburg hat in der Sitzung vom 18.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 18.03.2021 gebilligt und zur Auslegung beschlossen.

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

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 18.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis 30.06.2021 beteiligt.

**6. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 18.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis 30.06.2021 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 06.05.2021.

**7. Satzungsbeschluss**

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

Ortenburg, den 30.11.2021



Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

**8. Ausfertigung**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Ortenburg, den 30.11.2021



Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

**9. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am 06.12.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplan-Deckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Ortenburg, den 03.12.2021



Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

# **BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN „Griesbacher Straße-Süd, Änderung durch Deckblatt 1“**

Gemeinde 94496 Markt Ortenburg      Landkreis Passau

---

## **Übersicht zu den Unterlagen**

---

- 1) Verfahrensvermerke mit Unterlagenübersicht (Seite 1-2)
- 2) Satzungstext Präambel (Seite 3)
- 3) Karte zur Satzung Bebauungs-und Grünordnungsplan Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1 M 1:1000 (1 Blatt A4, Seite 4 )
- 4) Planliche und textliche Festsetzungen  
(9 Seiten; Seiten 5-13)
- 5) Begründung zur Änderung durch Deckblatt 1 (5 Seiten; Seiten 14 -19)
- 6) Anlage 1 zur Begründung: Umweltbericht (19 Seiten)
- 7) Anlage 2 zur Begründung: Naturschutzrechtl. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung  
(11 Seiten inkl. Karte/ Liste als Anlage)
- 8) Anlage 3: Pflanzenliste (2 Seiten)

---

Hinweis: Die vorliegende Fassung des Bebauungsplans m. integrierter Grünordnung „GE GRIESBACHER STRASSE – SÜD“ Änderung und Erweiterung durch Deckblatt 1 ersetzt dann komplett den bisherigen Bebauungsplan m. integrierter Grünordnung „GE GRIESBACHER STRASSE – SÜD“ von 2004

---

## PRÄAMBEL

Der Markt Ortenburg erlässt gemäß

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

diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

### § 1

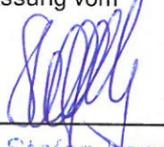
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Griesbacher Straße – Süd, Änderung durch Deckblatt 1“ der Gemeinde Markt Ortenburg in der Fassung vom 29.07.2021 ist beschlossen.

### § 2

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „GE Griesbacher Straße- Süd, Änderung durch Deckblatt 1“ ersetzt dann vollumfänglich den bisherigen Bebauungsplan in der Fassung vom 18.02.2004.

Ortenburg, 30.11.2021



  
Stefan Lang  
1. Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Erarbeitung des Deckblatts 1 des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan erfolgte

durch

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

FASSUNG SATZUNGSBESCHLUSS vom 29.07.2021

Planunterlagen: Amtliche digitale Flurkarte Bayer. Vermessungsverwaltung  
Kartenstand: 2019  
zur genaueren Maßentnahme lt. Angabe des Vermessungsamtes nicht geeignet



**BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN  
ORTENBURG GE Griesbacher Straße -Süd, Änderung durch Deckblatt 1**

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

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)  
Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt als:

- 1.3.1 

GE mE
-------

 Gewerbegebiet (§ 8 NVO)  
Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.5 Wohnungen für Aufsichtspersonen oder Betriebsleiter sind im GE m. E. ausnahmsweise zugelassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO).  
Es sind jedoch keine eigenständigen Wohngebäude und nur jeweils eine Wohneinheit zugelassen.
- 1.6 Stellplätze, Garagen, und Räume für freie Berufe und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen oder in den extra bezeichneten Umgrenzungen zulässig (§§ 12-15 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 16 - 21 a BauNVO, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Schema der Nutzungsschablone

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

GE mE	II	Baugebiet (GE m. E.)	Zahl der Vollgeschoße (z.B. II)
GRZ 0,6	GFZ 1,2	Grundflächenzahl (GRZ 0,6)	Geschoßflächenzahl (GFZ 1,2)
o	WH 8,0m	Bauweise (o) = offen	Wandhöhe WH z.B. 8,0 m

- 2.1 Geschoßflächenzahl: GFZ 1,2 als Höchstmaß
- 2.5 Grundflächenzahl: GRZ 0,6 als Höchstmaß
- 2.7 Zahl der Vollgeschoße: II bzw. III als Höchstmaß
- 2.8 Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe als Höchstmaß WH 8,0 m bzw. 10,5 m nach Planeintrag  
Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Geländeoberfläche bzw. Ausgangspunkt für die Bemessung der Wandhöhe gilt für den unteren noch bebaubaren Bereich auf Teilflächen v. Flurnr. 1723 mit 1724 die zur Einhaltung der hochwasserfreien Lage festgesetzte Mindestkote von 346,00 m ü NN.

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

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

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

3.5 Baugrenze

3.6 Gebäude Vorschlag

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

6.1  bestehende asphaltierte Straßen (ggfs. mit Bezeichnung)

6.3  Gehsteig, Fußweg geplant

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.4,11 und Abs. 6 BauGB)

 Ein-/Ausfahrt

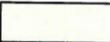
 **Sichtdreiecke bei privaten Ausfahrten**  
sind bei Straßeneinmündung von jeglicher Anlage über 0,80 m Höhe freizuhalten, Tiefe 3,0 m ab Fahrbahnrand und 70,0 m beidseitige Länge

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

8.2  Mittelspannungserdkabel bzw. sonstige Kabel unterirdisch  
[Hinweis, keine lagegenaue genaue Darstellung]

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

 öffentliche Grünflächen – Straßenbegl. Grünstreifen/ Böschung an der Kreisstraße

 private Grünfläche – Extensivwiese mit Pflegemahd  
Der Bereich zur Wolfach im Überschwemmungsgebiet ist als Extensivwiese zu nutzen/ pflegen mit 2- bis 3- maliger jährlicher Pflegemahd und Mähgutabfuhr und ohne Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln (vgl. außerdem textl. Festsetzungen unter III/8)

sonstige „private“ Grünflächen (vgl. textl. Festsetzungen unter III/8)

**Einfriedungen**

Zulässig sind alle Arten von Holz- und Metallzäunen (möglichst mit Hinterpflanzung) mit einer **max. Höhe von 1,5 m**, ohne durchgehende Sockelausbildung.  
Andere Materialien insbesondere massive Einfriedungen mit gemauerten oder betonierten Sockeln sind unzulässig.  
Im Überschwemmungsgebiet sind Einzäunungen unzulässig.  
Entlang der Griesbacher Straße sind Zäune max. 0,80 m hoch und mind. 3 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt anzuordnen.

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

10.1 **Wolfach** Wasserflächen außerhalb nachrichtlich m. Bezeichnung

10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

HQ 100 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100)

HQ extrem HQ extrem

Zur Gewährleistung der hochwasserfreien Lage (HW 100) ist die Fußbodenoberkante EG (einschl. Kellerlichtschächte bei evtl. Unterkellerung) auf mind. 346,00 über NN zu legen

Durch die Errichtung der gepl. Anlagen am Rande des Überschwemmungsgebiets dürfen der Hochwasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes sowie die Hochwasserrückhaltung gegenüber dem Ist-Zustand nicht nachteilig beeinflusst werden.

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

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

13.1.1 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Ausgleichsfläche - nicht im Geltungsbereich des BBP/GOP dargestellt, sondern über Ablöse des entsprechenden Anteils an Ökokontofläche „Daxlarn“ der Sparkasse Passau

13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

13.2.1 Zu pflanzende standortgerechte Laubgehölze



Laubbaum ca. standortgebunden zur Gliederung/ Einfassung der Stellplatzflächen bzw. der einzelnen Betriebe (Hochstamm StU mind. 12-14 cm laut Anlage 3 Pflanzenliste) Es sind mindestens die Anzahl der eingetragenen Bäume zu pflanzen, räumliche Verschiebungen sind im geringeren Umfang möglich

13.2.2  ca. bestehende Bäume im Geltungsbereich (Ufergehölze an der Wolfach)

**15. Sonstige Planzeichen**

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



Stellplätze, nur nicht überdacht zulässig

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen/Baugrenzen sind jedoch nicht überdachte Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) zulässig.

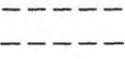
Die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten werden dafür abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht auf die Grundflächen und Grundflächenzahl angerechnet.

**Stellplatzbedarf**

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes werden folgende Richtzahlen festgesetzt:

Für Betriebs- und Verwaltungsgebäude gelten die Richtzahlen gemäß Anhang zum Art. 47 BayBO und Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist), wobei der jeweilige Mittelwert festgelegt wird und nach oben aufzurunden ist.

Der Stellplatzbedarf und –Nachweis ist bei der Bauvorlage zu erbringen und lageplanmäßig darzustellen. Die Art der Befestigung dieser Flächen ist im Freiflächengestaltungsplan anzugeben.

15.5  Kennzeichnung Fahrrecht (für Wasserwirtschaftsamt über best. Zufahrt hinaus) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) ohne zusätzliche rechtliche Sicherung

15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

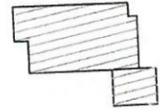
**II. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE**



Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

1723

Flurstücksnummer



bestehende Wohn-/Betriebsgebäude, Nebengebäude  
lt. dig. Flurkarte



ca. best. Gebäude Gesundheitszentrum

### III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und weitere Festsetzungen bzw. Hinweise

#### 1. Allgemeines

##### 1.1 Gestaltung der baulichen Anlage

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

Grundsätzlich sind alle verputzten oder betonierten Massiv- und Leichtbauweisen mit Holz- oder Metall-Verkleidungen und großflächige Verglasungen zulässig.

##### 1.2 Geländegestaltung

Da das Baugebiet an einem leicht geneigten Hang liegt und die Gebäude mit den erforderlichen hohen Wandhöhen dominant in der freien Landschaft wirken, ist eine Einbettung in den Hang möglichst anzustreben. Aus diesen Gründen sind Gelände-Abgrabungen ohne Flächenbegrenzung zulässig. Die Böschungen sind mit Neigung nicht steiler als 1:1,5 auszuführen bzw. durch entsprechende Maßnahmen zu sichern. Die Übergänge an das Urgelände sind weich zu modellieren/auszurunden mit mind. 1,0 m Breite zum Urgelände-verlauf. Sichtbare Stützmauern sind nur im Innenbereich der überbaubaren Grundstücksflächen bei gelände- und betriebsbedingten Erfordernissen bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zulässig und sind einzugrünen.

Mit den geplanten Bauwerken und durch Abgrabungen können örtliche und zeitweise Grundwasserleiter und Schichtenwasser angeschnitten werden. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen. Einleitung von Grund- und Schichtenwasser in die Schmutzwasser-Kanalisation ist nicht zulässig.

#### 2. Zulässigkeit von Gebäuden

Dachform: Flachdach und flach geneigte Dächer (Dachneigung: 5-10°)  
Dachdeckung: nicht festgelegt  
Wandhöhe: ab Geländeoberfläche max. 8,0 m bei 2 Vollgeschossen bzw. 10,5 m bei 3 Vollgeschossen talseits (bei Pultdach an Traufseite)  
Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
Als Geländeoberfläche bzw. Ausgangspunkt für die Bemessung der Wandhöhe gilt für den unteren noch bebaubaren Bereich auf Teilflächen v. Flurnr. 1723 mit 1724 die zur Einhaltung der hochwasserfreien Lage festgesetzte Mindestkote von 346,00 m ü NN.

#### 3. Garagen, Nebengebäude und überdachte Pkw-Stellplätze

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude auch in der Dachform anzupassen. Werden sie mit den Betriebsgebäuden zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Im Einzelfall müssen sie dem Art. 7 (4,5) BayBO entsprechen.

Dachform: Flachdach bzw. flach geneigte Dächer in der Dachneigung der Hauptgebäude  
Wandhöhe: nach den festgesetzten Höchstmaßen im Planeintrag, bzw. nach Art. 6 BayBO.

#### 4. Straßen, Zufahrten, Wege und Plätze

##### 4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Erschließungsstraße lt. Planeintrag (Kreisstraße PA 13) ist vorhanden.

##### Anbaubeschränkungen (Art.23,24 BayStrWG):

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraße Anbauverbote bis zu einer Entfernung von normalerweise 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten.

Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern betroffen. Im vorliegenden Fall wurde eine Abstandsverringering gestattet.

#### **Hinweis: bez. potentieller Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikfelder**

Das staatl. Bauamt weist darauf hin, dass eine mögliche Blendwirkung durch eine Photovoltaikanlage auf die Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße auszuschließen ist. Da Schallemissionen des Verkehrs auf der Staatsstraße an den Photovoltaikfeldern reflektiert werden und damit die Schallemission an der gegenüberliegenden Straßenseite erhöht werden können, wird zudem darauf hingewiesen, dass der Verursacher/ Vorhabenträger ggfs. erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz gegen den Straßenbausträger können nicht gestellt werden.

#### **4.2 private Verkehrsflächen**

##### **Privatzufahrten (Art. 19 BayStrWG):**

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Staatsstraße sind nicht zugelassen. Die Bauflächen sind über die 2 besteh. Einmündungen und 1 weitere gepl. Anbindung an der Kreisstraße PA 13 anzuschließen. Stellplätze direkt entlang der Kreisstraße sind nicht zugelassen.

##### **Sichtfelder (Richtlinien für die Anlage von Straße, Teil Knotenpunkte –RAS-K-1)**

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei Zufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnkante der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den Wartepflichtigen die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten: 70 m beiderseits der Kreisstraße  
3 m im Zuge der einmündenden Straße vom Fahrbahnrand der Kreisstraße

##### **Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG) an Kreisstraße**

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 3,0 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten

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

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art von Bauflächen und Verkehrsflächen dürfen nicht auf öffentliche Verkehrsflächen bzw. den Straßengrund der Kreisstraße abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der Kreisstraße darf nicht behindert werden.

#### **4.3 Fahrtrecht**

Die gesicherte Zufahrt zur Wolfach zur Gewässerpflege für das Wasserwirtschaftsamt bleibt auf der bisher genutzten Trasse, die als Zufahrt zu den gemeinsamen Stellplätzen (Physiotherapie /Fitnesscenter und Gesundheitszentrum) angelegt ist. Seitens der Grundstückseigentümer ist die Freihaltung der Zufahrtszone sicher zu stellen, auch in der Fortführung der vorhandenen Fahrgasse. Evtl. zeitweilige Beeinträchtigungen durch Befahrung mit schwerem Gerät sowie möglichen Verschmutzungen sind hinzunehmen.

#### **5. Maßnahmen zur Grünordnung / zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich**

Die Maßnahmen der Grünordnung im Gebiet sollen zur Verbesserung der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild beitragen und um Eingriffe möglichst gering zu halten.

##### **5.1 private Grünfläche als extensive Wiese im Überschwemmungsgebiet zur Wolfach**

Im Osten des Baugebiets sind private Grünflächen als Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, als Puffer zur Wolfach im Überschwemmungsgebiet geplant (vgl. planliche Festsetzung 9. Grünflächen).  
Der vorhandene Wiesenstreifen ist dazu in den ersten 3 Jahren zur Förderung der Ausmagerung 3 x jährlich zu mähen. Später ist die Mahd 2- bis 3- mal jährlich vorzunehmen mit erster Mahd ab Juli. Das Mähgut ist jeweils abzufahren. Ein Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln ist nicht erlaubt.  
Der benachbarte Bachlauf und sein Ufersaum sind zu erhalten und vor Einträgen zu schützen. Insbesondere dürfen Boden, Baumaterial oder Betriebsstoffen nicht in den Bachlauf gelangen.

##### **5.2 Angaben zur Bepflanzung/ Mindestbepflanzung**

Für die Bepflanzung zur Ein- und Durchgrünung sind vornehmlich heimische Bäume bzw. stadtklimageeignete Baumarten insbesondere in Verbindung m. Stellplätzen, außerdem Obstbäume als Hochstämme zu verwenden. In den Betriebsflächen um die Gebäude bzw. bei den Stellplatzflächen sind auch Ziergehölze zugelassen wie z.B. Ziersträucher, bodendeckende Ziersträucher/ winterharte Gartenstauden.

### Mindestbepflanzung / Pflanzgebot nach § 178 BauGB

Auf den nicht überbauten Flächen des Planungsbereiches sind an geeigneter Stelle je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.  
Zur Gliederung bzw. Einfassung der Stellplatzflächen und zur Einbindung der Baukörper sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan Baumpflanzungen festgesetzt. Festgelegte Anzahl Bäume auf Flurnr. 1724/3 : 7 Stück, auf Flurnr. 1724/4 mit TF v. 1724 bis Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen/ Knödellinie: 9 Stück, auf Flurnr 1723 mit TF v. 1724 und Flurnr 1722/2 südlich der Knödellinie zusammen 17 Stück. Diese sind ca. in den eingetragenen Bereichen standortgebunden zu pflanzen. Abweichungen sind möglich, jedoch sind mind. 2 Bäume je Grundstück im vorderen, kreisstraßennahen Bereich zu pflanzen. In den stärker versiegelten Bereichen sind insbesondere die in der Liste lt. Anlage genannten stadtklimageeigneten Arten zu verwenden.  
Für die Fertigstellung der Bepflanzung wird eine Frist von 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes eingeräumt. Im Bestand sind diese bis spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten/ Rechtskraft des Bebauungsplans nach zu pflanzen.

Es sind heimische Baumarten bzw. stadtklimageeignete Zuchtformen von Bäumen zugelassen, außerdem dörfliche Ziersträucher und heim. Sträucher als Gehölzarten. Diese sind in der Liste geeigneter Arten als Anlage A 3 angefügt.

Mindestpflanzgrößen	
Bäume Hochstämme	H 3 x v., m. B. StU 12-14
bei Obstbäumen	ebenfalls Hochstämme
Sträucher	v. Str. , 60-100 cm

Es sind keine Nadelgehölze zugelassen (Ausnahme: einzelne Eiben im Inneren).  
Zudem sind an den Rändern nach außen/ zur Landschaft hin keine Schnitthecken zugelassen.  
Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Auch noch unbebaute Grundstücksteile sind daher mind. 1x jährlich zu mähen.

Die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB sind dabei einzuhalten. Die Mindestabstände innerhalb des Gebiets für Sträucher/ Gehölze unter 2 m betragen mind. 0,5 m und für höher werdende Gehölze mind. 2 m.

### 5.3 Bodenbearbeitung/ Schutz des Oberboden

Geländegestaltungen für erforderl. Abgrabungen/ Aufschüttungen auf den einzelnen Baugrundstücken sind auf ein Mindestmaß zu beschränken (vgl. auch Festsetzung unter III/1.2).  
Der anstehende Oberboden ist zu schonen. Erdreich, das im Zuge der Bauarbeiten usw. entnommen wird, ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18300 usw. schichtenweiser Abtrag; Zwischenbegrünung).  
Im Überschwemmungsgebiet sind keine Aufschüttungen erlaubt.

### 5.4 Freiflächengestaltungsplan

Für die Gestaltung der Außenanlagen ist ergänzend mit der Bauvorlage jeweils ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, um eine ausreichende Gestaltung/ Umsetzung der Grünordnungsplanung (incl. der befestigten Zufahrten und Stellplätze sowie der Grünflächen und Bepflanzung mit geeigneten Gehölzen vgl. vorherige Ausführungen) zu gewährleisten. Die Eingrünungsmaßnahmen/ Maßnahmen zur Eingriffsminimierung müssen spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude umgesetzt werden. Sie sind bestimmungsgemäß zu pflegen/ instand zu halten.

### 5.5 Gestaltung / Sicherung und Pflege der Ausgleichsfläche

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft/ als „Ausgleichsmaßnahme“ ist für die geplante Gewerbegebietsentwicklung eine Abwicklung über die Ökokontofläche der Sparkasse Passau im Landkreis Passau eingeplant, insofern ist diese nicht im Geltungsbereich dargestellt.  
Entsprechend dem Ausgleichsflächenbedarf (vgl. dazu auch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung [siehe gesonderte Abhandlung im **Anhang A 2**] ist eine Ausgleichsfläche von 2520,84 m<sup>2</sup> erforderlich.  
Die erforderliche Fläche bzw. umgerechnete Anzahl an Wertpunkten werden für dieses Projekt über die Ökokontofläche „Daxlarn“ im Landkreis Passau bei Pleinting durch Ablöse von 21.301 Wertpunkte (laut Umrechnung m. durchschnittlich 8,45 Wertpunkte/ m<sup>2</sup> bei 2520,84 m<sup>2</sup>) durch die Nutznießer erbracht.  
Auf diese Weise wird auch die fachgerechte Pflege (entsprechend des vorliegenden Pflege- und Entwicklungskonzepts) gewährleistet.

### 6. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maßstab, Art, Werkstoff und Farbe in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Fremdprodukt-Werbung ist unzulässig.

Den Straßenverkehr beeinflussende Leuchtreklamen o.ä. zur Kreisstraße PA 13 sind unzulässig. Werbeanlagen über 1m<sup>2</sup> sind genehmigungspflichtig. Auf die Vorschriften des Art. 57 Abs.1 Nr. 11 BayBO wird verwiesen.

## **7. Ver-/Entsorgung**

### **7.1 Kanalisation und Regelung des Wasserabflusses**

#### **7.1.1 Abwasserentsorgung**

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

Der Planungsbereich ist an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.  
Oberflächenwässer dürfen nicht dem Schmutzabwasserkanal zugeführt werden.

#### **7.1.2 Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)**

aus öffentlichen/privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen  
Die Niederschlagswasserbeseitigung soll die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen berücksichtigen.  
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen vorzusehen bzw. werden empfohlen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
  - Ausbildung privater Verkehrsflächen möglichst mit versickerungsfähigen Belägen
  - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung
  - breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
  - naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
  - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden, Gräben und Rigolen
  - Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)
- Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden.

Niederschlagswasser ist vorzugsweise ortsnah zu versickern.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in einer Entwurfsplanung mit der Bauvorlage aufzuzeigen.  
Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. des ATV-DVWK Merkblattes M 153 [in der jeweils geltenden Fassung] zu beachten. Niederschlagswasser von Hof- und Verkehrsflächen in Gewerbegebieten, von Park- und Stellplätzen, auch mit mäßiger Frequentierung, bedarf de qualitativen Behandlung. Dies ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

#### **7.2 Energieversorgung, Strom, Telekommunikation**

Am Rand des Kreisstraßengrundstücks verlaufen unterirdische Nieder- und Mittelspannungskabel der Bayernwerk AG. Am nördlichen Rand von Flurnr. 1724/3 verlaufen 2 weiterführende unterirdische Mittelspannungsleitungen, die dann weiter Richtung Osten unter der Wolfach hindurch verlaufen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die Bayernwerk Netz GmbH zu verständigen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes und der Koordinierung ist es wichtig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Es wird auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht, die sich ergibt sich aus der DIN 18300 (VOB Teil C) Pkt. 3.1.3 und 3.1.5, dem DVGW-Arbeitsblatt GW 315 und den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, hingewiesen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,5 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, so sind in Abstimmung mit den Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen.

## **8. Immissionsschutz**

Um die Ansiedelung oder auch spätere Erweiterung von gewerblichen Anlagen zu ermöglichen, sind ausreichende Abstände zwischen dem Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE m.E.) und den zu schützenden Wohngebieten (WA) vorzusehen oder andere geeignete Maßnahmen (z.B. gem. VDI 2718) durchzuführen.

Nicht ausreichende Abstände können durch planungsrechtliche Festsetzungen (Nutzungsbeschränkungen) ausgeglichen werden. Es kann für die Berechnung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von Lw" Tag= 60 dB für Gewerbegebiete ausgegangen werden (DIN 18005T1).

Lw" Tag = Tagwert ( 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr).

Lw" Nacht = Nachtwert (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist nicht festgesetzt, da Nachtbetrieb nicht zugelassen ist

Aus Lärmschutzgründen sind deshalb gegenüber der nördlich gelegenen vorhandenen Bebauung „WA“ die zulässigen Schalleistungspegel aus dem Gewerbegebiet parzellenbezogen einzuhalten.

Den jeweiligen Teilflächen sind unterschiedliche flächenbezogene Schalleistungspegel zuzuordnen. Daraus resultieren die zulässigen flächenbezogenen, immissionswirksamen Schalleistungspegel Lw" (Tag/Nacht).

Unter Einhaltung der max. zulässigen Schalleistungspegel sind die im Beiblatt 1 DIN 18005 genannten schalltechnischen Orientierungswerte/ Immissionsrichtwerte (Gewerbelärm) für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB (a) Tag einzuhalten.

Die Einhaltung der Werte ist vom Antragsteller mit der Bauvorlage durch ein schalltechnisches Gutachten gem. TA-Lärm bzw. VDI- Richtlinie 2058 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) und VDI (Schallschutz durch Abschirmung im Freien) nachzuweisen.

Der von der Kreisstraße auf das nächstliegende Gebäude wirkende Verkehrslärm kann die gemäß DIN 18005 anzustrebenden „schalltechnischen Orientierungswerte“ überschreiten.

Fenster von schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 entsprechen. Wohn- und Schlafräume sind auf der der Kreisstraße PA 13 abgewandten Seite anzuordnen.

Hinsichtlich der im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches (derzeit Flurstück 1722/2) zu entwickelnden Stellplätze, hat der Bauwerber im Zuge des Einzelgenehmigungsverfahrens die Einhaltung der höchstzulässigen Immissionswerte von 60 db(A) zur Tagzeit, durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen.

#### **9. Denkmalschutz / Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler sind in diesem Bereich nicht eingetragen.

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

#### **10. Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz**

Der Planungsbereich für die mögliche Bebauung schließt unmittelbar an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wolfach an. Diesbezüglich sind entsprechende Festsetzungen bez. Baugrenzen und zur festgesetzten Mindesthöhe über NN getroffen. Bei der Bebauung im Bereich HQ extrem wird auf die Vorgaben des § 78 b WHG verwiesen. Auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung – Empfehlung für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ des StMUV wird hingewiesen. In den Geltungsbereich einbezogen sind im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet private Grünflächen, die als Extensivwiesen als Puffer/ zur Eingriffsminimierung und ökolog. Aufwertung des Überschwemmungsbereichs/ Tals eingeplant sind. Für diese wurde eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG beantragt.

---

#### **IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf:

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

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist

Die Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Die Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

# BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN „Griesbacher Straße-Süd, Änderung durch Deckblatt 1“

Gemeinde 94496 Markt Ortenburg

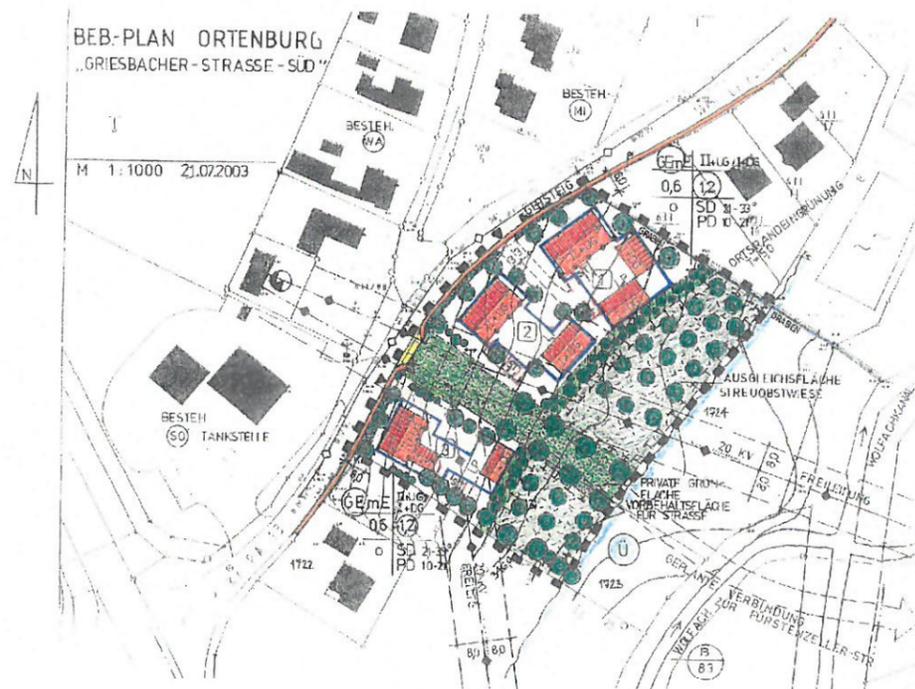
Landkreis Passau

## BEGRÜNDUNG

### 1) Ausgangssituation/ bisher. Bebauungs- und Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Griesbacher Straße- Süd“ trat am 18.02.2004 in Kraft. Dieser wird durch die vorliegende Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1 erstmals geändert. Das ursprüngliche Planungskonzept, dort kleinere Handwerksbetriebe anzusiedeln, konnte im Rahmen der Bebauung nicht verwirklicht werden, da für derartiges Gewerbe in der Folgezeit geeignetere Standorte entwickelt worden waren. Aufgrund der optimalen Lage des Gebietes an einer der Hauptzugangsstraßen, entstanden schließlich eine Versicherungsagentur, eine Physiotherapiepraxis mit Fitnesscenter sowie aktuell ein Gesundheitszentrum bzw. Ärztehaus. Die Baumaßnahmen wurden allesamt mit Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen genehmigt. Aufgrund dieser Tatsache sowie auch aus weiteren Gründen (im Plangebiet dargestellte, nicht realisierte Verbindungsstraße; Probleme bei der Umsetzung des Ausgleichsflächenkonzeptes usw.) empfahl das Landratsamt, die Bauleitplanung grundlegend zu überarbeiten.

Hier ein Planauszug (verkleinert ca. 50 %) aus dem bisher. Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE Griesbacher Straße- Süd“ von 2004



Demgegenüber zeigt sich die Situation in der Umsetzung (vgl. Luftbild v. 08.05.2020 FinView) deutlich anders. Es sind deutlich mehr Flächen bebaut und versiegelt. Die festgelegten Begrünungsmaßnahmen, Grün- und Ausgleichsflächen sind überwiegend nicht umgesetzt.



Mittlerweile sind auch noch weitere Stellplatzflächen hinzugekommen.

Die neu hinzugezogenen Bereiche (Flurnr. 1722/2 zum Baubestand außerhalb im Süden und Teilflächen von Flurnr. 1724/3, 1724 und 1723 jeweils Gemarkung Iglbach zur Wolfach im Osten) sind bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt worden und im Flächennutzungs- und Landschaftsplan entsprechend eingetragen.

## **2) Geltungsbereich der Änderung durch Deckblatt 1= komplette Neufassung des bisher. BBP**

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GRIESBACHER STRASSE - SÜD“ vom 18.02.2004 wird durch Deckblatt Nummer 1 komplett geändert/ neu gefasst:

Die vorliegende Fassung ersetzt dann komplett den bisherigen Bebauungsplan m. integrierter Grünordnung „GRIESBACHER STRASSE – SÜD“.

Der Geltungsbereich wird durch Deckblatt 1 um Flurnr. 1722/2 Gemarkung Iglbach und die südöstlichen Teilflächen von Flurnr. 1723/3, 1724 und 1723 Gemarkung Iglbach erweitert. Es umfasst nun die kompletten Flurnummern 1724/3, 1724, 1723 und 1722/2 jeweils Gemarkung Iglbach und umfasst nun einen Geltungsbereich von ca. 1,2 ha.

Die „Planlichen Festsetzungen“ werden für den Geltungsbereich des Deckblattes 1 gemäß der als Bestandteil zu dieser Satzung beigefügten Lageplankarte 1 M 1: 1000 geändert/ neu gefasst und auf den nachfolgenden Seiten mit den textlichen Erläuterungen zu den Planzeichen entsprechend ergänzt. Außerdem werden auch die „Textlichen Festsetzungen bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen“ des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „GRIESBACHER STRASSE - SÜD“ in diesem Zuge ebenfalls angepasst bzw. neu gefasst.

## **3) Geplante Änderung und Zielsetzung**

Nachdem die bisherige Entwicklung des GE „Griesbacher Straße- Süd“ nicht wie ursprünglich geplant und vorher unter 1) Ausgangssituation beschrieben, verlaufen ist und auch die ursprünglich hier einmal gepl. Verbindungsspanne nicht mehr relevant ist, und hiermit viele ursprüngliche Festsetzungen so nicht mehr zutreffend sind (Bebauung, Stellplätze, Begrünung, Ausgleichsflächen) bzw. sich im Laufe der Zeit auch Erweiterungsbedarf (v.a. bezüglich Stellplätzen und zum Teil auch bez. Bebauung) herausstellte, ist eine umfassende Änderung erforderlich.

Dementsprechend beschloss der Marktgemeinderat schließlich in der Sitzung vom 22.11.2018, den Bebauungsplan m. integriertem Grünordnungsplan grundsätzlich zu überarbeiten entsprechend der

Äußerung seitens des Landratsamtes. Im Rahmen der Grundlagenermittlung brachte der Maßnahmenträger des Gesundheitszentrums auch den Wunsch/ das Ziel nach einer möglichen Erweiterung seines Objektes mit ein, so dass das Gebiet für die weitere baul. Entwicklung und die Errichtung zusätzlicher Stellplätze erweitert wurde.

Ziel ist eine sachgerechte Regelung/ Anpassung entsprechend der bisher. Entwicklung (mit geänderter baulicher Entwicklung; Stellplatzerfordernissen usw.) und der rechtl. Erfordernisse (wie z.B. der Realisierung des entspr. naturschutzfachl. Ausgleichs, Durchgrünung) und die Berücksichtigung einer möglichen Ergänzung/ Erweiterung.

Wesentliche Teile sind dabei:

- Anpassung an den baulichen Bestand (Überarbeitung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Gestaltung der Gebäude).
- Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches.
- Berücksichtigung des erhöhten Stellplatzbedarfs.
- Komplette Überarbeitung des Grünordnungskonzeptes und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Festsetzung des bisher für Ausgleichszwecke vorgesehenen Bereiches an der Wolfach als eingriffsminimierende Flächen (Extensivwiesen). Im Gegenzug ist der sich nach dem neuen Konzept ergebende Ausgleichsbedarf extern nachzuweisen, vorliegend ist die Inanspruchnahme des Ökokontos der Grundstücksgesellschaft der Sparkasse Passau vorgesehen. Die Ablösung kann dort direkt über die Eingriffsverursacher abgewickelt werden.
- Darstellung von wasserwirtschaftlichen Risikogebieten (hier: Bereich „HQ extrem“ und „wassersensible Bereiche“) in Ergänzung zu dem bereits im bisherigen Bebauungsplan eingetragenen amtlichen Überschwemmungsgebiet (HQ 100).
- Nachrichtliche Darstellung der Pflegezufahrt zum staatlichen Gewässer „Wolfach“. Hierbei handelt es sich um die bereits jetzt vom WWA benutzte Stellplatzzufahrt zwischen Physiotherapiepraxis und Gesundheitszentrum.

Nachdem sich das Baufenster für die mögliche Erweiterung des Gesundheitszentrums zwar außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ 100-Gebiet), allerdings innerhalb des „HQ extrem“-Bereiches befindet, wurde bereits im Vorfeld das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf beteiligt. Die Behörde stellte klar, dass der genannte Bereich aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht von Bebauung ausgeschlossen sei. Hier entscheide die Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit und der erforderlichen Abwägung. Nachdem „HQ extrem“-Bereiche allerdings „Risikogebiete“ seien, müssten bei der Bebauung entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen (insbesondere Berücksichtigung der im Bebauungsplan bereits festgesetzten Höhenkote für die Erdgeschossenebene) eingehalten werden. Außerdem seien Geländeauffüllungen in das angrenzende Überschwemmungsgebiet hinein grundsätzlich nicht zulässig.

Der Ausgleich ist nun insgesamt über Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse vorgesehen. Dadurch ist gewährleistet, dass dieser fachgerecht und in geeigneter Weise auch realisiert wird bzw. ist und es können die ursprünglich festgelegten, nicht so umgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen für die bereits umgesetzten und noch geplanten baul. Erweiterungen genutzt werden.

In Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (H. Mall) ist das Bebauungsplangebiet hier insgesamt komplett neu zu bilanzieren, zumal die ursprüngl. gepl. Begrünungen und Ausgleichsflächen laut der Planung v. 2004 ohnehin nicht umgesetzt sind. Die Übergangzone im Überschwemmungsbereich zur Wolfach soll als Extensivwiese im Bachtal als Puffer und im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms als eingriffsminimierende Maßnahme mit aufgenommen werden. Auch sind zur Einbindung der Baukörper und Gliederung der Stellplatzflächen Baumpflanzungen festzusetzen (analog der ursprünglichen Planung; es können heim. Baumarten oder stadtklimageeignete Züchtungen verwendet werden; diese sind in Anlage 3 in der Liste zusammengestellt).

#### **4) Begründung der Inanspruchnahme von landwirtschaftl. Nutzflächen und Alternativenprüfung**

Die gewerblichen Flächen im bisherigen BBP/GOP „Griesbacher Straße- Süd“ sind bereits bebaut über die bisherigen Baugrenzen hinaus in bisher festgelegte Grün- und Ausgleichsflächen des bisher.

Bebauungsplangebiets hinein. Darüber hinaus besteht ergänzender Erweiterungsbedarf insbesondere für das neu geschaffene Gesundheitszentrum und insbesondere auch dem damit zusammenhängenden Stellplatzbedarf. Dieser ist aufgrund der gemeinsamen Nutzungen/ Ergänzung der Kapazitäten auch in räumlichen Anschluss zu den bisher. Bauflächen erforderlich. Eine Schaffung dieser Ergänzungen ist an Ort und Stelle erforderlich und nicht an andere Stellen des Gemeindegebiets verlagerbar. Für die zur Erweiterung des Gewerbegebiets (m.E.) eingeplanten Flächen werden bisherige landwirtschaftliche Nutzflächen beansprucht. Die restlichen Flächen zur Wolfach im Überschwemmungsbereich (HQ 100) werden entsprechend des Gewässerschutzes als extensive Wiese eingeplant und sind somit weiterhin landwirtschaftlich nutzbar, wenn auch nur extensiv, was hier sowohl den Zielen des Gewässer- und des Hochwasserschutzes als auch der naturschutzfachlichen Zielsetzungen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Passau Rechnung trägt.

Es werden keine hochwertigen Ackerböden beansprucht. Dies gilt nicht nur für die Erweiterung des Gewerbegebiets, sondern auch für den gewählten Ausgleich. Hier werden Teilflächen der bereits geschaffenen Ökokontoflächen der Sparkasse Passau eingeplant, so dass hierzu keine neuen und insbesondere hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen neu aus der Nutzung genommen werden müssen. Durch die Integration in ein Gesamtkonzept und die entsprechend hohe Aufwertung auf der Ökokontofläche Daxlarn wird dadurch auch weniger Fläche beansprucht als bei evtl. anderen möglichen Ausgleichsflächen.

## 5) Erschließung

Das „GE Griesbacher Straße- Süd“ inkl. der Änderung und Erweiterung durch Deckblatt 1 ist bereits komplett erschlossen entsprechend der bisherigen Planung von 2004. Nördlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße PA 13, über die das Gebiet an den öffentlichen Verkehr angeschlossen ist. Die entsprechenden Vorgaben seitens der Kreisstraßenverwaltung bezüglich Sichtfelder, Privatzufahrten, Anbaubeschränkungen, Anpflanzungen und Entwässerung der Bauflächen sind dabei weiterhin zu berücksichtigen und einzuhalten. Entlang der Staatsstraße ist seitens des Marktes Ortenburg zur Verbesserung der Verkehrssicherheit- insbesondere der Fußgänger- die Schaffung eines Gehwegs geplant, der in der aktuellen Bebauungs- und Grünordnungsplanung nachrichtlich mit berücksichtigt ist.

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. Der Brandschutz wird entsprechend der Vorgaben aus den bisherigen Baugenehmigungen gewährleistet und fortgeführt. In räumlicher Nähe ist sowohl die Wolfach als auch der Wolfachkanal als Wasserquelle vorhanden. Die häuslichen Schmutzabwässer werden über die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde entsorgt. Zur ordnungsgemäßen und schadlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sind bereits entsprechende Vorkehrungen getroffen. 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 den Betrieben. Die Entsorgung des häuslichen Mülls und der Wertstoffe erfolgt über die ZAW Donau-Wald GmbH. Es sind hierzu ausreichende Stellplätze für Abfallbehälter an den Grundstücken und zur Bereitstellung an der Straße vorzusehen.

Die ursprünglich vorhandenen oberirdischen Leitungen laut der Planung von 2004 sind verlegt worden. Es sind insbesondere auf dem Grundstück der Kreisstraße unterird. Leitungen (z.B. Nieder- und Mittelspannungsleitungen) vorhanden. Weitere Leitungen (über die Hausanschlüsse hinaus) verlaufen am nördlichen Rand des Grundstücks Flurnr. 1724/3 zur Wolfach und weiter in östl. Richtung. Für die hier geplante Erweiterung sind keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich bzw. können die vorh. Leitungen ggfs. im Betriebsgelände ergänzt werden. Die vorhandenen Gewerbegebietsflächen werden hier nur vergrößert nach Osten und Süden hin.

## 6) Immissionsschutz

Hier werden die bisherigen Vorgaben aus der rechtsverbindlichen Planung weiter geführt/ übernommen, wodurch ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gegeben ist.

7) **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Bilanzierung/ Umweltbericht/ Artenschutz**

In Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (H. Mall) ist das Bebauungsplangebiet hier insgesamt komplett neu zu bilanzieren, zumal die ursprüngl. gepl. Begrünungen und Ausgleichsflächen laut der Planung v. 2004 ohnehin nicht umgesetzt sind.

Die Übergangszone im Überschwemmungsbereich zur Wolfach soll als Extensivwiese im Bachtal als Puffer und im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms als eingriffsmindernde Maßnahme mit aufgenommen werden, die sich reduzierend auf den Eingriffsfaktor auswirkt. Die Bebauungs- und Grünordnungsplanung ist 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 beigelegt.

Bei der kompletten Neubilanzierung wird die Fläche vom Ausgangszustand wie auch schon vor Ausweisung des GE Griesbacher Straße- Süd insgesamt als Gebiet geringer Bedeutung bez. Naturhaushalt und Landschaftsbild (= Kategorie I) in den Eingriffsflächen eingestuft. Es handelt sich hier um eine Planung nach Typ A mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Dementsprechend gilt hier eine Faktorenspanne laut Feld AI mit 0,3 bis 0,6. Aufgrund der eingeplanten extensiven Wiesenzone zur Wolfach kann der Faktor im unteren Bereich der Faktorenspanne in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angesetzt werden, sofern auch eine gewisse Ein- und Durchgrünung im Gewerbegebiet mit berücksichtigt wird.

Demnach resultiert aus der bisher. Planung und vorliegenden Änderung heraus in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ein Ausgleichserfordernis von 0,3 für die zu wertenden Eingriffsflächen von 8402,8 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 2520,84 m<sup>2</sup>. Diese wird eingeplant durch Ablöse aus dem Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau im Landkreis Passau. Dies ist anteilig durch die einz. Betriebe zu erbringen.

Da der Durchschnittswert der Aufwertung auf der Ökokontofläche Daxlarn pro m<sup>2</sup> bei 8,45 Wertpunkten liegt ergibt sich eine erforderl. Ablöse von mind. 21.301 Wertpunkten.

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 gegenüber dem jetzigen Zustand.

Aufgrund der überwiegend bereits bestehenden Bebauung/ Flächenversiegelung und der Ortslage und dem Erhalt bzw. der Aufwertung des Wiesenstreifens zur Wolfach ohne weitere Eingriffe in den Bereich der Wolfach und die ufernahe Zone sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte oder Verbotstatbestände zu befürchten.

Wallersdorf, den 25.01.2021/  
18.03.2021/ 29.07.2021

Markt Ortenburg, den 25.01.2021  
18.03.2021/ 29.07.2021



Stefan Lang, Erster Bürgermeister  
Markt Ortenburg



## UMWELTBERICHT nach § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

### Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan „Griesbacher Straße - Süd“ Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1, Markt Ortenburg

<b>Kurzdarstellung:</b>	<p>Das GE „Griesbacher Straße – Süd“ mit der hier gepl. Erweiterung liegt in der Marktgemeinde Ortenburg an der Griesbacher Straße. Die geplante Änderung und Erweiterung trägt der bisherigen, gegenüber der ursprünglichen Planung abweichenden Entwicklung und dem konkreten Bedarf an Erweiterung der best. Gewerbeflächen in Verbindung mit den bisherigen Nutzungen Rechnung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans m. integr. Grünordnungsplan wird durch Deckblatt 1 von bisher ca. 0,72 ha auf ca. 1,21 ha erweitert. Im Zuge des Verfahrens wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet. Der erforderliche Ausgleich mit ca. 0,25 ha wird durch Ablöse der entsprechenden Fläche/ Wertpunkte von der Ökokontofläche „Daxlarn“ der Sparkasse Passau erbracht.</p>
<b>Inhalte:</b>	<p><b>1) Einleitung</b> a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des BBP b) Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele <b>2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands c) gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten <b>3) Zusätzliche Angaben</b> a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verw. Verfahren b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben d) Quellenangaben</p>
<b>Kurze Zusammenfassung:</b>	<p>Aufgrund der bisherigen Nutzung bereits als Gewerbegebiet mit Einschränkung bzw. der restlichen Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen (Wirtschaftsgrünland) ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering (bis mittel) anzusehen. Die zusätzliche Neuversiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Artenschutzrechtl. Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Für die geplante Inanspruchnahme zur ergänzenden Bebauung/ Flächenbefestigung wird der erforderliche Ausgleich über die Ökokontofläche „Daxlarn“ der Sparkasse Passau erbracht (vgl. dazu auch die Abhandlung in der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung). Es sind mit der geplanten baulichen Erweiterung/ Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.</p>
<b>Stand: 25.01.2021/ 18.03.2021/ 29.07.2021</b>	

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

## 1) Einleitung

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

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE „Griesbacher Straße- Süd“ trat am 18.02.2004 in Kraft. Dieser wird durch die vorliegende Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1 erstmals geändert.

Das ursprüngliche Planungskonzept war, dort kleinere Handwerksbetriebe anzusiedeln. Aufgrund der optimalen Lage des Gebietes an einer der Hauptzugangsstraßen in Ortenburg, entstanden schließlich eine Versicherungsagentur, eine Physiotherapiepraxis mit Fitnesscenter sowie aktuell ein Gesundheitszentrum bzw. Ärztehaus. Die Baumaßnahmen wurden alle mit Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen genehmigt. Aufgrund dieser Tatsache sowie auch aus weiteren Gründen (im Plangebiet dargestellte, nicht realisierte Verbindungsstraße; Probleme bei der Umsetzung des Ausgleichsflächenkonzeptes usw.) empfahl das Landratsamt, die Bauleitplanung grundlegend zu überarbeiten. Zudem stellte sich heraus, dass über den Bestand hinaus Bedarf an Erweiterungsflächen besteht von Seiten des Maßnahmenträgers des Gesundheitszentrums und zwar für ergänzende Bebauung und auch weitere Stellplatzflächen.

Ziel der vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsplanung ist eine sachgerechte Regelung/ Anpassung entsprechend der bisher. Entwicklung (mit geänderter baulicher Entwicklung, Stellplatz-erfordernissen usw.) und der rechtl. Erfordernisse (wie z.B. der Realisierung des entsprechenden naturschutzfachl. Ausgleichs, Durchgrünung) und die Berücksichtigung einer möglichen Ergänzung/ Erweiterung.

Der Geltungsbereich umfasste bisher ca. 0,72 ha. Davon entfielen ca. 0,355 ha ca. 50 % der Fläche) auf die Bauparzellen des Gewerbegebiets (GE m E). Ca. 0,1 ha waren als Freihaltezone für eine Straßenanbindung mit eingeplant. Die restlichen Flächen waren als rahmende Grünflächen und Ausgleichsflächen eingeplant. Allerdings entwickelte sich das Gebiet – wie vorher beschrieben- deutlich anders als zunächst geplant.

Mit der Änderung durch Deckblatt 1 soll dies nun planerisch entsprechend angepasst werden. Der neue Geltungsbereich umfasst nun ca. 1,21 ha. Davon sind ca. 0,84 ha als Gewerbegebiets-flächen nutzbar für Bebauung, Stellplatzflächen und innere Grünflächen. Der östliche Bereich im Überschwemmungsgebiet mit ca. 0,366 ist als extensive Wiese zur Eingriffsminimierung entlang der Wolfach eingeplant.

Die noch zutreffenden bzw. realisierbaren Festsetzungen werden weiter geführt und ansonsten werden die Regelungen/ Festsetzungen neu gefasst in Abstimmung auf die bereits genehmigten und realisierten Bauvorhaben (wie z.B. Baugrenzen, Stellplatzflächen, Wandhöhen, Dachformen) bzw. noch möglicher Erweiterungen. Bei den grünordnerischen Festsetzungen wird der Focus auf die hier noch möglichen und vor allem auch besonders wichtigen Festsetzungen im Gebiet gesetzt und insbesondere auf eine Extensivwiesenzone im Überschwemmungsgebiet als Maßnahme der Eingriffsminimierung festgesetzt, bzw. ein Mindestmaß an Durchgrünung insbesondere mit Baumpflanzungen in den Übergangsbereichen zur Kreisstraße bzw. in Verbindung mit den Stellplätzen, zumal größere Grünflächen hier nicht möglich bzw. sinnvoller im Bereich des Bachtals angeordnet sind.

Das Erweiterungsgebiet ist bisher als Wirtschaftsgrünland genutzt worden. Um die weitere Entwicklung des von Dienstleistungen geprägten Gebiets in der Gemeinde zu unterstützen und entsprechend dem konkreten Bedarf geordnet fortzuführen, wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan durch Deckblatt 1 geändert/ erweitert. Es ist im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und in Fortführung der Festsetzungen des bisherigen Gewerbegebiets eine dichte Bebauung/ ein höherer Versiegelungsgrad wie auch im bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet mit Einschränkung vorgesehen. Ein zusätzlicher öffentlicher Erschließungsaufwand ist nicht erforderlich. Es sind nur innere Erschließungsmaßnahmen zu ergänzen.

Es sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung eingeplant, v.a. durch die Flächen im Bachtal/ Überschwemmungsbereich,  
Stand Satzungsbeschluss v. 29.07.2021 BBP/GOP „Griesbacher Straße-Süd D1“- Anl1 Umweltbericht S2 v.19S.

die als Extensivwiese eingeplant sind und die gliedernden Baumpflanzungen. Der erforderliche Ausgleich mit ca. 2.520,84 m<sup>2</sup> entsprechend 21.301 Wertpunkte wird durch Ablöse der entsprechenden Fläche/ Wertpunkte von der Ökokontofläche „Daxlarn“ der Sparkasse Passau erbracht.

Artenschutzrechtliche Konflikte bzw. Verbotstatbestände sind mit der Planung nicht zu erwarten, zumal der Bereich in der kreisstraßennahen Lage ohnehin schon durch bebaute und befestigte Flächen geprägt ist. Die Zone entlang der Wolfach ist als Teil des Tals/ Überschwemmungsgebiets sowohl aus naturschutzfachlicher als auch wasserwirtschaftlicher Sicht wertvoller. Bei der derzeitigen Ausbildung sind hier auch keine wertvollen Artvorkommen in der best. Grünlandfläche angezeigt. Aufgrund der Bedeutung für den Gewässerschutz/ Wasserhaushalt und dem ökologischen Potential in Ergänzung zum Gewässer mit begleitenden Gehölzen/ Säumen (Kart. Biotop 7445-0083) wird diese Zone als extensive Wiese eingeplant (entsprechend der Ziele des ABSP).

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

<b>Bisheriger rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde</b>	Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Ortenburg ist seit 09.03.1995 rechtswirksam. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde in diesem Bereich 2001 durch Deckblatt 24 geändert. Es ist hier ein Gewerbegebiet mit Einschränkung eingetragen, allerdings in einer etwas abweichenden Größe.
<b>Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans GE Griesbacher Straße Süd</b>	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Griesbacher Straße- Süd“ wurde 2000 bis 2004 die gewerbliche Nutzung mit Einschränkung eingeplant mit entsprechenden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zum Ausgleich. Außerdem war eine Freihaltezone für eine mögl. Straßenverbindung über das Wolfachtal geplant, die so nicht mehr relevant ist.
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Laut Beschluss v. 22.11.2018	Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan GE „Griesbacher Straße Süd“ wird durch vorliegendes Deckblatt 1 geändert, zum einen im Hinblick auf die Anpassungen der Festsetzungen an die bisher. Entwicklung mit Anpassungen insbesondere zu Festsetzungen bez. Bebauung, Stellplätzen, bauordner. Festsetzungen und Grünordnung/ Ausgleich.
Nach BNatSchG, BayNatSchG, Flora- Fauna- Habitatrichtlinie geschützte Flächen im Umgriff der Planung	Geschützte Objekte nach dem Bayer. Naturschutzgesetz/ Bundesnaturschutzgesetz oder nach FFH- Richtlinie geschützte Gebiete (FFH- Gebiete, SPA- Gebiete) sind weder im Geltungsbereich der Änderung noch in der näheren Umgebung ausgewiesen. Im Hinblick auf Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie 92/43/EWG den europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL, die den Vorschriften laut Bundesnaturschutzgesetz § 44 BNatSchG unterliegen, sind durch die geplante Änderung keine Verbotstatbestände zu erwarten/verzeichnen.
<b>BauGB</b>	Entsprechend BauGB, ist ergänzend zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1 a Abs 3 BauGB) auch ein Umweltbericht zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erforderlich.
<b>BNatSchG, BayNatSchG, Flora- Fauna- Habitatrichtlinie usw.</b>	Geschützte Objekte nach den Naturschutzgesetzen Bundesnaturschutzgesetz und Bayer. Naturschutzgesetz, insbesondere auch FFH-, SPA- Gebiete sind weder im Geltungsbereich noch in der direkten, näheren Umgebung betroffen bzw. ausgewiesen.
<b>Amtl. festgesetzte</b>	Überschwemmungsgebiete sind entlang der Wolfach und des

<b>Überschemmungsgebiete</b>	<p>Wolfachkanals festgesetzt (Festsetzung laut Amtsblatt des Landkreises Passau Nummer 25/2007; Ausgabe 17.10.2007) Diese werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Neben der HQ 100 – Grenze wird außerdem die Abgrenzung des HQ extrem laut Geodaten online (Bayernatlas) in den Plan aufgenommen.</p>
<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern</b>	<p>Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs 4 BauGB nach sich ziehen:</p> <p>Nach LEP- Grundsatz 5.1 Wirtschaftsstruktur sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden</p> <p>LEP- Grundsatz 3.1 Flächensparen Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Ziel 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Die gepl. Anpassung des Gewerbegebiets, dient dazu, den festgesetzten Rahmen entsprechend der Entwicklung anzupassen und weiterzuentwickeln, so dass gewünschte Erweiterungsmöglichkeiten möglich sind und zwar in einem maßvollen, bedarfsgerechten und flächenschonenden Umfang.</p>
<b>Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau</b>	<p>Das ABSP formuliert für das Bachtal von Wolfach/ Wolfachkanal Ziele in der Karte Feuchtgebiete und in der Karte Fließgewässer. In der Zielkarte Feuchtgebiete ist unter regionale Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen genannt: Vorrangige Optimierung der Talauen als ökologische Schwerpunktlinien mit hohem Entwicklungspotential „<b>Schwerpunktgebiet F - Wolfachtal mit Ledererbach</b>“ Hier sind u.a. als Ziele/ Maßnahmen genannt: Reduktion der Düngung (insbesondere Mineral- und Gülledüngung) im bachnahen Grünland bzw. Bereitstellung ausreichend breiter Retentions- und Entwicklungsräume. Analoges findet sich in der Zielkarte Gewässer: Hier ist u.a. die Errichtung von Pufferstreifen bzw. auch von ausreichend breiten Retentionsräumen genannt.</p>
<b>Regionalplan Region 12 (in der Fassung v. 13. April 2019)</b>	<p>Für den hier speziell beplanten Bereich sind im Regionalplan keine spezifischen Festsetzungen enthalten, die für die Planung relevant sind bzw. der Entwicklung entgegenstehen würden. Ortenburg ist als Grundzentrum eingestuft. In der Fortschreibung des Regionalplans Donau-Wald wurden die beiden ehemaligen Vorranggebiete im Gemeindegebiet des Marktes Ortenburg als fachrechtlich hinreichend gesicherte Flächen dargestellt, die über die gemeindliche Bauleitplanung geregelt sind. Im Regionalplan sind sonst keine Festlegungen für den Änderungsbereich gemacht wie z.B. auch kein Trenngrün, landschaftliches Vorbehaltsgebiet bzw. Bereiche der Freiraumsicherung oder sonst. Einträge. Der Bereich ist Teil der Ausschlussgebiete für Windkraftanlagen.</p>

Maßgeblich für die Beurteilung sind folgende gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch BauGB	<p>BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020</p> <p>Es handelt sich hierbei um die maßgebliche Grundlage für die Bauleitplanung mit den Vorgaben für das Verfahren, bez. Festsetzungen und Überwachung. Hier sind auch die Rahmenbedingungen für den Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB u.a. über Anlage 1 geregelt.</p> <p>Nach §1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellung und Festsetzungen.</p> <p>Die Grundlage für die Beurteilung/ Erfordernisse bildet in Bayern der „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung 2003.</p>
BayBO	<p>Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist. Am 2. Dezember 2020 hat der Bayerische Landtag die umfassende Reform der Bauordnung beschlossen. Die Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) tritt am 1. Februar 2021 in Kraft.</p> <p>Nach Art. 3 Abs. 1 sind Anlagen unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.</p> <p>Bauprodukte und Bauarten, die in Vorschriften eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den Europäischen Wirtschaftsraum genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen nach Abs. 4 verwendet oder angewendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau in Bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Gebrauchstauglichkeit gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.</p>
LEP Bayern 2013/ 2018	<p>Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751) geändert worden ist</p> <p>Hier werden die Festlegungen zur Raumordnung auf Landesebene geregelt.</p>
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	<p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)</p> <p>Die BauNVO bestimmt in Deutschland die möglichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in Bauleitplänen, die der Planung zugrunde gelegt ist.</p>

Planzeichenverordnung (PlanzV)	<p>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung–PLANZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist</p> <p>Die Verordnung regelt die in Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch (Bebauungs- und Flächennutzungspläne) zu verwendenden Planzeichen, die der Planung zugrunde gelegt ist</p>
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG	<p>BNatSchG vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020</p> <p>Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes maßgeblich</p> <p>In §§13 bis 15 wird geregelt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.</p> <p>Über § 18 BNatSchG ist das Verhältnis zum Baurecht geregelt.</p>
Bayer. Naturschutzgesetz BayNatSchG	<p>Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz v. 21.02.2020 (GVBl.S.34) geändert worden ist</p> <p>Hier werden zusätzlich bzw. abweichend zum BNatSchG ergänzende Aussagen getroffen v.a. in Art. 8 und 9 bezüglich Kompensation und Meldung ans Ökoflächenkataster.</p>
FFH-Richtlinie	<p><b>Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert</b> durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union.</p> <p>Die Fauna-Flora-Habitat- oder FFH-Richtlinie 92/43/EWG ist - zusammen mit der Vogelschutz-Richtlinie 2009/147/EG – Grundlage für die Errichtung des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung NATURA 2000. Dieses Netz zielt darauf ab, die biologische Vielfalt durch Schutz der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union zu erhalten. Anhang IV enthält eine Aufzählung besonders streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten; deren Schutz auch außerhalb der FFH-Gebiete zu gewährleisten ist.</p>
Bundes-Immissionschutzgesetz BImSchG	<p>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 8. April 2019; (BGBl. I S. 432)</p> <p>Die Vorgaben des BImSchG dienen laut § 1 Absatz 1 dazu, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonst. Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen gegen Gefahren sollen laut § 1 Absatz 2, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen vermieden werden.</p>

## 2) Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

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

#### Biotopkartierung/ Schutzgebiete

Die Biotopkartierung des Landkreises Passau weist innerhalb des Geltungsbereiches kein Biotop aus. Randlich reicht das um die Wolfach ausgewiesene Biotop 7445-0083 (erfasst 10.09.1986; beschrieben als: Gehölzsaum am Oberlauf der Wolfach bzw. am Wolfachkanal zwischen Wolfa und Hacklmühle westlich von Ortenburg) heran.

Darüber hinaus sind in der näheren Umgebung keine kartierten Biotope vorhanden.

Sonstige Schutzflächen (FFH-, SPA-Gebiete, Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile) liegen ebenfalls nicht vor.

In den Geltungsbereich reicht das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete entlang der Wolfach und des Wolfachkanals (Festsetzung laut Amtsblatt des Landkreises Passau Nummer 25/2007; Ausgabe 17.10.2007) hinein. Hier sind private Grünflächen als Extensivwiese eingeplant.

#### Baugrund/ Altlasten

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

Das Ergebnis der Bewertung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	<b>Mensch</b>			
	Erholung	Bereich des Bebauungsplangebiets bisher nicht angelegt als Erholungsraum, Einrichtungen zur Gesundheitsförderung  Gepl. Gehweg entlang der Kreisstraße durch Markt Ortenburg, dient auch der Verbesserung der Erschließung des hier bepl. Gebiets	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit,  kein größerer Verlust an Erholungsraum für die Bürger	Kaum Veränderung/ durch Planung  keine besondere bzw. höhere Wertigkeit als erholungsrelevantes Gebiet vorhanden, Gehweg wird entlang der Kreisstraße neu angelegt
	Lärmschutz	Vorh. am Gewerbegebiet m. E. vorbeiführende Kreisstraße mit überörtl. Funktion besitzt höheres Verkehrs- und damit auch Lärmaufkommen; bestehende Bebauung im räuml. Umfeld wie bisher  ansonsten teilweise bisher bzw. bleibend landwirtschaftl.	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit,	dieser Aspekt wurde bereits bei der ursprünglichen Planung des GE „Griesbacher Straße- Süd“ entsprechend berücksichtigt,  mittlere Bedeutung/ vorh. Vorbelastung

	Luftreinhaltung	Wiesenbewirtschaftung; Wenig Belastung vorhanden durch bisherige bereits bestehende Nutzungen im Gebiet (nicht störendes Gewerbe/ Dienstleistungen) ansonsten landwirtschaftliche Nutzung als Grünland auf restl. Fläche	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine/ geringe Bedeutung
	Schutz vor elektrischen Feldern	Nicht relevant	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Versorgung	Übliche Versorgungseinrichtungen sind im Wesentlichen im Zentrum der Gemeinde in Ortenburg bzw. anderen Ortsteilen vorhanden (Kirche, Rathaus, Schule, Kindergarten, Läden, Wertstoffhof, Erschließungsnetz usw.), im Gebiet sind wichtige Teile der Versorgung selbst angesiedelt z.B. Ärztehaus/ Gesundheitszentrum, Physiotherapie, Versicherungen usw.	Keine spez. Empfindlichkeit	Gebiet ist Teil der Versorgung; durch best. und weitere geplante Einrichtungen verbesserte Versorgung mittlere Bedeutung
	Mobilität	Vorwiegend Individualverkehr, Anschluss an Schulbus und sonstige Buslinien	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
<b>2</b>	<b>Pflanzen und Tiere</b>			
	Vegetation	v.a. bereits bestehende Bebauung, und größere versiegelte Flächen für Zufahrten und Parkplätze, ansonsten v.a. Rasenflächen, bisher kaum Durchgrünung m. Bäumen/ Gehölzen  neu hinzubezogene Flächen bisher Wirtschaftsgrünland artenarm im bisher. BBP/GOP eingelebte Ein- und Durchgrünungen bzw. Ausgleichsflächen so nicht vorhanden.	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung für besondere, wertvolle Arten
	Fauna	Bisher bereits größerflächig versiegelte Flächen (Bebauung, Stellplätze und Zufahrten) ansonsten landwirtschaftliche Nutzung als Grünland auf Erweiterungsfläche/ zu Wolfach  Überwiegend spezifische Lebensraumqualität, Zone direkt neben der Wolfach mit höherem Potential an Gewässerband	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit	geringe Bedeutung für besondere, wertvolle Arten allerdings Bedeutung des Gebiets als Teil des Bachtals zumindest in der gewässernahen Zone,
	Biotope und Vernetzung	Keine kartierten Biotope im Geltungsbereich betroffen/ beeinträchtigt Auch wenige in näherer Umgebung ausgewiesen, allerdings Bachtal	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine besondere Bedeutung bisher im Biotopverbund

		als wertvolles verbundenes Band mit höherem Potential		
3	Fläche	<p>Bisher. bereits gewerblich genutzte Flächen m. höherem Versiegelungsgrad in Ortslage ;</p> <p>bezüglich der Erweiterungsflächen handelt es sich um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme einer landwirtschaftl. Nutzfläche,</p> <p>allerdings wird hier im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden/ Fläche nur um eine Ergänzung/ Abrundung der bisher. Gewerbegebietsflächen (m. E.) ; diese sind eingeplant entsprechend dem Bedarf</p>	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit	<p>Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit,</p> <p>restl. landwirtschaftliche Nutzflächen werden nur soweit nötig beansprucht für die Erweiterung bzw. bleiben als Puffer zur Wolfach im Überschwemmungsgebiet ;</p>
4	<b>Boden</b>	<p>Zum größeren Teil bereits versiegelte Flächen durch Gebäude, Fahrten und Stellplätze, restlicher Bereich der gepl. Erweiterung mit landwirtschaftl. Nutzung als Grünland – Fläche unter Dauerbewuchs im Bachtal/ Überschwemmungsbereich, damit Geringhalten von Abschwemmungen usw.</p>		
	Filterfunktion	<p>Böden mit mittlerer Filterfunktion im Bachtal</p> <p>Ansonsten Großteil der Flächen bereits überwiegend versiegelt/ Bebauung und vorh. Erschließung</p>	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit	Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit
	Biotopfunktion	Keine seltenen Böden und damit darauf angewiesene Arten	Keine Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Nutzungs-funktion	Landwirtschaftliche Nutzung Im Überschwemmungsgebiet, hier ist Grünlandnutzung zum Schutz der Gewässer und im Retentionsraum anzustreben	geringe bis mittlere Empfindlichkeit	Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit
5	<b>Wasser</b>	<p>Wasser kann zum Teil verdunsten/ versickern auf der bisher noch landwirtschaftlich genutzten Teilfläche,</p> <p>ansonsten bereits größerflächige Versiegelung</p>	mittlere Empfindlichkeit bei Bebauung	<p>Bei unversiegelten Flächen allgemein hohe Wertigkeit, die bei versiegelten Flächen nicht mehr vorhanden ist;</p> <p>hier bereits relativ hoher Versiegelungsgrad, damit mittlere Bedeutung</p>
	Oberflächen-gewässer	Randlich anschließend an den Geltungsbereich verläuft die Wolfach, Das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet HQ 100 reicht bis an die gepl. Bau- und Stellplatzflächen heran und ist bisher landwirtschaftlich als Grünland	Belastung von Gewässern durch Stoffeinträge durch landwirtschaftliche Intensivnutzungen,	mittlere Bedeutung und Wertigkeit ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet bleibt frei

	Grundwasser	genutzt Grundwasser wird an sich nicht angeschnitten, allerdings ist ein Auftreten von Schichtwässern aufgrund der geolog. Situation nicht ganz auszuschließen- wie auch bei der bisherigen Gewerbegebietsentwicklung	Keine spezielle bzw. geringe bis mittlere Empfindlichkeit	Geringe (bis mittlere) Bedeutung und Wertigkeit
	Nutzungsfunktion	Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde bestehend; Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen; keine Grundwassernutzung	Keine spezielle Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
6	Klima / Luft	bereits bebaute Gewerbegebietsflächen mit stärkerer Aufheizung Überschwemmungsgebiet zu Bachtal offen , hier Kaltluftbildung, Frischluftbahn	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung; die Bebauung ist vorgesehen wie bisher die sensible Zone im Bachtal bleibt frei von Bebauung
7	Kultur – und Sachgüter			
	Denkmäler	Keine ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler im Umfeld vorhanden bzw. betroffen	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
	Orts- und Landschaftsbild	Derzeit Orts-/ Ortsrandbereich mit bestehenden gewerblich genutzten Flächen neben der Kreisstraße und nahe der Staatsstraße durch Lage im Anschluss an best. Bebauung und Grünstrukturen im Bachtal (Wolfach/ Wolfachkanal) wenig weit landschaftsoptisch wirksamer Bereich bisher noch fehl. gliedernde Gehölzstrukturen im Gebiet	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit

### Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der bestehenden gegenwärtigen Nutzung bereits mit Bebauung und größeren Stellplatz-/ inneren Erschließungsflächen bzw. darüber hinaus bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzter Flächen direkt neben der Kreisstraße lässt sich festhalten, dass die Wertigkeiten für die Schutzgüter größtenteils als wenig bedeutend bzw. m. mittlerer Bedeutung anzusetzen sind bzw. geringe bis mittlere Empfindlichkeiten aufweisen.

### Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands/ Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung durch Deckblatt 1 bleiben die Diskrepanzen zwischen Bebauungsplan m. integriertem Grünordnungsplan und der bisherigen Umsetzung weiter bestehen. Die geplante Ergänzung des Gesundheitszentrums könnte wohl nicht vorgenommen werden.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen sind bisher nicht entsprechend der ursprünglichen, rechtsverbindlichen Planung umgesetzt und können es so überwiegend auch nicht mehr werden aufgrund der bisherigen genehmigten Bauvorhaben im Geltungsbereich des bisherigen

Bebauungsplans m. integriertem Grünordnungsplan. Hierfür müsste auch so ein entsprechender Ersatz/ eine alternative, geeignete Ausgleichsfläche geschaffen und rechtlich gesichert werden bzw. eine entsprechende Ablöse aus einem Okokonto erfolgen.

## 2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung

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

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
1	<b>Mensch</b>		
	Erholung	Ausdehnung der Bebauung/ Stellplatzflächen gegenüber dem Bestand, allerdings Zone im Bachtal frei von Bebauung mit bleibender Wiese/als Extensivwiese	Kaum Veränderung gegenüber Bestand, Bereich ohne spez. Bedeutung für Erholungsnutzung
	Lärmschutz	Etwas mehr zusätzliches Verkehrsaufkommen gegenüber dem Bestand durch die gepl. Erweiterung des Gewerbegebiets bei ergänzender Bebauung/ Erweiterung Gesundheitszentrum; es sind bereits Gewerbeflächen und im Anschluss die Kreisstraße mit höherem Verkehrsaufkommen vorhanden und entsprechende Vorgaben zum Lärmschutz in der Planung berücksichtigt bzw. entsprechende Nachweise zu erbringen	zwar etwas höheres Lärmaufkommen durch zusätzlichen Verkehr o.ä. allerdings keine erhebliche Verschlechterung unter Berücksichtigung der schalltechn. Erfordernisse
	Luftreinhaltung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	- kaum Veränderung gegenüber Bestand
	Schutz vor elektrischen Feldern	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	----
	Versorgung	Verbesserung gegenüber dem Bestand; das Gesundheitszentrum / Ärztehaus usw. können entsprechend erweitert/ ergänzt werden	----
	Mobilität	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	----

<b>2 Pflanzen/ Tiere</b>	Vegetation	Flächenverlust durch Überbauung bereits jetzt schon zum größeren Teil gegeben, erweiternde Belags- und Gebäudeflächen Flächen entlang Wolfach bleibend als zusammenhängende Grünfläche und mit extensiver Nutzung, Gliederung durch Baumpflanzungen und sonst. Grünflächen im Gebiet	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand/ bisher. Planung  Ausgleich/Aufwertung durch neu eingepl. Ausgleichsmaßnahme
	Fauna	Flächenverlust durch Überbauung,  Flächen entlang Wolfach bleibend als zusammenhängende Grünfläche und mit extensiver Nutzung und Wolfach mit Gehölzbestand bleibt unbeeinträchtigt	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand/ bisher. Planung  Ausgleich/Aufwertung durch neu eingepl. Ausgleichsmaßnahme
	Biotope und Vernetzung	bisher nicht/ kaum gegeben	Aufwertung durch festgelegte extensive Wiesenzone im Bachtal/ Überschwemmungsgebiet
<b>3 Fläche</b>			
	Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden.	Zusätzliche Flächenbeanspruchung von bisher. landwirtschaftlichen Nutzflächen allerdings nur in geringem Maß und entsprechend dem konkreten Bedarf für die Gewerbeerweiterung;  Die Zone im Bachtal/ Überschwemmungsgebiet bleibt als Wiese, allerdings m. extensiver Nutzung  Ausgleich erfolgt durch Ablöse vom Ökokonto der Sparkasse Passau, somit hierfür keine zusätzliche, neue Flächeninanspruchnahme landwirtschaftl. Nutzflächen	Keine erhebliche Verschlechterung, es werden nur in geringem Umfang und bedarfsentsprechend landwirtschaftl. Nutzflächen neu beansprucht
<b>4 Boden</b>	Filterfunktion	Bodenversiegelung durch Bebauung u. befestigte Flächen auf neuen Teilfläche, Zone entlang des Bachs bleibt offen als Extensivwiese und Bodenfilter	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Biotopfunktion	-	----
	Nutzungsfunktion	Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen für die Erweiterung verloren, allerdings keine hochwertigen Ackerflächen, Teilflächen bleiben extensive Wiese	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand

		genutzt	
5	<b>Wasser</b>		
	Oberflächengewässer	Gepl. Bau- und Stellplatzflächen enden außerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets entlang der Wolfach; zur Gewährleistung der HW-freien Lage sind diesbezüglich Festsetzungen getroffen; im Bereich des anschließenden Überschwemmungsgebiets sind private Grünflächen als extensive Wiesenflächen eingeplant als Puffer und zur ökologischen Aufwertung des überschwemmungsgefährdeten Talbereichs; Zunahme an befestigten Flächen und damit an Oberflächenwasser; hierfür sind entspr. Maßnahmen entsprechend der einschlägigen wasserrechtl. Verordnungen	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Grundwasser/ Nutzungsfunktion	Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen verloren Grundwasser wird nicht direkt genutzt und nicht angeschnitten	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
6	<b>Klima/Luft</b>	Geringfügig stärkere Aufheizung durch überbaute Flächen, allerdings weiterhin freie Tallage, etwas klimat. Ausgleich durch kühleren Talbereich	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
7	<b>Kulturgüter</b>		
	Denkmäler	Nicht vorhanden, evtl. Funde könnten allerdings bei Erdarbeiten zutage kommen (Meldepflicht)	keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Orts- und Landschaftsbild	Vergrößerung des best. Gewerbegebiets nahe der Kreisstraße in Ergänzung zu bestehenden gewerblichen Strukturen ohne gravierende Auswirkungen auf das Landschaftsbild, kaum Wirkung zur freien Landschaft, zumal im Osten durch Wolfachtal mit Grünstrukturen räumlich gefasst; Maßnahmen zur Gliederung durch Bäume eingeplant.	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand

**Betrachtung der Bauphase**

Die Bauphase für die Erweiterung der Bau- bzw. Gewerbeflächen ist in der Regel relativ kurz. In dieser Phase ist mit zusätzlicher „Beunruhigung“ in Form von höherem Verkehrsaufkommen und

etwas Baulärm zu rechnen. Die nachfolgende Nutzung stellt sich kaum anders dar als im Rahmen des bisherigen Gewerbegebiets.

#### **Betrieb und evtl. Emissionen, Abfälle o.ä.**

Es sind mit dem Betrieb ergänzender, das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbegebietsflächen (GE m.E.) unter Einhaltung der baulichen und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben keine besonderen Emissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung usw. und auch kein größerer, belastender Lärm verbunden.

#### **Wechselwirkungen/ Risiken**

Es sind auch unter Betrachtung eventueller Wechselwirkungen keine erheblichen, nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Mit dem Vorhaben sind keine besonderen Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden.

#### **Kumulierung**

Es stehen im räumlichen Umfeld keine aktuellen, weiteren Planungen an.  
Es sind dadurch keine Umweltprobleme durch Kumulierung zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf das Klima**

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist nur kleinklimatisch im engen Umfeld überhaupt wirksam (durch entsprechende etwas höhere Aufheizung im GE m E, allerdings bei freibleibender tieferer Tallage (Kaltluftabfluss, Durchlüftung), ansonsten ohne Relevanz für das Klima.

#### **Zusammenfassende Beurteilung**

Die gegenüber dem Bestand hinausgehende Inanspruchnahme von Wiesenflächen und einer durch das Gewerbegebiet (GE mit Einschränkung) entsprechenden Neuversiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets mit zusätzlichen Bau- bzw. Stellplatzflächen inkl. der berücksichtigten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich bringt bei entsprechender Umsetzung der Bauleitplanung keine erheblichen, bleibenden Veränderungen/ Verschlechterungen gegenüber dem Bestand und im Hinblick auf die Schutzgüter mit sich, auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase usw. Artenschutzrechtliche Konflikte bzw. Verbotstatbestände sind mit der Planung nicht verbunden.

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

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch Deckblatt 1 trägt dazu bei, die Planung entsprechend der bisherigen Entwicklung und der bereits genehmigten Bauvorhaben anzupassen und ergänzende Erweiterungen zu ermöglichen. In diesem Zuge werden auch die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich angepasst, zumal die bisherige Umsetzung nicht den Planungsvorgaben entsprach. Der erforderliche Ausgleich wird im Hinblick darauf auch durch Ablöse aus dem Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau eingeplant, so dass die Umsetzung konkret gewährleistet ist.

#### **- Vermeidungsmaßnahmen**

Die grundsätzliche Situierung wurde bereits vor Jahren im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Aufstellung des bisher. Bebauungs- und Grünordnungsplans abgestimmt.

Die Planung sieht die Überplanung und Ergänzung der bereits ausgewiesenen und zum größeren Teil bereits umgesetzten Gewerbeflächen vor, was einen geringen Erschließungs- und Flächenaufwand bedeutet als die ergänzenden Flächen an anderer Stelle zu schaffen.

Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planungserweiterung eines Gewerbegebiets beinhaltet zwar grundsätzlich eine etwas geringere Versiegelung der Landschaft.

Allerdings ist die Entwicklung hier- wie schon beschrieben - anders gelaufen und umgesetzt als zunächst geplant. Das Gebiet ist bereits zum großen Teil versiegelt und zwar in deutlich größerem Umfang als im ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan festgelegt war. Die festgesetzten Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen sind bisher nicht entsprechend der bisherigen rechtsverbindlichen Planung umgesetzt und können es so auch nicht mehr in dem Rahmen umgesetzt werden

aufgrund der bisher genehmigten und realisierten Baumaßnahmen.

Insofern besteht bereits hieraus Handlungsbedarf zur Neuregelung und zur Umsetzung des rechtlich erforderlichen Ausgleichs, um weitere Eingriffe zu vermeiden und auch für den Ausgleich zu sorgen.

Bei den gepl. Flächen sind keine ökologisch besonders wertvollen Bereiche (wie kartierte Biotope, geschützte Lebensräume o.ä.) betroffen/ beeinträchtigt. Es wird die Bebauung auf die Zone entlang der Kreisstraße beschränkt, die ohnehin bereits überwiegend bebaut/ befestigt ist und durch die dortigen Nutzungen geprägt ist.

Der sensiblere Teil zum Bachtal bleibt als Puffer und im Überschwemmungsbereich erhalten ohne Bebauung. Hier erfolgt keine Verschlechterung durch die vorliegende Planung. Durch die Extensivierung mit Pflegemahd ohne Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln wird dieser etwas aufgewertet. In das Gewässer und den teilweise vorhandenen Gehölzsaum wird durch die Planung nicht eingegriffen. Insofern sind auch keine artenschutzrechtlichen Konflikte bzw. Verbotstatbestände zu erwarten.

#### - Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde und des Ortes Ortenburg bzw. die bisher. Entwicklung des Gebiets zu einem „Dienstleistungsbereich“ mit Schwerpunkt im Gesundheitswesen erfordert aus grünplanerischer Sicht eine geregelte Fortführung der Überbauung mit einer gewissen Durchgrünung der dichter bebauten bzw. stärker versiegelten Zone mit Baumpflanzungen im Hinblick auf das Ortsbild.

Der Bereich des Bachtals zur Wolfach ist im Überschwemmungsgebiet freizuhalten von Bebauung. Sowohl im Hinblick auf den Hochwasserschutz/ Gewässerschutz (wegen der dauerhaften Bodenbedeckung/ Reduzierung von Abschwemmungen) als auch den Naturschutz/ das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau (Aufwertung der Bachtäler als ökologische Bänder) ist hier eine Wiesennutzung anzustreben. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist hier eine extensive Wiesennutzung anzustreben analog der Ziele des ABSP.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau von 1999 ist hier u.a. folgendes Ziel genannt:

„Schwerpunktgebiet F - Wolfachtal mit Ledererbach“ - Vorrangige Optimierung der Talauen als ökologische Schwerpunktlinien mit hohem Entwicklungspotential

Hier sind u.a. als Maßnahmen genannt: Reduktion der Düngung (insbesondere Mineral- und Gülledüngung) im bachnahen Grünland, Errichtung von Pufferstreifen bzw. Bereitstellung ausreichend breiter Retentions- und Entwicklungsräume.

Das Gesamtkonzept sieht Minimierungsmaßnahmen auf den einzelnen Bauflächen v.a. durch einzelne Baumpflanzungen/ Begrünungen zur Gliederung des Gebiets sowie für das gesamte Baugebiet durch die Festsetzung der extensiven Wiesenzone im Überschwemmungsgebiet des Wolfachtals vor.

Die detaillierten Maßnahmen sind den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Zuge der Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1 zu entnehmen. Hier sind die Festsetzungen übernommen aus der ursprünglichen Planung, soweit sie noch zutreffend bzw. möglich sind, ansonsten sind sie entsprechend neu gefasst. Umfangreichere Begrünungsmaßnahmen/ Gehölzpflanzungen wie sie früher auch zum Wolfachtal hin vorgesehen waren, sind nicht mehr eingeplant, da sie zum einen größtenteils auch nicht mehr umsetzbar sind und eine Randeingrünung zur Wolfach hin vom Orts- und Landschaftsbild her auch nicht erforderlich ist, zumal entlang der Wolfach und des Wolfachkanals teils Gehölzsäume vorhanden sind.

#### - Ausgleichsmaßnahmen

Bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes entsteht Baurecht, was entsprechend der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Ergänzung zu den getroffenen Verminderungs- und Schutzmaßnahmen erfordert.

Im vorliegenden Fall waren die zunächst m. Planung von 2004 eingeplanten Ausgleichsmaßnahmen so nicht plangemäß umgesetzt/ entwickelt, so dass hier Nachbesserungs- bzw. Neuplanungsbedarf

bestand schon aus naturschutzfachlichen bzw. –rechtlichen Gründen. Dazu wurde in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Herrn Mall das Gebiet/ die Planung neu bilanziert.

Im direkten Umfeld zum GE m.E. lassen sich diese schon aufgrund des Flächenbedarfs und der wasserrechtl. Erfordernisse nicht realisieren. Aus Sicht der Naturschutzbehörde und der Gemeinde ist es hier aufgrund der Erfahrungen aus der bisher. mangelnden Umsetzung durch die einzelnen Betriebe in den vergangenen Jahren anzustreben, hier nun endlich einen geeigneten, qualitativen Ausgleich zu realisieren. Hierfür ist nun die Ablöse durch die 3 Betriebe/ Nutznießer aus der Ökokontofläche „Daxlarn“ der Sparkasse Passau im Landkreis Passau bei Pleinting, Stadt Vilshofen a.d. Donau. Hier ist dann eine zielorientierte Entwicklung/ Aufwertung und fachgerechte Umsetzung auch der weiteren Pflege über den Landschaftspflegeverband Passau gewährleistet. Die Bescheinigungen der Ablöse sind vor dem Satzungsbeschluss als Nachweis des Vollzugs vorzulegen.

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

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind entsprechend vorgesehen.

**2d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Griesbacher Straße-Süd“ 2000 bis 2004 wurde der grundsätzliche Standort/ die eingeplante Lage in Abstimmung mit den Trägern öffentl. Belange für eine gewerbliche Entwicklung mit Einschränkung festgesetzt.

Aufgrund der gegenüber der bisherigen Planung deutlich anderen Umsetzung des Gebiets mit Versicherungsagentur, Physiotherapiepraxis mit Fitnesscenter und Gesundheitszentrum bzw. Ärztehaus, die allesamt mit Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen genehmigt wurden, und auch der nicht mehr relevanten ursprünglich geplanten Verbindungsstraße bzw. darüber hinaus der mangelnden Umsetzung des Grün- und Ausgleichsflächenkonzeptes empfahl das Landratsamt, die Bauleitplanung grundlegend zu überarbeiten, was hier durch Deckblatt 1 planerisch umgesetzt wird.

Hinzu kam der Bedarf/Wunsch nach einer weiteren Ergänzung für einen 2. Teil des Gesundheitszentrums o.ä. und vor allem auch weiterer Stellplatzbedarf. Diesem wurde mit der Änderung durch Deckblatt 1 ebenfalls Rechnung getragen.

Im vorliegenden Fall ist der Großteil des Gebiets schon bebaut bzw. versiegelt. Insofern sind hier schon die entsprechenden Rahmenbedingungen gegeben. Der Bereich von Flurnr. 1722/2 wurde zusätzlich mit aufgenommen, um v.a. dem erforderlichen Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen. Dies ist hier durch die direkte Zuordnung günstiger als anderswo. Es ist damit kein zusätzlicher bzw. neuer öffentlicher Erschließungsaufwand verbunden bzw. werden nicht an anderer, weniger geeigneter Stelle Flächen verbraucht für die Schaffung der erforderl. Stellplätze.

Die östlichen Teilflächen des Geltungsbereichs sind Teil des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Wolfach (Gewässer II. Ordnung; Verordnung v. Okt.2007), insofern ist dadurch auch der bebau- bare Bereich des Gebiets beschränkt. Auch sind hier keine Gehölzpflanzungen anzustreben bzw. erlaubt aus wasserwirtschaftlichen Gründen, da sie den Abfluss behindern können.

Die geplante Ergänzung des Ärztehauses/ Gesundheitszentrums mit weiteren Stellplätzen lässt sich gerade noch in den bisher freien Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebiets unterbringen. Dies ist deutlich flächenschonender als an einem neuen Standort diesen ergänzenden Teil unterzubringen, abgesehen davon, dass es sehr sinnvoll ist diese Einrichtungen zu bündeln. Insofern gibt es aufgrund der Rahmenbedingungen (bereits vorh. Bebauung und Stellplatzflächen, dem ergänzenden Bedarf und dem Überschwemmungsgebiet) nicht viel Spielraum für Varianten. Diese wären nur geringfügig anders möglich (z.B. leicht veränderte Baugrenzen, Baumstandorte o. ä.), die allerdings hinsichtlich der Umweltauswirkungen vergleichbar wären.

Bezüglich des erforderlichen Ausgleichs wurden alternative Überlegungen angestellt. Eine Realisierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan ist nicht möglich aufgrund der tatsächlichen Situation in den ursprünglich dazu vorgesehenen Bereichen (bei Flurnr. 1724/3 wegen Erdwärmenutzung; bei Flurnr. 1724 wegen der Überbauung durch Stellplätze, auf Flurnr. 1723 wegen der errichteten Stellplätze bzw. der gepl. baul. Erweiterung. Die anschließende Zone im Überschwemmungsgebiet reicht sowohl von den Möglichkeiten der naturschutzfachlichen Aufwertbarkeit nicht aus, als auch von der Fläche. Allerdings ist diese Zone wichtig und wertvoll für den Wasserhaushalt und den Biotopverbund des Bachtals. Insofern wird sie als eingriffsmindernde Maßnahme als extensive Wiese eingeplant, was dazu beiträgt den Eingriffsfaktor und damit den Ausgleichsflächenbedarf zu senken. Seitens der 3 Betriebe/ Nutznießer wurde auch angedacht evtl. eigene oder anderweitig erwerbbar Flächen zu nutzen für den Ausgleich, allerdings sollte das auf einer größeren zusammenhängenden Fläche erfolgen und entsprechend naturschutzfachlich geeignet und entsprechend aufwertbar sein. Auch muss die langfristige Pflege und rechtl. Sicherung gewährleistet sein. Dies ist bei der nun geplanten Ablöse vom Ökokonto der Sparkasse Passau/ des Landkreises Passau alles quasi geregelt, sowohl die Eignung, als auch die Anerkennung und die qualifizierte Pflege durch den Landschaftspflegeverband.

Über die Ablöse aus dem Ökokonto (anteilig durch die 3 Betriebe/ Nutznießer) wird dem hier erforderlichen Ausgleichserfordernis ausreichend und in geeigneter Weise Rechnung getragen. Hierzu ist der Nachweis vor Satzungsbeschluss zu erbringen.

## 2e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j;

Es sind mit dem Vorhaben der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets (m. Einschränkung) entsprechend dem Bedarf um eine Teilfläche und der im Zuge einer Baugenehmigung einzuhaltenden Richtlinien und Vorgaben und aufgrund der umgebenden bereits bestehenden Nutzungen keine besonderen Auswirkungen bzw. Anfälligkeiten (nach dem laut BBP zulässigen Vorhaben) für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

## 3) Zusätzliche Angaben

### 3a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen bildet die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 1999/ Jan. 2003. Es wurde hier eine insgesamt Neubeurteilung vorgenommen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden keine speziellen Gutachten/ Untersuchungen erstellt.

### 3b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinde muss entsprechend § 4c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen Maßnahmen festsetzen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Aufgrund der nicht erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich, allerdings ist der Umsetzung der grünordner. Festsetzungen besonderer Wert beizumessen, zumal bei der bisher. Umsetzung diese kaum berücksichtigt sind. Die Umsetzung des Ausgleichs wird durch Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau vorgesehen, somit ist eine fachgerechte Entwicklung und Pflege gewährleistet.

### 3c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Aufgrund der bisherigen bereits schon zum Großteil umgesetzten Bebauung und Versiegelung für Stellplatzflächen o.ä. ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering (bis mittel) anzusehen. Die darüber hinausgehenden Flächen sind bislang als landwirtschaftliche Nutzflächen (Wirtschaftsgrünland) genutzt

Die über den Bestand hinausgehende Neuversiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Artenschutzrechtlich bestehen keine Verbotstatbestände entsprechend des § 44 Abs.1 BNatSchG durch die Ausdehnung der Bebauung. Die restl. Wiesenzone zur Wolfach ist in ihrer derz. Ausbildung auch ohne wertvolle Artvorkommen. Zur Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung werden die Flächen im Anschluss an die gepl. Bebauung im Überschwemmungsgebiet als extensive Wiese festgelegt, womit auch das Bachtal insgesamt ökologisch aufgewertet wird im Sinne der Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Passau.

Für die Inanspruchnahme der gepl. Flächen als Gewerbegebiet mit Einschränkung wurde der erforderliche Ausgleich neu berechnet und festgelegt, zumal die Vorgaben aus der ursprünglichen Planung hier nicht entsprechend umgesetzt waren. Der Ausgleich wird nun insgesamt in Form der Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau eingeplant, wo über die Pflege durch den Landschaftspflegeverband Passau auch eine entsprechende Entwicklung gewährleistet ist (vgl. dazu auch die Abhandlung in der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).

Es sind mit der geplanten angepassten baulichen Erweiterung/ Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch Deckblatt 1 keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

### 3d) Quellenangaben

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl S.2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020

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

FFH-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union.

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

Auszug aus Biotopkartierung Bayern Flachland über FinView, Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Abruf v. April 2019

Auszug aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Augsburg bzw. BayernAtlas unter Naturgefahren Abruf v. April 2019

Bayerischer Denkmalatlas, Geoportal Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>  
Abruf v. Nov. 2020

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN (2007): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (saP) für den Regierungsbezirk Niederbayern. Teil I: Europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinie). Info-Brief Nr. 03/07

LFU / BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung – Internet-Arbeitshilfe. [www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm) bzw. [www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen](http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:  
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München 2003

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNENER; FÜR BAU UND  
VERKEHR: Der Umweltbericht in der Praxis, München ergänzte Fassung v. 2007

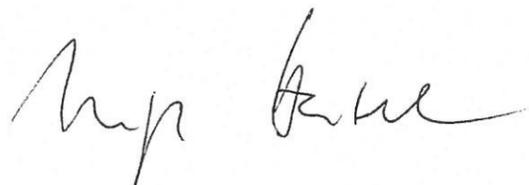
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert  
durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht  
und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des  
Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

Regionalplan Region 12 Donau-Wald (in der Fassung v. 13. April 2019)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS  
230-1-5-W), geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751)

Wallersdorf, den 25.01.2021/ 18.03.2021/ 29.07.2021



Inge Haberl, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin, Wallersdorf



## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

PROJEKT:	<b>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Griesbacher Straße - Süd“ Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt Nr. 1, Markt Ortenburg</b>
Kurzbeschreibung:	<p>Änderung und Erweiterung des best. Gewerbegebiets m. Einschränkung „Griesbacher Straße - Süd“ durch Deckblatt 1</p> <p>Im Gebiet entstanden aufgrund der optimalen Lage an einer der Hauptzugangsstraßen statt der ursprünglich angedachten Handwerksbetriebe eine Versicherungsagentur, eine Physiotherapiepraxis mit Fitnesscenter sowie ein Gesundheitszentrum bzw. Ärztehaus. Die Baumaßnahmen wurden allesamt mit Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen genehmigt. Aufgrund dieser Tatsache sowie aus weiteren Gründen (im Plangebiet dargestellte, nicht realisierte Verbindungsstraße; Probleme bei der Umsetzung des Grün- und Ausgleichsflächenkonzeptes usw.) empfahl das Landratsamt, die Bauleitplanung grundlegend zu überarbeiten. Außerdem soll mit der Änderung dem ergänzenden Bedarf zum Gesundheitszentrum Rechnung getragen werden.</p> <p>Nachdem die mit Planung 2004 festgelegten Ausgleichsflächen bisher nicht entsprechend umgesetzt wurden und so nicht mehr realisiert werden können und sollen, wird der Ausgleich komplett neu festgelegt.</p> <p>Der Geltungsbereich des BBP/GOP „Griesbacher Straße - Süd“ wird durch Deckblatt 1 von bisher 0,72 ha auf ca.1,21 ha erweitert, wobei ein größerer Teil bereits bebaut bzw. befestigt ist und die Flächen im Überschwemmungsgebiet zur Wolfach mit ca. 0,366 ha als eingriffsmindernde Maßnahme mit in den Geltungsbereich aufgenommen worden sind.</p>
Ergebnis:	<p>In Vorabklärung mit der Unterer Naturschutzbehörde Herrn Mall wird das Gebiet insgesamt neu bilanziert, nicht nur die Erweiterung bzw. die Veränderung. Aufgrund der bereits realisierten Bau- und Stellplatzflächen sind im direkten Umfeld der Bebauung nur im geringen Umfang Begrünungen möglich, die hier zur Gliederung insbesondere durch Baumpflanzungen geschaffen werden sollen. Dafür werden im Bachtal größere zusätzliche Grünflächen als Extensivwiese im Überschwemmungsgebiet geschaffen, als Maßnahme zur Eingriffsminderung. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf für das Gewerbegebiet mit Einschränkung nach <b>Typ A1</b> bei einem Faktor von 0,3 für die zu bilanzierenden Baubereiche von 8.402,8 m<sup>2</sup> entsprechend 2.520,84 m<sup>2</sup>. Dies ist geplant über die Ablöse einer entsprechenden Teilfläche der Ökokontofläche „Daxlarn“ der Sparkasse Passau bei Pleinting, Stadt Vilshofen, Landkreis Passau, die hier 21.301 Wertpunkten entspricht. Damit ist dem Bedarf entsprechend Rechnung getragen.</p>
Inhalte	<p>Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in <b>Bestandskategorien</b> Ermittlung der Eingriffsschwere Festlegung der <b>Kompensationsfaktoren</b> unter Berücksichtigung der Planungsqualität Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller <b>Ausgleichsmaßnahmen</b></p> <p><small>Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ BayStIMLU München September 1999; 2. erweiterte Auflage Jan.2003</small></p>

Wallersdorf, den 25.01.2021/ 18.03.2021/ 29.07.2021

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

## **Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

„Griesbacher Straße - Süd“

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

**- entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für  
Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 99/ Jan.03**

---

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

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

## I. Prüfung auf Ausgleichspflicht

Aufgrund des Vorhabenstyps, es handelt sich um ein Gewerbegebiet (mit Einschränkung), ist von Art und Maß der baulichen Nutzung her keine vereinfachte Vorgehensweise möglich, sondern ein Regelablauf erforderlich.

## II. Bewertung der Schutzgüter

Es wurde hier zur Darstellung eine Tabellenform gewählt.

Im vorliegenden Fall wird hier nicht die Veränderung im Zuge des Deckblatts beurteilt/ also die Mehrung des Baurechts bzw. die zusätzlich beanspruchten bzw. versiegelten Flächen, sondern das gesamte Gebiet des Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Griesbacher Straße- Süd inklusive der Änderung und Erweiterung durch Deckblatt 1“.

Denn im vorliegenden Fall sind viele Aspekte der ursprünglichen Planung und Festsetzungen nicht so wie zunächst festgelegt umgesetzt worden, so dass der Stand der rechtsverbindlichen Planung hier ungeeignet ist, um die Änderung des Eingriffs adäquat zu beurteilen. Es ist sinnvoller bzw. klarer, hier die Gesamtmaßnahme in der neuen Planung gegenüber dem ursprünglichen Ausgangszustand zu beurteilen.

Die Beurteilung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, Leitfaden 2003) wird in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Herrn Mall vorgenommen bezüglich der Bilanzierung, dass insgesamt vom ursprünglichen Ausgangszustand (landwirtschaftliche Nutzfläche) ausgegangen wird und die Gewerbegebietsflächen (Bauflächen/ Stellplätze und glied. Grün im Inneren) neu zu bilanzieren sind. Zusätzlich ganz neu in den Geltungsbereich wurde die Zone der Flurstücke im Überschwemmungsgebiet aufgenommen. Sie dient als Puffer zur Wolfach, bleibender Retentions-/ Überschwemmungsraum und der ökologischen Aufwertung des Bachtals mit Festsetzung als Extensivwiese. Diese kann als sehr wichtige Maßnahme zur Eingriffsminimierung gewertet werden, wodurch der Faktor in der anzuwendenden Faktorenspanne gesenkt wird. Aufgrund der Flächigkeit und Wertigkeit der Maßnahme kann laut Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde H. Mall der untere Wert der Faktorenspanne im Feld AI mit 0,3 angesetzt werden für die Eingriffsflächen.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans (mit Änderung durch Deckblatt 1) waren vor Entwicklung des Gewerbegebiets landwirtschaftlich genutzt als Grünland zwischen bestehenden Bebauungen neben der Kreisstraße PA 13 in Ortenburg.

Die Flächen im räumlichen Umgriff waren bereits baulich genutzt, es handelte sich hier um einen Lückenschluss. Im Osten schließt das Bachtal mit Wolfach/ Wolfachkanal und entsprechenden gewässerbegleitenden Strukturen an.

Die Einstufung erfolgte anhand der Kategorien des Leitfadens (Listen 1a bis 1c).

Schutzgut	Bestand vor Entwicklung des Gewerbegebiets	Einstufung	Bestand aktuell m. Planung
Vegetation	-ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzflächen im Gewerbegebiet, keine wertvolle, seltene Vegetation,	geringe Bedeutung  I oben	Kreisstraßennaher Bereich mit hohem Versiegelungsgrad und wenig gliedernden Grünflächen; Neufestsetzung einer Mindestdurchgrünung m. Bäumen; breiterer Streifen im Bachtal im Überschwemmungsgebiet wird als extensive Wiese entwickelt (wesentl. Maßnahme zur Eingriffsminimierung);  Ausgleich/ Aufwertung durch

			eingep. Ablöse aus dem Ökokonto „Daxlarn“
Fauna	ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzflächen im Gewerbegebiet bzw. angrenzend bereits bebaute Flächen bieten wenig spezifische Lebensraumqualität für wertvolle, seltene Arten,  unterer bachnaher Bereich mit höherem Potential für Arten der Gewässer und Auen	geringe Bedeutung  I oben	Kreisstraßennaher Bereich mit hohem Versiegelungsgrad; Neufestsetzung einer Mindestdurchgrünung m. Bäumen, damit leichte Aufwertung bez. Vögel; breiterer Streifen im Bachtal im Überschwemmungsgebiet wird als extensive Wiese entwickelt (wesentl. Maßnahme zur Eingriffsminimierung), damit Aufwertung/ Vernetzung für Arten der Auen/ Wiesen  Ausgleich/ Aufwertung durch eingep. Ablöse aus dem Ökokonto „Daxlarn“
Boden	Grünlandflächen Anthropogen überprägter Boden mit Dauerbewuchs	geringe bis mittlere Bedeutung I oben - II unten	großflächige Versiegelung durch Gebäude, Fahrten, Stellplätze im kreisstraßennahen Teil,  im unteren Teil im Überschwemmungsgebiet weiterhin anthropogen überprägter Boden mit Dauerbewuchs (Wiese)
Wasser	Wasser konnte verdunsten, versickern auf landwirtschaftlich genutzten Flächen	mittlere Bedeutung II unten	hoher Versiegelungsgrad im kreisstraßennahen Teil des Gebiets mit höherem Abfluss  in bachnaher Zone weiterhin Verdunstung/ Versickerung möglich, auch von oberflächlich aus GE abfließenden Wasser; wichtige Funktion als Retentionsraum/ Überschwemmungsgebiet bleibt
Klima / Luft	Ortrandlage Im kreisstraßennahen Teil schon Teil des Bachtals (Kaltluft) freie Landschaft im Abschluss an bereits bestehende Bebauung,	mittlere Bedeutung II unten	etwas stärkere Aufheizung durch kreisstraßennahe Flächen mit hohem Versiegelungsgrad (Gebäude, Stellplätze usw.)  Wiesenzone im Bachtal (Kaltluft, Frischluft) demgegenüber ausgleichend
Landschaftsbild	Ortsrandlage, anschließende Flächen waren vor Entwicklung des Gewerbegebiets bereits bebaut; damit im Süden	geringe Bedeutung  I oben	Kreisstraßennaher Bereich mit hohem Versiegelungsgrad und wenig gliedernden Grünflächen;

bzw. Norden bereits durch vorh. Bebauung m. Gärten eingefasst  Von Osten her eingegrünt durch „Wolfachtal“ mit den gewässserbegleitenden Gehölzen;  damit keine weitreichende Wirksamkeit auf das Landschaftsbild	Neufestsetzung einer Mindestdurchgrünung m. Bäumen zur Gliederung, die wichtig ist für die Einbindung ins Ortsbild  Unterer Teil bleibt von Erscheinungsbild analog bisher als Teil des Bachtals (von Staatsstraße aus gesehen)
---	---

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei der geplanten Maßnahme in der Regel Gebiete mit geringer (bis mittlerer) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind.

Die möglichen Auswirkungen -siehe in Spalte Planung- zeigen, dass neben den unvermeidbaren Beeinträchtigungen v. a. durch die Versiegelung der Flächen auch Minimierungen/ positive Veränderungen durch die schutzgutorientierte Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung und geeigneten Ausgleich erreicht werden können (siehe nachfolgende Aussagen unter III).

### III. Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

laut Liste 2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Schutzgut Arten und Lebensräume	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, Biotopverbund und –vernetzung, geschützte Teile von Natur und Landschaft BNatSchG i. V. m. Ergänzungen im BayNatSchG Kapitel 4 „Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft: Abschnitt 1; gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art.23 Abs.1+ 5 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote – Liste – Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP	(x) Keine Schutzgebiete/ kart. Biotope, sonst. wertvolle Lebensräume betroffen; zu Biotop Wolfach werden Pufferflächen/ extensive Wiesenflächen geschaffen
Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge	x zu Biotop Wolfach werden Pufferflächen/ extensive Wiesenflächen geschaffen
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	(x) nicht betroffen
Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS - LG 4 bzw. DIN 18920)	(x) Keine wertvollen Gehölzstrukturen vorhanden
Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	x eingeplant wie bisher/ überwiegend vorhanden, nur Ergänzungen in den Betriebsflächen
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen	x

Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen	x v.a. über Extensivwiese im Bachtal
--	---

### Schutzgut Wasser

Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	(x) Überschwemmungsgebiet bleibt frei von Bebauung, Entwicklung einer Extensivwiese im Überschwemmungsbereich zur Wolfach
Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	(x) nicht betroffen/ freigehalten
Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau	(x) nicht geplant/betroffen
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	-----
Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen	x keine größeren Tiefbaumaßnahmen erforderlich
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	x nur in geringem Umfang, analog bisher. Festsetzungen, für Stellplätze o.ä.
Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	x nicht gegeben bei Fortführung der bisher. Nutzung
Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	(x) nicht betroffen

### Schutzgut Boden

Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und / oder seltene Böden	(x) nicht betroffen
Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	(x) nicht betroffen
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	x im Großteil des Gebiets bereits geschehen; ansonsten soweit noch möglich v.a. keine Anschüttung/ Auffüllung im Überschwemmungsgebiet
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z. B. durch verdichtete Bauweisen	x durch verdichtete Bauweise, gemeinsame Nutzung von Stellplatzflächen
Reduzierung des Versiegelungsgrades	x in Teilbereichen (Stellplätze o.ä.), soweit bei der gepl. gewerbl. Nutzung möglich
Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)	x nur tw. bzw. in Teilbereichen (Stellplätze o.ä.), soweit bei der gepl. gewerbl. und

	„behindertengerechten“ Nutzung möglich
Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	nicht zutreffend
schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	x soweit möglich
Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	x im Bachtal im Überschwemmungsgebiet eingeplane Extensivwiese zum Schutz vor Abschwemmungen

### Schutzgut Klima / Luft

Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)	(x) im Bachtal Freihaltung/ Nutzung als Extensivwiese
Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z. B. Kaltluftentstehungsgebiete	(x) im Bachtal Freihaltung/ Nutzung als Extensivwiese
Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung	--- allerdings Baumpflanzungen im Umfeld der Bebauung/ Stellplätze, ansonsten im Bachtal (Kaltluft) Freihaltung/ Nutzung als Extensivwiese
Vermeidung von unnötigen Emissionen, z. B. über Regelungen zur zulässigen Heizungsart	Nur über allgem. baul. Auflagen

### Schutzgut Landschaftsbild

Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- naturnahe Gewässerufer</li> <li>- markante Einzelstrukturen des Reliefs (z. B. Kuppen, Hänge, Geländekanten)</li> <li>- Waldränder</li> <li>- einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen</li> <li>- Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen</li> </ul>	X Markante landschaftsbild- prägende Elemente nicht vorhanden bzw. nicht beeinträchtigt (Gehölzsaum an der Wolfach)
Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	(x) Nicht betroffen/ beeinträchtigt

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung	
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	-- nicht vorgeschrieben
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	--- nicht vorgeschrieben
Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.	x (Festsetzung)
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten	--- nur in geringem Umfang vorh.
Eingrünung der Wohnstraßen, Wohnwege und Innenhöfe	----

x eingeplante Maßnahmen im Zuge der Änderung/ Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Griesbacher Straße - Süd durch Deckblatt 1 zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Sinne einer Eingriffsminimierung

(x) berücksichtigt und nicht betroffen, damit ohne Probleme bzw. ohne spezifische Beeinträchtigungen

#### IV. Ermittlung des Ausgleichflächenbedarfs

- 1.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft lt. Liste 1 a bis 1 c
- 1.2 Ermitteln der Eingriffsschwere ----- Zuordnung zu Typ + Kategorie
- 1.3 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

##### Zuordnung für geplantes Gewerbegebiet

**Typ A** mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsrecht (bei GRZ von 0,6) bei ursprünglicher landwirtschaftlicher Nutzung/ derzeitiger Grünlandnutzung in dem noch nicht bebauten Bereich = **Kategorie I** (Gebiete mit insgesamt geringer Bedeutung) für **Gewerbeflächen m. Einschränkung** damit **Faktorspanne zwischen 0,3 – 0,6**.

Hierzu fand eine Vorabstimmung mit dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde Passau Herrn Mall statt. Das Gebiet wird insgesamt neu bilanziert. Aufgrund der größeren Flächen im Bachtal/ Überschwemmungsgebiet, die als Extensivwiese zur Eingriffsminimierung (mit 2- bis 3- maliger Pflegemahd, Mähgutabfuhr und ohne Einsatz von Dünge- bzw. Spritzmitteleinsatz mit ca. 3665 m<sup>2</sup>) festgelegt werden und der zur Gliederung festgesetzten Baumpflanzungen kann der Faktor mit dem unteren Wert von 0,3 der anzuwendenden Faktorenspanne angesetzt werden.

Typ	Nutzung/ Einstufung	Fläche	Fak- tor	Erforderl. Ausgleich
A I	Zu wertende Eingriffsflächen Aufgrund der Neubilanzierung hier bereits bestehende und ergänzend geplante weitere Gewerbegebietsflächen Ausgangszustand ursp. Grünland mit hohem Versiegelungsgrad GRZ 0,6 ,  größere Flächen zur Eingriffsminimierung im Bachtal als Puffer im Überschwemmungsbereich als extensive Wiese festgelegt, damit unterer Wert der Faktorenspanne möglich mit Faktor 0,3	8402,8 m <sup>2</sup>	0,3	2520,84 m <sup>2</sup>

<p><b>Damit ein Ausgleichserfordernis im Zuge der Gesamtplanung BBP/GOP „Griesbacher Straße- Süd“ inkl. Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1 von</b></p>			<p><b>2520,84 m<sup>2</sup></b></p>
---	--	--	-------------------------------------

Der Ausgleichsflächenbedarf wurde zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Griesbacher Straße-Süd“ (rechtsverbindl. Planung v. 2004) über Teilflächen der Flurnr.1724/4, 1724 und 1723 festgelegt. Dies wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Griesbacher Straße- Süd“ durch Deckblatt 1 überplant und gilt damit zukünftig nicht mehr, stattdessen ist nun eine Ablöse aus dem Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau eingeplant, vgl. unter weitere Ausführungen V.

**V. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen**

Hierzu wurde von Seiten der Gemeinde in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach geeigneten Realisierungsmöglichkeiten gesucht. Aufgrund der mangelnden Umsetzung der ursprünglich eingeplanten Ausgleichsflächen durch die einzelnen Betriebe im Gebiet, ist eine derartige Lösung hier nicht mehr geeignet/ anzustreben. Außerdem soll der Ausgleich in einer naturschutzfachlich geeigneten Lage mit entsprechendem Aufwertungspotential möglichst zusammenhängend in einer größeren Fläche erfolgen. Auch im Hinblick darauf, dass es sich um 3 Betriebe/Nutznießer handelt, die diesen Ausgleich insgesamt tragen müssen, ist hier eine mögliche Ablöse über ein geeignetes Ökokonto eine gut geeignete Lösung. Da der Markt Ortenburg bisher nur über wenige potentielle und geeignete Ausgleichsflächen verfügt und diese auch für die gemeindlichen Entwicklungsmaßnahmen/ Ausgleichserfordernisse für andere Maßnahmen benötigt bzw. offen halten will, wurde hier die Möglichkeit der Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau „Daxlarn“ angesprochen/ anvisiert.

Den Zielen von Seiten des Marktes Ortenburg, der Nutznießer und auch der Naturschutzbehörde entspricht es, den Ausgleich nun insgesamt durch Ablöse aus den Ökokontoflächen „Daxlarn“ der Sparkasse Passau im Bereich der Pleintingener Lößbranken (Stadt Vilshofen a. d. Donau, Landkreis Passau) zu realisieren. Die Flächen befinden sich zudem noch im Landkreis und im gleichen Naturraum und sind aus naturschutzfachlicher Sicht auch gut geeignet.

Das Gebiet ist zwar bilanziert nach Wertpunkten entsprechend der BayKompV, kann allerdings auch entsprechend der Fläche (laut Bilanzierung über den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) verwendet werden und ist 1:1 anzusetzen und mit dem Durchschnittswert der Aufwertung des Gesamtgebiets, der mit 8,45 Wertpunkten/ Quadratmeter angegeben ist, umzurechnen.

Demnach ergibt sich ein Erfordernis einer Ablöse für  $2520,84 \text{ m}^2 \times 8,45 \text{ Wertpunkte/ m}^2 = 21.301 \text{ Wertpunkte}$ .

Diese verteilen sich auf

Bereich 1 Hausnr. 51 und Flurnr. 1724/3:	4.341 Wertpunkte
Bereich 2 Hausnr. 51a, Flurnr. 1724/2 und Teilfläche v. 1724:	6.358 Wertpunkte
Bereich 3 Hausnr. 51b, Flurnr. 1723, 1724, 1722, restl. Fläche 1724:	10.602 Wertpunkte.

Die Gestaltung und langfristige Pflege ist über den Landschaftspflegeverband Passau fachgerecht festgelegt und geregelt, so dass hier keinen weiteren Festsetzungen im Rahmen diese Bauungs- und Grünordnungsplans erforderlich sind.

Als Nachweis der Erbringung der Ausgleichspflicht ist durch den Nutznießer rechtzeitig vor

Anl 2 Naturschutzr. Eingriffsregelung i. d. Bauleitplanung zu BBP/ GOP „Griesbacher Straße –Süd D1“ , Markt Ortenburg

dem Satzungsbeschluss die Bestätigung der Ablöse vorzulegen.

Mit der geplanten Ablöse des Ausgleichs auf den Ökokontoflächen „Daxlarn“ der Sparkasse Passau ergänzt durch die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung ist die Bilanz damit als ausgeglichen anzusehen.

## **VI/ VII Darstellung und Festsetzungen der Flächen**

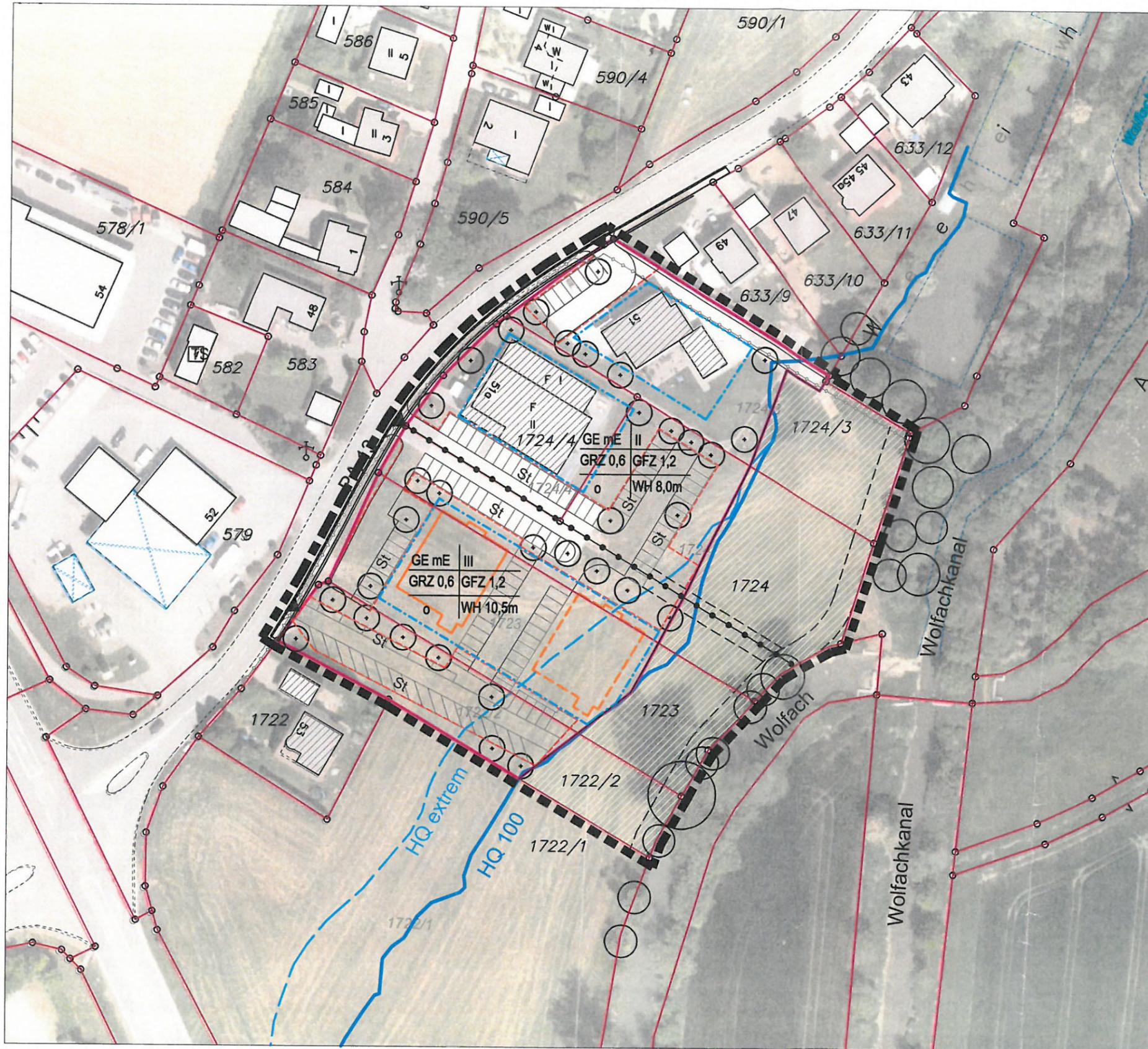
Siehe Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Deckblatt 1

und Anlage ( = Seite 11): Karte zur Anwendung der Eingriffsregelung  
M 1: 1000 zur Eingriffsbilanzierung (Neubilanzierung Erweiterungs- u. Überplanungsbereich  
des Gewerbegebiets)

Wallersdorf, den 25.01.2021/ 18.03.2021/29.07.2021



Inge Haberl, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin, Wallersdorf



im Hintergrund Scan Luftbildkarte (2019)

### Zeichenerklärung

- Geltungsbereich des neuen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Griesbacher Straße-Süd" Deckblatt 1
  - best. Bebauung lt. dig. Flurkarte
  - gepl. genehmigte Bebauung Gesundheitszentrum 1
  - ca. gepl. Bebauung Gesundheitszentrum 2
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze
  - ca. Parkplatzaufteilung und Fahrgassen mit Erweiterung
  - Baugrenze neu
  - festgesetzte Baumpflanzungen zur Gliederung/Einbindung der Stellplätze u. Freiflächengestaltung
  - Pflegezufahrt zu Gewässer wie bisher geregelt über besteh. mittlere Erschließung, Weiterführung Ausbildung als Grünfahrt
  - Grenze HQ extrem
  - Grenze festgesetztes Überschwemmungsgebiet
  - gepl. Maßnahme zur Eingriffsminimierung im Wolfachtal ; Extensivwiese mit Pflegemahd und Mähgutabfuhr ohne Dünge- und Spritzmitteleinsatz ca. 3 665 m<sup>2</sup>
  - zu wertende Eingriffsfläche insgesamt : 8402,8 m<sup>2</sup>  
Damit ergibt sich bei einem anzuwendenden Faktor der Spanne AI von 0,3 0 erforderliche Ausgleichsfläche von 2.520,84 m<sup>2</sup>
- bei Ablöse vom Ökokonto der Sparkasse Passau "Daxlarn" mit einem Durchschnittswert der Auswertung von 8,45 Wertpunkten entsprechen 2.520,84 m<sup>2</sup> dann 21.301 Wertpunkten
- davon
- Bereich 1:**  
auf Flurnr. 1724/ 3 : Eingriffsfläche 1.712,5 m<sup>2</sup>  
damit Ausgleichserfordernis: 513,75 m<sup>2</sup> bzw. 4.341 WP
- Bereich 2:**  
auf Flurnr. 1724/ 2 , TF 1724 bis Knödelinie:  
Eingriffsfläche 2.508,1 m<sup>2</sup>  
damit Ausgleichserfordernis: 752,43 m<sup>2</sup> bzw. 6.358 WP
- Bereich 3:**  
restliche Flächen:  
Eingriffsfläche 4182,2 m<sup>2</sup>  
damit Ausgleichserfordernis: 1254,66 m<sup>2</sup> bzw. 10.602 WP

## Bebauungsplan m. integr. Grünordnungsplan "Griesbacher Straße- Süd" - Deckblatt 1

### Karte zur Eingriffsregelung

M 1: 1000 25.01.2021/ 18.03.2021/ 29.07.2021

Markt Ortenburg,  
Landkreis Passau

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

# Pflanzenliste Änderung BBP/GOP GE „Griesbacher Straße-Süd“ durch Deckblatt 1

Anlage 3

## Gehölzarten

1. Die Begrünung im Geltungsbereich ist v.a. mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen bzw. im Inneren auch mit in die Region passenden Ziersträuchern/ Zwergsträuchern/ Stauden und stadtklimageeignete Arten. Insbesondere sind dazu zu verwenden und besonders geeignet:

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

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

### 1.2 Kleinkronige Bäume/ Bäume 2.Ordnung

heimische Laubbäume 2. Ordnung wie

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

Obstbäume, mindestens Halbstämme (in Privatgärten), in ortsüblichen Sorten und Zierobstarten (v. Malus, Pyrus, Prunus)

### 1.3 Baumzüchtungen/ stadtklimageeignete Arten

im Bereich der stärker versieg. Flächen bei Stellplätzen usw. möglich  
Empfehlungen lt. Liste Dt. Gartenamtsleiterkonferenz „GALK-Straßenbaumliste“  
Züchtungen v. Art in Klammern angegeben; geeignete Arten:

Acer campestre „Elsrik“	(Feldahorn)
Acer platanoides „Cleveland“, „Columnare“, „Apollo“ o. „Allershausen“	(Spitzahorn)
Carpinus betulus „Fastigiata“;	(Hainbuche)
Pyrus calleriana „Canticleer“	Stadtbirne/ Chin. Birne
Sorbus intermedia „Brouwers“	(Mehlbeere)

### 1.4 Heimische Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose und andere Wildrosen
Salix caprea	Salweide bzw. andere heim. Arten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**1.5 Ziersträucher**

(insbesondere für Vorgärten und im Inneren geeignet, geeignete Arten z. B.:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Forsythia intermedia in Sorten	Goldglöckchen
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris u. Veredelungen	Flieder
Ribes alpinum in Sorten	Zierjohannisbeere
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Buddleia davidii in Sorten	Sommerflieder
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen
Viburnum in Sorten	Schneeball
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Buxus sempervirens	Buchs
Weigelia in Sorten	Weigelia

**2. Hecken**

Hecken sollen möglichst als freiwachsende, abwechslungsreiche Strukturen ausgebildet werden. Geschnittene Hecken sind nur zwischen zwei Baugrundstücken, nicht aber zur Straße hin bzw. zur Landschaft zulässig. Es sollen vor allem heimische Arten verwendet werden, wie z.B.: Feldahorn, Hainbuche, Liguster.

**3. Pflanzgrößen**

Einzelbäume:	Hochstämme 3-4 x verpflanzt Stammumfang 10 - 12 cm bzw. 300 - 500 cm Höhe
Obstbäume:	Halb- u. Hochstämme (robuste, ältere, regionale Sorten)
Sträucher/gemischte Gehölzpflanzungen:	Sträucher 60 - 100 cm Heister 100 - 150 cm

**4. Negativliste**

Es sollen möglichst keine fremdländischen Gehölze wie die Mehrzahl der Nadelgehölze, Hängeformen verwendet werden.

**5. Hinweis auf Art. 47 und 48 AGBGB: einzuhaltende Grenzabstände**

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, ist gemäß Art 48 mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. Zu Nachbargrundstücken im Inneren ist gemäß Art 47 mit Gehölzen unter 2m ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, mit Gehölzen/ Bäumen über 2 m ein Abstand von 2 m.


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





## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Baugesetzbuch zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Griesbacher Straße-Süd“ durch Deckblatt Nummer 1**

### **ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Mit dem gegenständlichen Deckblatt erfolgt eine grundlegende Überarbeitung des bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes für dieses bereits bebaute Gebiet am südwestlichen Ortsausgang von Ortenburg, nachdem das ursprüngliche Konzept – nämlich die Ansiedlung von nichtstörenden, kleineren Handwerksbetrieben – nicht zur Umsetzung kam. Gegenstand ist auch der Wegfall der seinerzeit festgesetzten Straßentrasse für eine Verbindungsspanne zwischen *Griesbacher* und *Fürstenzeller Straße*. Die vorliegende Planung enthält gleichzeitig die Festsetzung einer zusätzlichen Baufläche für die mögliche Erweiterung des zuletzt entstandenen *Gesundheitszentrums*.

### **VERFAHRENSABLAUF**

Der Marktgemeinderat Ortenburg hat dieses Bauleitplanungsverfahren durch Änderungsbeschluss vom 22.11.2018 eingeleitet und den Vorentwurf der Planung in der Sitzung vom 10.09.2020 gebilligt.

In der Zeit vom 01.02.2021 bis 12.03.2021 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig zur beabsichtigten Planung gehört. In dem Zusammenhang waren keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwendungen erhoben worden. Von fachlicher Seite wurden folgende Informationen und Anregungen vorgetragen: Die Bayernwerk Netz GmbH verwies auf die bestehenden Stromversorgungsleitungen und -anlagen. Das Staatliche Bauamt Passau informierte über die straßenrechtlichen Regelungen in Bezug auf die außerhalb des Planungsgebietes verlaufende St 2119, u. a. auch über die Thematik „Blendung und Lärmauswirkungen durch Photovoltaikfelder“. Das Wasserwirtschaftsamt stellte die grundsätzliche Vorabstimmung der Planung fest und erteilte weitere fachliche Hinweise in Bezug auf Niederschlagswasserableitung sowie Gewässer und Überschwemmungsgebiete. Die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung begrüßte die beabsichtigte Nachverdichtung und verwies auf die notwendige Beteiligung der Wasserwirtschaft in Bezug auf die teilweise Lage der künftigen Baufläche in einem wasserwirtschaftlich relevanten Bereich. Der Technische Umweltschutz beim Landratsamt machte auf eine mögliche Problematik im Zusammenhang mit neu auszuweisenden Stellplätzen aufmerksam. Die Tiefbauverwaltung des Landkreises äußerte sich zur Oberflächenwasserableitung der Kreisstraße. Die Fachbereiche Wasserrecht beim Landratsamt gaben Informationen zur Niederschlagswasserableitung sowie zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der Kreisbaumeister empfahl schließlich, die vorgesehene dreigeschossige Bauweise für die neu auszu-

weisende Baufläche aus Gründen der Ortsbildverträglichkeit zu überdenken. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen nicht ein.

Nach Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen billigte der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 18.03.2021 die Bauleitplanung und beschloss die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachstellen, die im Zeitraum vom 17.05.2021 bis 30.06.2021 stattfand. Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren wurden keine weiteren oder zusätzlichen wesentlichen Belange vorgetragen, sondern weitgehend auf die Informationen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

## **BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE**

Das Plangebiet mit seiner bestehenden Bebauung und größeren Stellplatz- sowie inneren Erschließungsflächen, unmittelbar an der Kreisstraße gelegen, wird bereits gegenwärtig gewerblich genutzt. Eine im Bebauungsplan festgesetzte Zone für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, im Anschluss an die Bauflächen, wurde nicht umgesetzt. Die restlichen, zum Gewässer „Wolfach“ hin gelegenen Grundstücksteile sind damit insgesamt intensiv bewirtschaftetes, landwirtschaftliches Grünland ohne wertvolle Artvorkommen. Die Wertigkeit für die Schutzgüter ist aufgrund der vorstehenden Sachlage größtenteils als wenig bedeutend bzw. mit mittlerer Bedeutung anzusetzen. Die zusätzliche Ausweisung einer Baufläche, die eine Neuversiegelung mit sich bringt, stellt damit den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Artenschutzrechtlich bestehen allerdings keine Verbotstatbestände durch die Ausdehnung der Bebauung. Ebenso wenig wird in wasserwirtschaftliche Ausschlussgebiete eingegriffen, da sich die künftige, zusätzliche Baufläche außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches befindet.

## **ABWÄGUNGSVORGANG**

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Griesbacher Straße-Süd“ durch Deckblatt Nr. 1 trägt dazu bei, die Bauleitplanung entsprechend der bisherigen Entwicklung anzupassen und ergänzende Erweiterungen zu ermöglichen. In diesem Zuge werden auch die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich angepasst. Bei den zusätzlichen Bauflächen handelt es sich um keine ökologisch besonders wertvollen Bereiche. Der sensible Teil zum Bachtal, der sich auch im festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet, bleibt als Puffer erhalten und wird durch Extensivierung mit Pflegemahd ohne Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln sogar aufgewertet. Das Gesamtkonzept sieht Minimierungsmaßnahmen auf den einzelnen Bauflächen vor (einzelne Baumpflanzungen sowie Begrünungen zur Gliederung, Möglichkeiten zur Versickerung/Verdunstung des anfallenden Regenwassers in der Extensivwiesenzone). Der verbleibende Kompensations- bzw. Ausgleichsbedarf wird durch Ablöse aus einem externen Ökokonto gedeckt.

Die vorgetragenen fachlichen Belange werden im Wesentlichen durch die vorliegende Planung berücksichtigt: Sachgüter, wie bestehende Strom- oder Erdgasversorgungsanlagen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die außerhalb des Geltungsbereiches vorbeiführende Staatsstraße wird nicht berührt. Hinweise zu Photovoltaikanlagen werden nachrichtlich in die Bauleitplanung aufgenommen. Die Belange der Wasserwirtschaft sind vollumfänglich in die Planung übernommen worden. Hinsichtlich der neu festzusetzenden Stellplätze hat der künftige Bauwerber die ggf. notwendigen schalltechnischen Nachweise zu erbringen. Gemäß dem Hinweis des Fachbereiches Wasserrecht wurde eine wasserrechtliche Ausnahme genehmigung für die neu einzubeziehenden, als naturnahe Extensivwiesen zu nut-

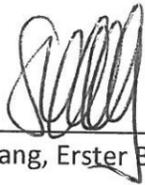
zenden Grundstücksteile, beantragt. Die Anregung des Kreisbauamtes, für die künftige Baufläche lediglich eine zweigeschossige Bauweise festzusetzen, wurde nicht berücksichtigt, da sich ohnehin durch die Geländeneigung eine natürliche „Abstufung“ ergibt.

Zusammenfassend sind mit der vorliegenden Bauleitplanung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden. Planungsalternativen wurden bereits im Zuge der Aufstellung der ursprünglichen Planung untersucht, führten aber zu keinem wesentlich anderen Ergebnis. Spezielle Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen sind nicht vorgesehen. Allerdings ist der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen besonderer Wert beizumessen.

Aufgrund des vorstehenden Ergebnisses beschloss der Marktgemeinderat Ortenburg das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Griesbacher Straße-Süd“ in der Sitzung vom 29.07.2021 als Satzung.

Diese zusammenfassende Erklärung wurde vom Gremium gleichzeitig gebilligt.

Ortenburg, 29.07.2021



Stefan Lang, Erster Bürgermeister