

**BEBAUUNGSPLAN
„SÖLDENAU – SCHIESSGARTEN“
Änderung durch Deckblatt Nr. 5**

VERFAHREN

ENDFASSUNG VOM 22.11.2017

1. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Ortenburg hat in der Sitzung vom 14.09.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.02.2018 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 22.11.2017 hat in der Zeit vom 14.02.2018 bis 21.03.2018 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 22.11.2017 hat in der Zeit vom 14.02.2018 bis 21.03.2018 stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Ortenburg hat in der Sitzung vom 22.03.2018 den Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 22.11.2017 gebilligt und zur Auslegung beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 22.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2018 bis 08.05.2018 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 28.03.2018.

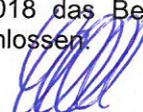
6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 22.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2018 bis 08.05.2018 beteiligt.

7. Satzungsbeschluss

Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 17.05.2018 das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.11.2017 als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 18.05.2018


Stefan Lang
Erster Bürgermeister**8. Ausfertigung**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Ortenburg, den 18.05.2018


Stefan Lang
Erster Bürgermeister**9. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wird am 22.05.2018 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 wird hingewiesen.

Ortenburg, den 18.05.2018


Stefan Lang
Erster Bürgermeister

PRÄAMBEL

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

SATZUNG:

§ 1

Der Bebauungsplan „Söldenau – Schiessgarten“ vom 04.12.1992 mit den Deckblättern Nummer 1 vom 17.03.1993, Nummer 2 vom 22.11.1993, Nummer 3 vom 20.02.1995 und Nummer 4 vom 17.01.1995 wird durch Deckblatt 5 wie folgt geändert:

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

1. In Ziffer „0.2.2“ wird dem letzten Begriff „Dachform“, im Klammerzusatz nach „SD“ angefügt:
„WD, KWD, PD“
Diese Änderung gilt auch für die entsprechende planliche Festsetzung, d. h. die Nutzungsschablone.
2. In Ziffer „0.2.3.1“ wird die Festsetzung in Unterabsatz 6 („Proportion von Hauslänge zur Hausbreite“) durch folgende Bestimmung ersetzt:
„Der Dachfirst muss parallel zur längeren Hausseite verlaufen“.
3. Ziffer „0.2.3.2“ wird wie folgt geändert:
Die Festsetzungen zu den Nummern 1 bis 4 – in der Fassung des Deckblattes Nr. 3 – werden durch folgende Bestimmungen ersetzt und gelten für das gesamte Plangebiet:
„Dachform und Dachneigung: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD) – Dachneigung jeweils 15° bis 40°;
Pulldach (PD) – Dachneigung 6° bis 21°;
Pulldach zulässig als eine Dachscheibe bis maximal 8,00 m Gebäudetiefe, die Pulldachneigung hat dabei dem Hang zu folgen; gegen den Hang geneigte Pulldächer sind nicht zulässig; bei Gebäudetiefe über 8,00 m sind nur versetzte Pulldächer mit gleicher Dachneigung zulässig.
Dachdeckung: Ziegel- und Beton-Pfannen in den Farben ziegelrot, dunkelbraun, grau bzw. anthrazit; nicht spiegelnde, beschichtete Blechdächer und verglaste Dachflächen.
Kniestock: Zulässig innerhalb der maximalen Gesamtwandhöhe.
Wandhöhe: Maximal 6,70 m. Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (Urgelände) als unterer Bezugspunkt, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Firsthöhe: Bei Pulldach maximal 8,00 m ab Urgelände.
Sockelhöhe: Maximal 0,50 m.
Dachgauben: Nur als stehende Giebelgauben, nur zulässig bei Dachneigung ab 30°, Abstand vom Ortgang und untereinander mindestens 2,50 m, Abstand von Oberkante First mindestens 1,00 m, Anordnung je Dachseite maximal 2 Stück, Begrenzung der vorderen Ansichtsfläche je Gaube auf maximal 2,5 m².“

4. In Ziffer „0.3“ werden die Festsetzungen durch folgende Bestimmungen ersetzt:
„Garagen und Nebengebäude sollen dem Hauptgebäude in der Dachform angepasst werden.
Dachform: Siehe Festsetzung für Hauptgebäude, Ziffer 0.2.3.2.
Dachneigung: Siehe Festsetzung für Hauptgebäude, Ziffer 0.2.3.2.
Wandhöhe: Für Grenzgaragen wird eine seitliche Wandhöhe von maximal 3,00 m (ab Urgelände, an der Einfahrtsseite gemessen) festgesetzt; sie sind giebelseitig an der Grundstücksgrenze zu errichten und bei gegenseitigem Grenzanbau einheitlich zu gestalten.“

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 18.05.2018



(Siegel)


Stefan Lang
Erster Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Der Satzungsbeschluss wird am 22.05.2018 durch Anschlag an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wurde ab diesem Zeitpunkt im *Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer Nr. 1/EG (Bauamt) und Zimmer Nr. 6/OG (Geschäftsleitung)*, während der allgemeinen Dienststunden, zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Die Bekanntmachung wird am 22.05.2018 angeheftet und wird am 25.06.2018 wieder abgenommen.

Ortenburg, den 18.05.2018



(Siegel)


Stefan Lang
Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie deren Auswirkungen

Der Bebauungsplan „Söldenau-Schiessgarten“, Markt Ortenburg ist am 04.12.1992 in Kraft getreten und wurde in der Folge durch die Deckblätter 1 bis 4 geändert.

Das Deckblatt 1 vom 17.03.1993 bezieht sich auf die Anpassung der Garagenstellung und der Stellplätze auf den Parzellen 17 und 18. Deckblatt 2 vom 22.11.1993 beinhaltet die Änderung der Grundstücksaufteilung zwischen den Parzellen 2 und 3 sowie die Zuordnung von Parzelle 2 zum „Mischgebietsbereich“ mit Festsetzung von Garagen. Die Änderung durch Deckblatt 3 vom 20.02.1995 betrifft mehrere Bebauungspläne im Gemeindegebiet und regelt die Festsetzungen in Bezug auf Kniestock und Dachgaupen neu. Mit Deckblatt 4 vom 17.01.1995 erfolgten schließlich Anpassungen bei Parzelle 4 (vor allem Erweiterung der Baugrenzen. Alle Deckblätter wurden jeweils im vereinfachten Verfahren erlassen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Söldenau-Schiessgarten“ befinden sich derzeit noch 8 unbebaute Grundstücke (2 Parzellen in dem als „Mischgebiet“ festgesetzten Teilbereich, 6 Parzellen im „allgemeinen Wohngebiet“). Im Hinblick auf die Gestaltung der Gebäude lässt der Bebauungsplan ausschließlich die Dachform „Satteldach“ zu. Dies entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Wünschen, alternative Gestaltungen zu ermöglichen, wie es auch in aktuelleren Bebauungsplänen im Gemeindegebiet bereits berücksichtigt ist.

Der Markt Ortenburg beabsichtigt deshalb, den vorgenannten Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Dachformen durch das vorliegende Deckblatt Nummer 5 zu ändern (Änderungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 14.09.2017). Als Alternativen zum Satteldach, sollen demnach künftig auch *Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer* zugelassen werden.

Die Entscheidung wird auch damit begründet, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits eine Abweichung in Bezug auf die Dachform (Wohnhaus mit *Krüppelwalm-dach* auf Flurstück 66/13) zugelassen wurde. Außerdem befinden sich im näheren Umfeld des Baugebietes (z. B. Flurstücke 71/4, 288/2) ebenfalls Wohngebäude mit anderen Dachformen. Das Erscheinungsbild des Bebauungsplanbereiches wird somit durch die Zulassung weiterer, durchaus gängiger Dachformen nicht beeinträchtigt. Unabhängig davon bezieht sich die Entscheidung zur Änderung nicht auf einen Einzelfall, da mehrere Parzellen noch unbebaut sind.

Im Zusammenhang mit der Aufnahme zusätzlicher Dachformen in den Bebauungsplan ist es empfehlenswert, zum Teil auch unumgänglich, verschiedene weitere Festsetzungen anzupassen. Hierbei handelt es sich um die

- Ergänzung bei der Festsetzung von Dachneigungen,
- Anpassung bei der festgesetzten Dachdeckung,
- Anpassung der zulässigen Wandhöhe,
- Anpassung und Ergänzung der Festsetzungen für Garagen und Nebengebäude.

Die genannten Punkte werden gleichzeitig mit dem vorliegenden Deckblatt aufgearbeitet. Grundlage hierfür ist ebenfalls der Gremiumsbeschluss vom 14.09.2017.

Da mit den geplanten Änderungen durchaus die Grundzüge der Planung berührt werden, kommt das „Regelverfahren“ bei der Änderung des Bebauungsplanes zur Anwendung.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Bilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 4 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der Änderung bereits zulässig waren bzw. keine neuen Flächen für Bebauung, zusätzliche Versiegelung oder ähnliches beansprucht werden. Durch die hier geplante Änderung bzw. Anpassung der Dachformen, Dachneigungen und –eindeckungen sowie Wandhöhen, verändert sich das Maß der baulichen Nutzung bzw. der Versiegelungsgrad nicht. Somit entsteht im Rahmen dieser Änderung auch kein Ausgleichserfordernis nach Naturschutzrecht.

Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ist zur Änderung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht erforderlich. Dieser ist als Teil II der Begründung in Form einer eigenen Aufstellung angefügt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit der geplanten Änderung durch Deckblatt 5 keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

Gebilligt mit Beschluss vom 17.05.2018

Ortenburg, 18.05.2018



Stefan Lang, Erster Bürgermeister

Umweltbericht (lt. § 2 Abs.4 und § 2a BauGB)
zur Änderung des Bebauungsplans „Söldenau-Schiessgarten“
durch Deckblatt Nr. 5,
Markt Ortenburg, Landkreis Passau

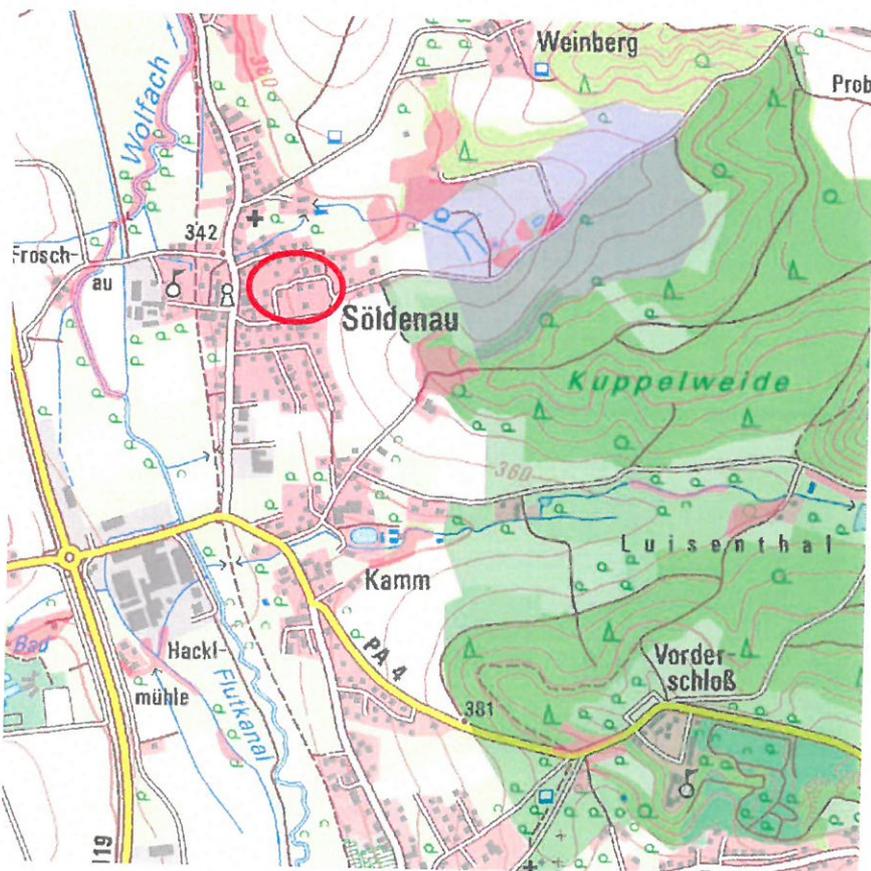
1. Einleitung

1 a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

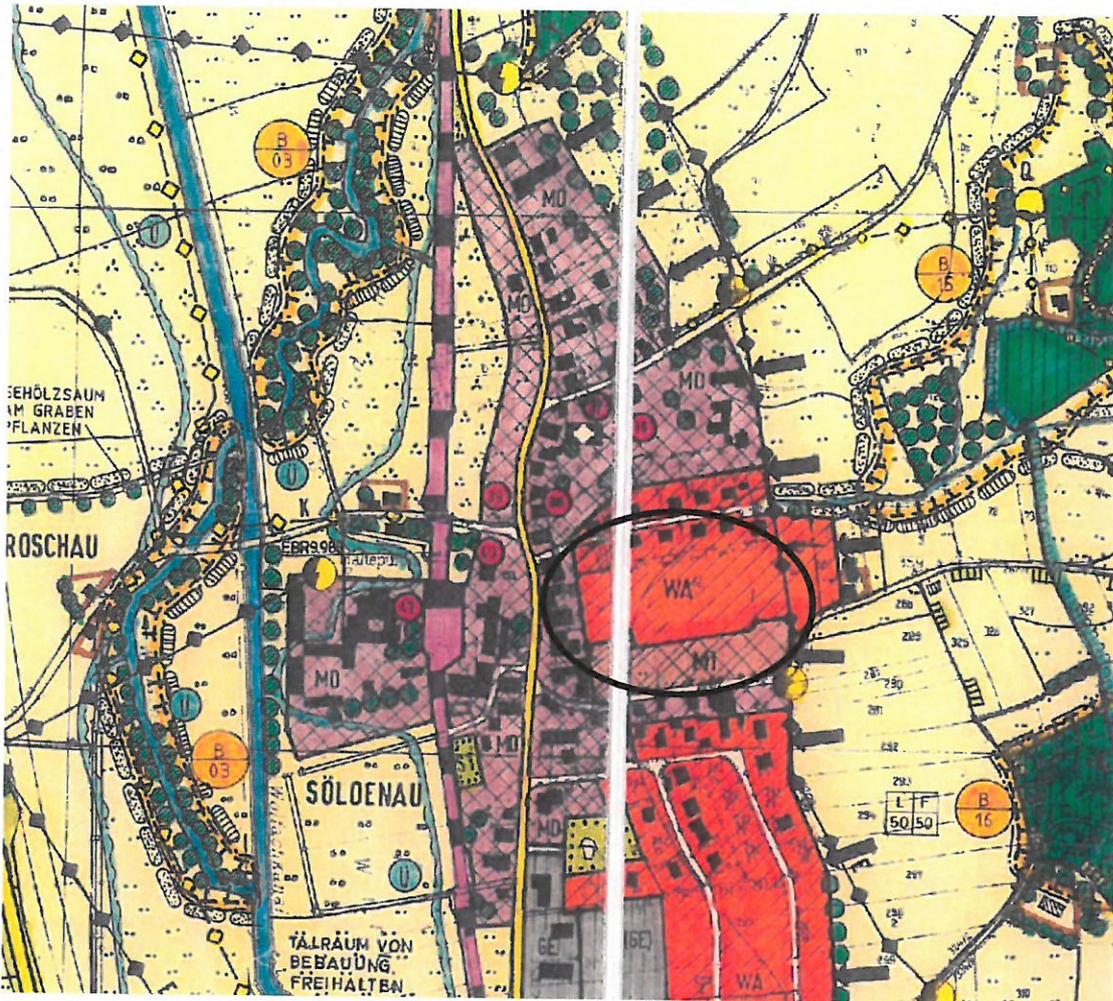
Über dieses Deckblatt 5 wird den geänderten Wünschen der Bauwerber insbesondere bezüglich Dachformen Rechnung getragen, die auch in aktuelleren Bebauungsplänen im Gemeindegebiet bereits aufgenommen wurden. In diesem Zusammenhang werden die Dachneigungen, Materialien zur Dachausbildung und insbesondere auch die Wandhöhen mit angepasst (auch im Hinblick auf die höheren Erfordernisse in Sachen Dämmung usw. Stichwort: EnEV). Der bereits durch 4 Deckblätter überplante Bebauungsplan aus dem Jahre 1992 bleibt ansonsten nach wie vor gültig.

1 b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Das hier dargestellte Allgemeine Wohngebiet liegt in keinem Schutzgebiet (weder nach Naturschutzgesetz noch aus wasserrechtlichen Gesichtspunkten). In räumlicher Nähe schließt östlich von Söldenau das Wasserschutzgebiet zum Trinkwasserschutz in Söldenau an, außerdem das Landschaftsschutzgebiet „Schloss Ortenburg“ und einzelne kartierte Biotope laut Biotopkartierung Bayern (aktueller Auszug aus FinView).



Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Ortenburg weist diesen Bereich bisher schon als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet aus. Umliegend zu diesem Baugebiet liegen noch weitere Bauflächen.



Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG ist im Zuge der vorliegenden Planung anzuwenden, wobei anzumerken ist, dass hierdurch kein zusätzliches oder neues Baurecht und damit auch kein Ausgleichsflächenbedarf entsteht.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2 a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Das Bebauungsplangebiet „Söldenau-Schießgarten“ ist als „Allgemeines Wohngebiet“ und zum Teil als Mischgebiet ausgewiesen. Es handelt sich hier um bereits ausgewiesene Bauflächen mit entsprechendem Baurecht, die auch ohne die Änderung bebaubar sind. Ein größerer Teil des Baugebiets ist bereits bebaut. Es sind noch einige Parzellen bisher unbebaut (vgl. Auszug aktuelles Luftbild, Bayer. Vermessungsverwaltung). Die noch freien Parzellen sind bisher angesät als Wiesen-/Rasenflächen und zum kleinen Teil auch mit Gehölzpflanzung.

Die Flächen sind ohne besondere Bedeutung für Tier- und Pflanzenwelt. Natura 2000 Gebiete oder sonstige wertvolle, geschützte Flächen sind nicht betroffen. Der Boden ist durch die Bauflächen bereits beansprucht bzw. verändert im Baugebiet, ebenso wie der Wasserhaushalt (durch die versiegelten Flächen). Bezüglich Luftaustausch/Klima ist das Gebiet von untergeordneter Bedeutung (am Rand der Frischluftbahn Bachtal/Wolfachtal). Die Fläche ist Teil des größeren Ortsteils „Söldenau“, und hier durch die Lage weniger wirksam auf das Gesamterscheinungsbild des Ortes/die Wirkung auf das Landschaftsbild als die randlichen Ortsbereiche. Eine Änderung der Dachformen (mit Dachneigungen, Materialien und Anpassung der Wandhöhe) bedingt zwar eine Veränderung im dörflichen Erscheinungsbild, allerdings sind diese Dachformen auch bereits in Teilen des Ortes und des Gemeindegebiets sowieso bereits vorhanden.



2 b Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Sowohl bei Durchführung als auch bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich an dem Zustand an sich nicht viel im Hinblick auf die Schutzgüter, da die geplante Bebauung bisher bereits dementsprechend deklariert und in dem seit 1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt ist.

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

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

Es wird keine Fläche neu beansprucht. Es handelt sich lediglich um eine Anpassung der Festsetzungen zur Gestaltung der Bebauung.

Im Zuge der Umsetzung der Änderung durch Deckblatt 5 entstehen keine Veränderungen gegenüber den bisherigen Auswirkungen in der Bau -und Betriebsphase.

Veränderungen ergeben sich in geringem Umfang bezüglich Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild durch die Veränderung der Dachlandschaft von nur Satteldach ursprünglich zu nun weiteren zugelassenen Dachformen. Allerdings sind diese Dachformen auch bereits in Teilen des Ortes und des Gemeindegebiets sowieso bereits vorhanden und auch als Einzelfall im Planungsgebiet. Die Fläche ist Teil des größeren Ortsteils „Söldenau“ und hier durch die Lage weniger wirksam auf das Gesamterscheinungsbild des Ortes/die Wirkung auf das Landschaftsbild als an den Ortsrändern.

Auf den Menschen und seine Gesundheit/die Bevölkerung haben die Änderungen die Wirkung, dass Bauherrn in der Gestaltung etwas freier sind als bisher, ansonsten sind die Auswirkungen hier gering bzw. trägt die größere möglich Wandhöhe den höheren energetischen Standards (und damit auch dem Wohnklima) Rechnung.

Veränderungen bezüglich Lärm, Staub, sonstige Umweltbelastungen ergeben sich durch das vorliegende Deckblatt nicht.

Es werden keine Flächen neu beansprucht. Auch auf die Kulturgüter wie Boden- und Baudenkmäler) hat die Änderungsplanung keine bzw. keine gravierenden Auswirkungen. Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen gegeben.

Bei Nichtdurchführung der Änderung bleibt der Zustand/die Festsetzungen wie sie bisher sind. Es wird dann, wie bereits bisher auch, die ein oder andere Abweichung/Befreiung (wie z.B. mit Krüppelwalmdach wie bisher schon vollzogen) geben. Die Wirkung auf die Schutzgüter bleibt wie bisher.

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

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

- Beschränkung der bebaubaren Flächen/der Oberflächenversiegelung,

- Festsetzung von Maßnahmen zur Grünordnung.

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

2 d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine zweckmäßige Anpassung der bisherigen Planung, zumal immer wieder Anfragen von Bauwerbern bezüglich anderer Dachformen kommen bzw. ansonsten dann gegebenenfalls auch mit einzelnen Befreiungen reagiert wurde. Auch in anderen, in letzter Zeit neu aufgestellten Bebauungsplänen hat man seitens der Gemeinde auf die geänderten Wünsche der Bauherren und auch die geänderten energetischen Erfordernisse reagiert und etwas höhere Wandhöhen und weitere Dachformen zugelassen.

Ein Belassen des bisherigen Planungsstands würde bedeuten, dass der Zustand/die Festsetzungen bleiben wie sie bisher sind. Es wird dann wie bereits bisher auch die ein oder andere Abweichung/Befreiung geben (wie z.B. mit Krüppelwalmdach wie schon vollzogen).

Anderweitige Überplanungen (mit etwas anders modifizierten Festsetzungen bezüglich der Baugestaltung) wären im Hinblick auf die Umweltauswirkungen mehr oder minder vergleichbar und auch nicht gravierend anders zu beurteilen, außer man würde deutlich höhere Wandhöhen oder dichtere Bauformen zulassen, dies würde das Erscheinungsbild stärker verändern.

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

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

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

3 Zusätzliche Angaben

3 a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Zuge des Verfahrens angewandt. Die vorbereitende Bauleitplanung – der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Ortenburg – entspricht bereits dem Planungsstand bzw. ist das Gebiet bereits durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet/ Mischgebiet festgesetzt.

3 b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Aufgrund der Art der Planungsänderung des schon lange existierenden Bebauungsplans mit Anpassung der Festsetzungen bezüglich der Baugestaltung und der damit geringen bzw. nicht erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind hier keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

Wichtig ist in der Folge allerdings eine Umsetzung/Überprüfung der einzelnen Bauanträge auf Einhaltung der Vorschriften.

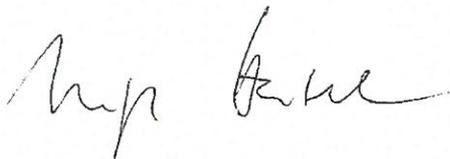
3 c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Änderung der Festsetzungen im Geltungsbereich bezüglich Baugestaltung (Dachformen, -neigungen und Materialien zur Dachgestaltung sowie Anpassung der maximalen Wandhöhe) sind keine erheblichen Veränderungen der Umweltauswirkungen verbunden.

3 d Quellen

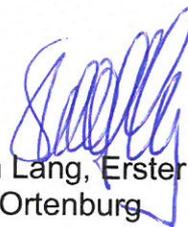
- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juni 2017 (BGBl. I S. 2808)
- BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Aktueller Auszug aus FinView, Biotopkartierung, Schutzgebiete, Bayer. Landesamt für Umweltschutz
- Aktueller Auszug aus dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Augsburg
- Aktueller Auszug: Bayerischer Denkmaltatlas, Geoportal Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Ortenburg vom 09.03.1995, zuletzt geändert durch Deckblatt Nr. 55 vom 02.02.2018

Wallersdorf, den 18.05.2018



Planungsbüro Inge Haberl
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

Markt Ortenburg, den 18.05.2018



Stefan Lang, Erster Bürgermeister
Markt Ortenburg



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 Baugesetzbuch zur Änderung des Bebauungsplanes „Söldenau – Schießgarten“ durch Deckblatt Nr. 5

ZIEL DER PLANUNG

Gegenstand der Planung ist die Änderung von Gestaltungsvorschriften (Neufestsetzung der Dachformen *Walmdach*, *Krüppelwalmdach*, *Pulldach* mit Ergänzung bzw. Anpassung bei den festgesetzten Dachneigungen und Dachdeckungen) sowie von planungsrechtlichen Festsetzungen (Anpassung bei der festgelegten Wandhöhe, Vereinfachung der Festsetzungen zu Hausproportionen sowie der Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäuden) mit der Zielsetzung eine flexiblere Anwendung und Umsetzung im Sinne der Bauherrn zu ermöglichen.

VERFAHRENSABLAUF

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung vom 14.02.2018 bis 21.03.2018 im Verwaltungsgebäude des Marktes Ortenburg statt. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB – die gleichzeitig mit der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte – wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. In diesem frühzeitigen Verfahrensstadium ergaben sich keinerlei Anregungen oder Einwände.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Planungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.04. bis 08.05.2018 vorgestellt. Seitens der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden auch in diesem Verfahrensschritt keine Einwände erhoben. Bürger wandten in einer Stellungnahme hingegen ein, dass das Erscheinungsbild des Baugebietes mit der Zulassung der Dachform *Pulldach* erheblich negativ beeinträchtigt werde und ersuchten, auf die entsprechenden Festsetzungen zu verzichten. Den Vorstellungen heutiger oder künftiger Bauherrn bezüglich der Gestaltung von Dächern sei bereits mit der Neufestsetzung von *Walm-* und *Krüppelwalmdächern* – ergänzend zur ursprünglich festgesetzten Dachform *Satteldach* – ausreichend Rechnung getragen.

BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Es wurden neben den anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches und des Bundesnaturschutzgesetzes, allgemein zugängliche Unterlagen wie Biotopkartierungen, Schutzgebietskarten, der Informationsdienst zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten, der Bayerische Denkmalatlas sowie der Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Ortenburg herangezogen.

Gemäß durchgeführter Beurteilung wirkt sich die Planung voraussichtlich auf die Schutzgüter *Landschaft* sowie *Kultur- und sonstige Sachgüter* aus, da – je nach Wahl der neufestgesetzten Dachformen – eine gewisse Veränderung der „Dachlandschaft“ eintritt. Ferner wird auch das Schutzgut *Mensch* berührt (Gestaltungsmöglichkeiten bei der Dachform; Veränderungen bei den energetischen Standards und dadurch auch dem Wohnklima aufgrund der geänderten Wandhöhe).

ABWÄGUNGSVORGANG

Dem Ansuchen der Bürger, auf das „Pulldach“ zu verzichten, wurde nicht entsprochen. In der Abwägungsentscheidung räumte die Gemeinde ihren Planungsabsichten den Vorrang ein, da durch das Zulassen der schlichten, dem Satteldach durchaus artverwandten Dachform, keine Nachteile befürchtet wurden. Im Übrigen komme auch den ergänzenden Festsetzungen – vor allem in Bezug auf das „Pulldachhaus“ – ein zusätzlicher Kompensationseffekt zu.

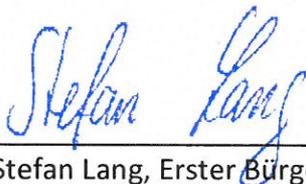
Planungsalternativen, z. B. mit modifizierten Festsetzungen führten zu keiner wesentlich anderen Betrachtung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind und auch nicht erwartet werden.

Spezielle Umweltüberwachungsmaßnahmen sind aufgrund des vorstehenden Ergebnisses nicht erforderlich. Allerdings ist bei den einzelnen Bauanträgen auf die Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplanes zu achten.

Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan „Söldenau-Schießgarten“ wurde vom Marktgemeinderat Ortenburg in der Sitzung am 17.05.2018 schließlich als Satzung beschlossen.

Ortenburg, 18.05.2018



Stefan Lang, Erster Bürgermeister