

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

VERFAHREN

SATZUNGSBESCHLUSS VOM 30.07.2020

**1. Änderungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat Ortenburg hat in der Sitzung vom 24.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 17.09.2019 hat in der Zeit vom 21.02.2020 bis 08.04.2020 stattgefunden.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 17.09.2019 hat in der Zeit vom 21.02.2020 bis 08.04.2020 stattgefunden.

**4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat Ortenburg hat in der Sitzung vom 05.05.2020 den Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 05.05.2020 gebilligt und zur Auslegung beschlossen.

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

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 17.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2020 bis 28.07.2020 beteiligt.

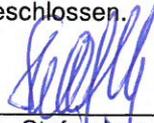
**6. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 17.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2020 bis 28.07.2020 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 18.06.2020.

**7. Satzungsbeschluss**

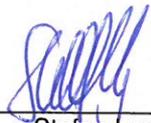
Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 30.07.2020 das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung 30.07.2020 als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 12. Aug. 2020

  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister**8. Ausfertigung**

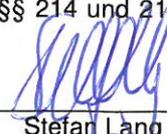
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Ortenburg, den 12. Aug. 2020

  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister**9. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am 14. Aug. 2020 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 12. Aug. 2020

  
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“ vom 28.01.1988 mit den Deckblättern Nummer 1 vom 20.02.1995, Nummer 2 vom 02.01.1995, Nummer 3 vom 13.03.1996 und Nummer 4 vom 25.08.2011 wird durch Deckblatt Nummer 5 wie folgt geändert:

Die „Textlichen Festsetzungen“ werden für den Geltungsbereich des Deckblattes Nummer 5 wie folgt geändert:

1. Ziffer 0.3.2 wird wie folgt neu gefasst:

„Allgemeines Wohngebiet

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Dachform und Dachneigung: | Satteldach (SD), Walmdach/Zeltdach (WD/ZD), Pultdach (PD)<br>SD, WD/ZD jeweils 12° bis 33°, PD 6° bis 21°<br>Pultdach zulässig als eine Dachscheibe bis maximal 8,00 m Gebäudetiefe, die Pultdachneigung hat dabei dem Hang zu folgen; gegen den Hang geneigte Pultdächer sind nicht zulässig; bei Gebäudetiefe über 8,00 m sind nur versetzte Pultdächer 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 Pultdach maximal 8,00 m ab Urgelände  |
| Sockelhöhe:               | Maximal 0,50 m. Die Sockelhöhe liegt innerhalb der zulässigen Wandhöhe  |
| 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 m <sup>2</sup> .“   |

2. Ziffer 0.4 wird wie folgt neu gefasst:

„0.4.1

Garagen und Nebengebäude sollen dem Hauptgebäude in der Dachform angepasst werden.

Dachform: Siehe Festsetzung für Hauptgebäude, Ziffer 0.3.2. Ausnahmsweise sind für Garagen und untergeordnete Nebengebäude oder Anbauten auch Flachdächer zulässig, soweit sie begrünt oder als begehbare Terrasse genutzt werden.

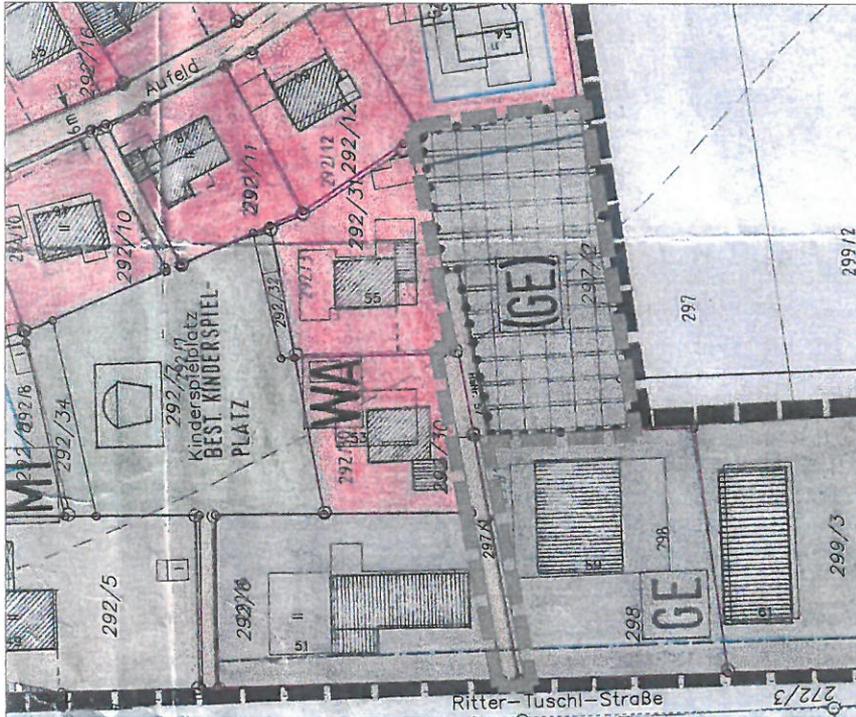
Dachneigung: Siehe Festsetzung für Hauptgebäude, Ziffer 0.3.2

Wandhöhe: Für Grenzbebauungen/ grenznahe Bauungen 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“

Im Übrigen gelten die bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Söldenau“.

Die „Planlichen Festsetzungen“ werden für den Geltungsbereich des Deckblattes Nummer 5 gemäß der als Bestandteil zu dieser Satzung beigefügten Lageplankarte geändert. Darüber hinaus gelten die bisherigen planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Söldenau“.

Stand vor Änderung (hier Stand von 1988)



**Zeichenerklärung und planliche Festsetzungen**



Geltungsbereich von 1987  
Bebauungsplan Söldenau



Geltungsbereich der Änderung durch  
Deckblatt 5

Nummerierung/ Darstellung analog Festsetzungen im BBP von 1988, soweit zutreffend



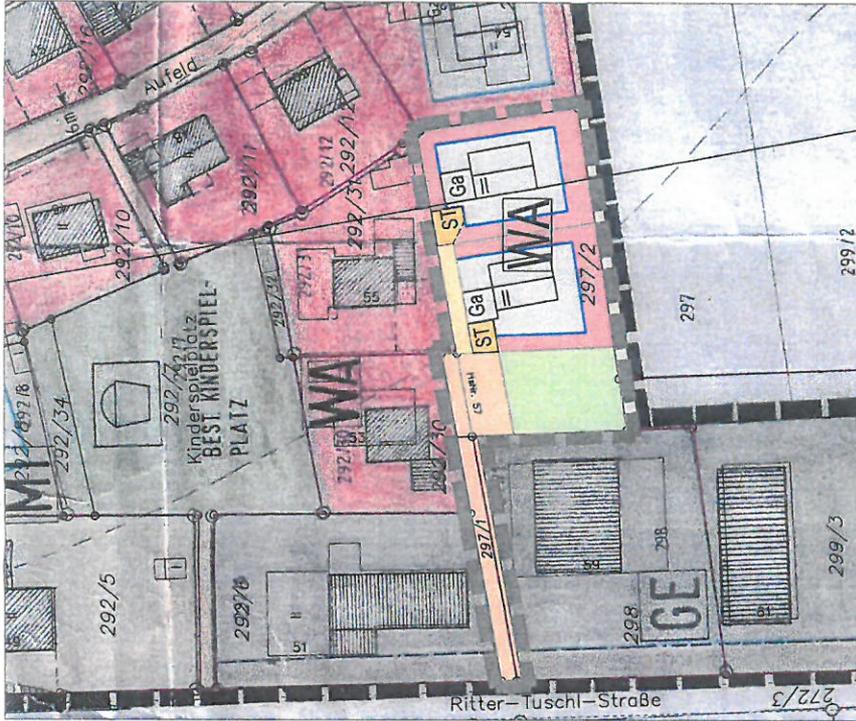
1.1 Art der baulichen Nutzung Wohnbauflächen  
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



2.1 Maß der baulichen Nutzung  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze;  
zulässig 2 Vollgeschosse

3.4 Baugrenze

Stand nach Änderung durch Deckblatt 5



6.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich

neu 9.12 Grünfläche privat

13.1.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgeäumt werden dürfen

13.1.3 Garagen

neu 13.1.4 Zufahrt/ Verkehrsfläche privat

frühere Festsetzungen im BBP von 1988, Stand vor Änderung -hier überplant/ nicht mehr zutreffend

Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet, in denen nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind (§ 8 BauNVO)

Im Hintergrund bisher. Stand des BBP "Söldenau" von 1988 und aktuelle digitale Flurkarte Bayer. Vermessungsverwaltung

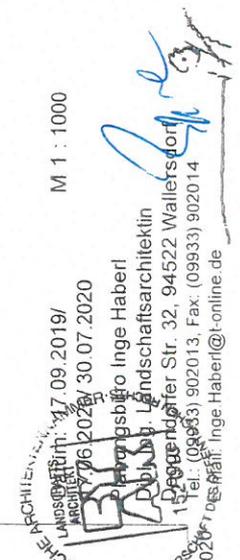
Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans von 1988. Lediglich die Textlichen Festsetzungen unter 0.3 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen bzw. 0.4 Garagen und Nebengebäude werden ersetzt (ca. analog Deckblatt 4)

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Söldenau"  
Änderung durch Deckblatt 5  
Markt Ortenburg, L.krs. Passau

Stand vor und nach Änderung durch Deckblatt 5 mit planlichen Festsetzungen

Markt Ortenburg, L.krs. Passau

M 1 : 1000





# BEGRÜNDUNG

## Teil I:

### **Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie deren Auswirkungen**

---

#### **Ausgangssituation/ bisher. Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan „Söldenau“ ist am 28.01.1988 als Neufassung in Kraft getreten und wurde seither durch die Deckblätter 1 bis 4 geändert.

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von rund 4,6 ha, das in etwa den südlichen Teil des Ortes *Söldenau* darstellt. Das Baugebiet ist in verschiedene „Nutzungszone(n)“ (Arten der baulichen Nutzung) eingeteilt: Den überwiegenden Teil, d. h. den Kern- und den östlichen Bereich, bildet ein *allgemeines Wohngebiet*, das mit Ausnahme von zwei Parzellen, vollständig mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist. Dieser Wohnbebauung sowie auch der weiteren im Umfeld des Baugebietes vorhandenen, ist auch ein größerer Kinderspielplatz (Flurstück 292/7 Gemarkung Söldenau), der im Randbereich zu den übrigen Nutzungsbereichen liegt, zugeordnet.

Der zur Ortsstraße *Ritter-Tuschl-Straße* orientierte Bereich ist im Nordwesten als *Misch-* und im Südwesten als *Gewerbegebiet* festgesetzt. In der „Mischgebietszone“, bestehend aus den Flurstücken 292/5 und 292/8 Gemarkung Söldenau, finden sich ein Elektrofachbetrieb sowie – im Übergangsbereich zum WA – eine mit einem Wohnhaus bebaute Parzelle. Der an das Mischgebiet anschließende, gewerbliche Nutzungsbereich (Flurstücke 292/6, 298, 299/3, 300/1 und 300/2 jeweils Gemarkung Söldenau) beherbergt eine nicht mehr im Haupterwerb betriebene Pkw-Werkstätte mit Wohnhaus, eine ehemalige Gewerbehalle, in der vor einigen Jahren eine Gemeinschaftseinrichtung für kirchliche/religiöse Zwecke genehmigt wurde, eine Lagerhalle mit Freilagerfläche eines örtlichen Bauwareneinzelhandels, eine kleinere Halle, in der sich ein Lackierbetrieb befindet sowie abschließend ein Einkaufs- („Penny-Markt“) und ein Getränkemarkt. Der Gebietsteilbereich mit Einkaufs- und Getränkemarkt ist als „eingeschränktes“ Gewerbegebiet festgesetzt, d. h. die angesiedelten Betriebe dürfen die Wohnnutzung in Bezug auf ihr Emissionsverhalten „nicht wesentlich stören“.

#### **Geplante Änderung und Zielsetzung**

Das noch unbebaute Flurstück 297/2 Gemarkung Söldenau mit einer Flächengröße von 1.876 m<sup>2</sup> ist derzeit Bestandteil des „eingeschränkten“ Gewerbegebietes. Es ist Gegenstand der mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 5 beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes. Dieses Grundstück wird über eine kleinere öffentliche Straße (Flurstück 297/1 Gemarkung Söldenau) zur Ritter-Tuschl-Straße hin erschlossen. Nördlich und östlich schließt es an vorhandene Wohnbebauung, westlich grenzt das für kirchliche Zwecke genutzte Gebäudegrundstück an. Südlich davon befinden sich Landwirtschaftsflächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich angehören. Aufgrund der beschriebenen Lage in direktem Anschluss zur best. Wohnbebauung bietet das Flurstück 297/2 gute Voraussetzungen für wohnbauliche Zwecke. Eine gewerbliche Nutzung in diesem hinterliegenden Bereich ist als eigenständiges Gewerbegrundstück weniger günstig, schon aufgrund der schmalen Erschließung. Für gewerbliche Nutzungen stehen im Gemeindegebiet geeignetere, zentral gelegene Standorte (z. B. Gewerbegebiet Afham) zur Verfügung. Seitens der Gemeinde wurde deshalb der Planungsgedanke entwickelt, das Grundstück dem angrenzenden *allgemeinen Wohngebiet* zuzuordnen. Diese Absicht geht konform mit der Tatsache, dass die Schaffung von Wohneigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sehr begehrt ist und deshalb im Markt

Ortenburg nach wie vor ein anhaltend großer Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Bauwillige besteht.

Die Kommune hat sich aus dem Grund entschlossen, das Grundstück zu erwerben und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Beabsichtigt ist, auf dem Grundstück zwei Bauparzellen auszuweisen. Der an das Gewerbegebiet angrenzende Teilbereich des Grundstücks Flurnr. 297/2 Gemarkung Söldenau soll als „Übergangszone bzw. Puffer-/ Abstandzone“ im eingeplanten WA als *nicht bebaubare, private Grünfläche* festgesetzt werden.

Mit der beabsichtigten Bauleitplanung verfolgt der Markt Ortenburg weiterhin sein Ziel, vorrangig bestehendes Baulandpotential konsequent zu nutzen und wird damit vor allem auch den elementaren Grundsätzen der städtebaulichen Entwicklung gerecht (siehe § 1 Abs. 5 Satz 3 des Baugesetzbuches). Nach Durchführung des Deckblattverfahrens werden die neu ausgewiesenen Parzellen unter Vereinbarung einer Bauverpflichtung an die bereits vorgemerkten Interessenten verkauft.

### **Erschließung**

Die Erschließungsvoraussetzungen sind grundsätzlich gegeben. Wie bereits aufgezeigt, wird das Grundstück insbesondere durch eine öffentliche Straße erschlossen. Deren Funktion soll durch bauliche Maßnahmen (Verbreiterung, kleiner Rangierbereich für Personenkraftwagen) verbessert werden. Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende zentrale Netz des *Wasserbeschaffungsverbandes Söldenau*. Die häuslichen Schmutzabwässer werden über die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde entsorgt. Zur ordnungsgemäßen und schadlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird eine neue Verbindung zum vorhandenen Regenwasserkanalnetz errichtet. Die Versorgung mit Strom sowie Telekommunikationsleistungen kann durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen sichergestellt werden.

Nachdem sich am nördlichen Rand des Flurstückes Flurnummer 297/2 Gemarkung Söldenau laut Spartenauskunft eine unterirdische Leitungen/ Kabel der Bayernwerk AG befindet, wurde hier die Baugrenze entlang der nördlichen Grenze von Parzelle 2 in der Entwurfsfassung angepasst.

Die Entsorgung des häuslichen Mülls und der Wertstoffe erfolgt über die ZAW Donau-Wald GmbH. Die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) werden zur Abholung an der Ritter-Tuschl- Straße abgestellt.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Bilanzierung/ Umweltbericht**

Durch die Änderung erfolgt keine Erhöhung des Maßes der baul. Nutzung. Die Flurnr. 297/2 gehört nach dem bisher. rechtsverbindlichen Stand des Bebauungsplans einem eingeschränkten Gewerbegebiet an, das sich im Übergang zwischen dem GE entlang der Ritter – Duschl- Straße und dem hinterliegenden Allgemeinen Wohngebiet befindet. Die GRZ ist hierfür im GE mit 0,8 festgelegt, die GFZ mit 1,6, für das WA gilt eine GRZ von 0,4 bzw. ein GFZ von 0,8.

Durch die nun eingeplante Wohngebietsnutzung und auch die festgelegte private Grünfläche in der neuen Übergangszone wird der Versiegelungs- und Nutzungsgrad gegenüber dem bisher gültigen Stand reduziert. Der Erschließungsaufwand/ Flächenverbrauch wird nicht erhöht durch die Änderung. Vielmehr ist hier eine Umnutzung/ Umwidmung geplant mit deutlich geringerem Versiegelungsgrad. Demnach resultiert aus der vorliegenden Änderung heraus in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kein Ausgleichserfordernis.

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

## Teil II:

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

#### **1. Einleitung**

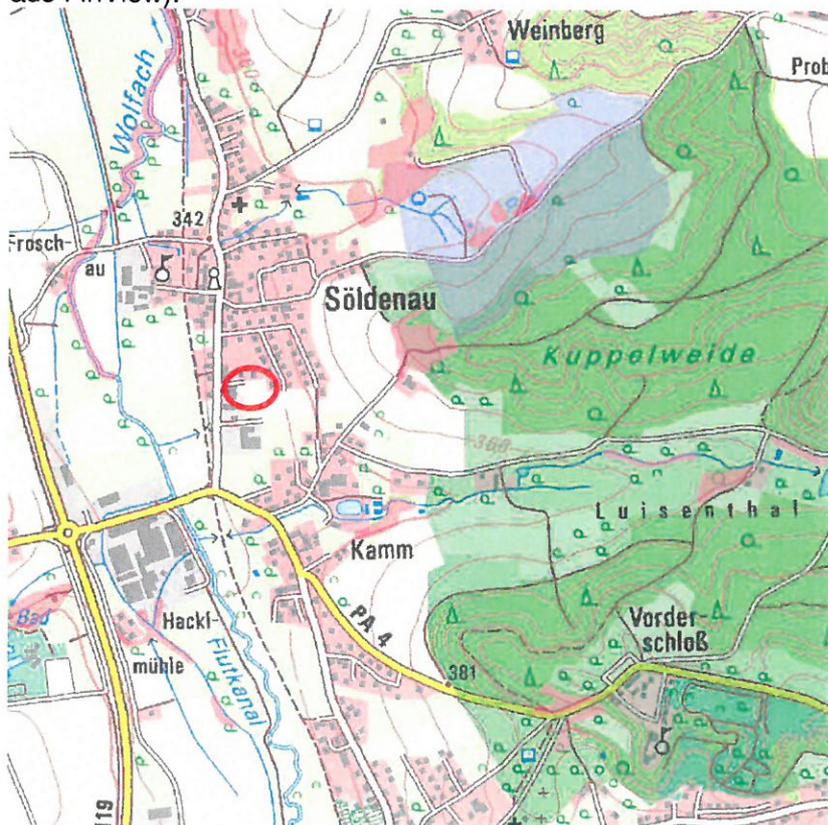
##### **1a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

Über dieses Deckblatt 5 wird dem Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung getragen durch Umwidmung einer bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet eingeplanten Fläche. Diese ist aus gemeindl. Sicht aufgrund der Bestandssituation, der umlieg. Nutzungen und besteh. Erschließung gut dafür geeignet. Der seit 1988 rechtsverbindliche und bereits durch 4 Deckblätter überplante Bebauungsplan bleibt ansonsten nach wie vor gültig.

##### **1b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

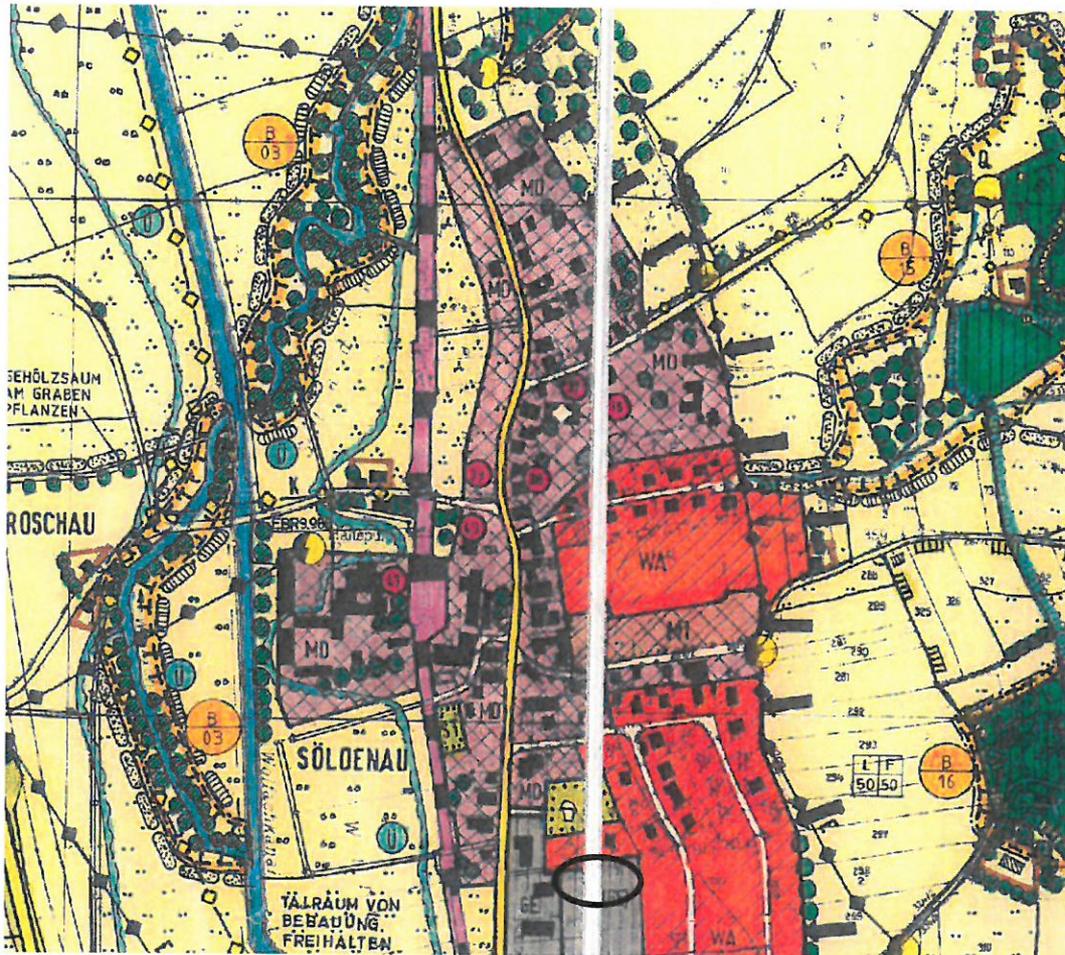
Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet (weder nach Naturschutzgesetz noch aus wasserrechtl. Gesichtspunkten).

Östlich von Söldenau in deutlicher Entfernung zum überplanten Grundstück schließt das Wasserschutzgebiet zum Trinkwasserschutz in Söldenau an, außerdem das Landschaftsschutzgebiet „Schloss Ortenburg“ und einzelne kartierte Biotopelaut Biotopkartierung Bayern (aktueller Auszug aus FinView).



Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Ortenburg weist diesen Bereich bisher als „eingeschränkte Gewerbegebiet“ westl. einer Zeile mit Gewerbegebietsnutzung entlang der Ritter-Tuschl-Straße aus. In direkter, nördlicher Angrenzung befindet sich das im Bebauungsplan Söldenau ausgewiesene und bebaute „Allgemeine Wohngebiet“. Außerdem sind im Anschluss daran in südlicher Richtung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan weitere Wohnbauflächen eingeplant.

Vgl. nachfolg. Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Ortenburg



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

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Das Bebauungsplangebiet „Söldenau“ ist als „Gewerbegebiet“ bzw. Mischgebiet entlang der Ritter-Tuschl-Straße ausgewiesen und dahinter als „Allgemeines Wohngebiet“ (Großteil des Gebiets) bzw. auf der überplanten Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet.

Es handelt sich hier um bereits ausgewiesene Bauflächen mit entsprechendem Baurecht, die auch ohne die Änderung entsprechend bebaubar sind. Das überplante Grundstück ist derzeit noch unbebaut und angesät als Wiesen-/ Rasenfläche und ohne Gehölzstrukturen.

Die Flächen sind ohne besondere Bedeutung für Tier- und Pflanzenwelt.

Natura 2000 Gebiete oder sonst. wertvolle, geschützte Flächen nach Naturschutzrecht, Wasserrecht o. ä. sind nicht betroffen.

Der Boden ist noch unversiegelt, allerdings schon seit vielen Jahren für eine ergänzende Bebauung als GE eingeschränkt- und damit mit höherem Versiegelungsgrad eingeplant und können dementsprechend versiegelt werden. Analoges gilt für den Wasserhaushalt (durch die versiegelten Flächen).

Bezüglich Luftaustausch/ Klima ist das Gebiet von untergeordneter Bedeutung (am Rand der Frischluftbahn Bachtal/ Wolfachtal).

Die Fläche ist Teil eines größeren Ortsteils des Orts „Söldenau“, und hier durch die Lage weniger wirksam auf das Gesamterscheinungsbild des Ortes/ die Wirkung auf das Landschaftsbild als die randlichen Ortsbereiche. Es handelt sich hier um eine „hinterliegende Fläche“, die sich kaum im dörflichen Erscheinungsbild auswirkt bzw. aktuell eher durch die momentane Ortsrandlage. Kulturgüter wie Boden- und Baudenkmäler sind im Umgriff nicht vorhanden und auch nicht betroffen.

## **2b Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche ist bereits „Bauland“ und erschlossen. Bezüglich der einzelnen Schutzgüter ergeben sich durch die vorliegende Überplanung nur geringfügige Veränderungen im Hinblick auf die bisher bereits rechtsverbindliche Bebauungsplanung. Denn das Gebiet ist bereits als Baugebiet mit entsprechender Erschließung, GRZ und Baugrenzen und weiteren Festsetzungen festgelegt. Das Baurecht (GRZ, versiegelbare Flächen usw.) wird im vorliegenden Fall durch die Änderungsplanung geringer als in der ursprünglichen Bebauungsplanung sowohl im bebaubaren Bereich als auch durch die eingeplante private Grünfläche. Im Zuge der Änderung wird der Zonierung zwischen gewerblichen und Wohnnutzungen und damit dem Immissionsschutz ausreichend Rechnung getragen.

Es wird keine land- oder forstwirtschaftliche Fläche neu beansprucht. Es handelt sich lediglich um eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung (und der dazu festgel. GRZ/GFZ) und neuer Festsetzungen zur Gestaltung der Bebauung.

Der Boden bleibt zu einem größeren Teil unversiegelt nach der Überplanung aufgrund der festgelegten privaten Grünfläche und der geringeren GRZ der nun eingeplanten Wohngebietsnutzung. Analoges gilt für den Wasserhaushalt. Bei geringerem Versiegelungsgrad und mehr bleibenden Grünflächen kann das Wasser wieder tw. auf dem Grundstück versickern/ verdunsten bzw. darüber hinaus aus dem Bereich der Erschließungsstraße dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Die Fläche ist aufgrund der Ausgangssituation und der möglichen Gewerbegebietsnutzung ohne Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum. Dies ändert sich im Zuge der neu eingeplanten Nutzung nur wenig und kann durch die Grünflächenentwicklung in den Gartenflächen etwas aufgewertet werden.

Bezüglich Klima ergeben sich durch die Änderung keine bis minimale Veränderungen im Kleinklima, hier durch die geringere Bebauungsdichte und den höheren Grünflächenanteil.

Im Zuge der Umsetzung der Änderung durch Deckblatt 5 entstehen keine bzw. geringfügige Veränderungen gegenüber den bisherigen Auswirkungen in der Bauphase durch die gepl. 2 Wohnhäusern statt einem Gewerbebetrieb. Bezüglich der Betriebsphase ergibt sich durch die Änderung der Art der Nutzung von Gewerbenutzung zu Wohnnutzung eine ruhigere Nutzung mit weniger Lärm oder sonst. betriebl. Auswirkungen.

Eine Änderung der Nutzung der „hinterliegenden Fläche“ von eingeschränktem Gewerbegebiet zu einem Teil des Wohngebiets mit Grünfläche zum bleibenden Gewerbegebiet hin wirkt sich kaum im dörflichen Erscheinungsbild bzw. Orts- und Landschaftsbild aus. Im Hinblick auf die angrenzenden Wohnnutzungen wird die Situation durch die Änderung eher verbessert, indem hier eine Ergänzung/ Fortführung der Struktur des Gebiets durch weitere Wohnbebauung mit Garten- und Grünflächen geschaffen wird.

Auf den Menschen und seine Gesundheit / die Bevölkerung hat die Änderung die Wirkung, dass hier eine weitere Wohnbebauung möglich ist, die den anschließenden Bestand ergänzt und fortführt, was hier für die Anwohner günstiger ist auch im Hinblick auf die umgebenden bestehenden und noch laut FNP gepl. Wohnnutzungen als eine gewerbliche Nutzung, zumal die an der Straße

anschließende Fläche auch nicht mehr als Gewerbehalle, sondern als Gemeinschaftseinrichtung für kirchliche/ religiöse Zwecke entsprechend Genehmigung genutzt wird.

Bezüglich Lärm, Staub, sonst. Umweltbelastungen ergeben sich durch die vorliegende Deckblattänderung Veränderungen im positiven Sinne, durch die nun gepl. Wohnbebauung mit der festgelegten größeren privaten Grünfläche in der Übergangszone statt der ursprünglichen gewerblichen Nutzung.

Auch auf die Kulturgüter wie Boden- und Baudenkmäler hat die Änderungsplanung keine bzw. keine gravierenden Auswirkungen.

Bei Nichtdurchführung der Änderung bleiben der Zustand/ die Festsetzungen wie sie bisher sind. Es wird die Fläche wohl weiterhin länger nicht bebaut bleiben, da sie als Gewerbestandort aufgrund der schmalen Erschließungsstraße und der geringen Größe wenig attraktiv ist für gewerbliche Nutzungen (und auch im Hinblick auf pot. Erweiterungen). Eine ergänzende Wohnbebauung dieser aktuellen „Baulücke“ wäre hier nicht möglich. Stattdessen würden an anderer Stelle Flächen ggfs. neu beansprucht mit zusätzlichem Flächenverbrauch.

Die Wirkung auf die Schutzgüter bleibt ansonsten wie bisher. Sowohl bei Durchführung als auch bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich an dem Zustand an sich nicht viel im Hinblick auf die Schutzgüter, da eine Bebauung hier bisher schon vorgesehen ist.

### **2c 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 in Richtung Reduzierung des Versiegelungsgrads und Zunahme von Grünflächen. Es sind keine zusätzlichen Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich als die ohnehin getroffenen Festsetzungen wie z. B. zur Grünordnung. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

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

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine zweckmäßige Anpassung der bisher. Planung, zumal die überplante Fläche hier seit langem (der Bebauungsplan ist bereits seit Jan. 1988 rechtskräftig) nicht baulich genutzt wurde.

Ein Belassen des bisher. Planungsstands würde bedeuten, dass der Zustand/ die Festsetzungen bleiben wie sie bisher sind. Da die Fläche weniger attraktiv für eine gewerbliche Nutzung/ Weiterentwicklung ist als andere Standorte wie z.B. im Gewerbegebiet Afham o.ä., würde sie wohl weiter unbebaut bleiben.

Statt der nun in Form einer privaten Grünfläche eingeplanten „Pufferzone“ zu den im Westen entlang der Ritter-Tuschl- Straße angrenzenden Gewerbegebietsflächen wäre auch eine abschirmende Bebauung (Garagen, Nebengebäude) möglich. Hier wurde zur gepl. Wohngebietsnutzung mit lockerer Bebauung die Festlegung als private Grünflächen getroffen, die dem Charakter der anschließenden Wohnbebauung besser entspricht als eine abschirmende Bebauung.

Anderweitige Überplanungen (mit etwas anders modifizierten Festsetzungen bezüglich der Baugegestaltung) 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. Auch in anderen, in letzter Zeit neu aufgestellten bzw. überplanten Baugebieten hat man seitens der Gemeinde auf die geänderten Wünsche der Bauherren reagiert und die Festsetzungen bezüglich der Baugegestaltung etwas großzügiger gefasst (z.B. bez. Dachformen o.ä.).

## **2e 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**

### **3a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Es wird die naturschutzrechtl. Eingriffsregelung im Zuge des Verfahrens angewandt mit dem Ergebnis, dass kein Ausgleichserfordernis besteht. Spezielle Untersuchungen liegen nicht vor.

### **3b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Aufgrund der Art der Planung Änderung des lange existierenden Bebauungsplans mit Anpassung der Art und des Maßes der baul. Nutzung mit einzelnen 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.

### **3c allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der vorliegenden Planung- Änderung der Festsetzungen im Geltungsbereich eines bereits lange bestehenden Bebauungsplans auf einem Grundstück mit Anpassung der Art und damit auch des Maßes der baul. Nutzung und bezüglich Baugestaltung und der Festsetzung einer gliedernden privaten Grünfläche - sind keine erheblichen Veränderungen der Umweltauswirkungen verbunden.

### **3d Quellen**

BNatSchG vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.Sept. 2017 (BGBl. I S.3434), zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.5.2019 I 706

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz v. 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) 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 (2004): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Passau.

Auszug aus Biotopkartierung Bayern Flachland über FinView, Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Abruf v. Jan 2020,

Auszug aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Augsburg.

Bayerischer Denkmalatlas, Geoportal Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN (2007): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen 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 INNEN- UND VERKEHR: Der Umweltbericht in der Praxis, München ergänzte Fassung v. 2007

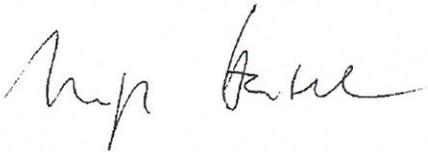
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.Juni 2017 (BGBl. I S.2808)

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. 27.03.2019)

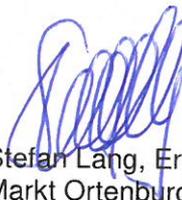
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) in Kraft getreten am 01.Sept.2013, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 55)

Wallersdorf, den 17.09.2019/ 17.06.2020/  
30.07.2020



Planungsbüro Inge Haberl  
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

Markt Ortenburg, den 17.09.2019/ 17.06.2020/  
30.07.2020



Stefan Lang, Erster Bürgermeister  
Markt Ortenburg