

Begründung und Erläuterung

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

**Wohngebiet Zellstraße Erweiterung
Deckblatt Nr. 1**

BEBPLAN_2022.02.17
10521B

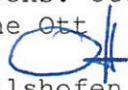
des Marktes

Ortenburg

LKR Passau

Reg. Bezirk Niederbayern

Aufgestellt:
Vilshofen, den 17.02.2022

Architekturbüro Ott
in Bürogemeinschaft
Tilman Johs. Ott Architekt BDA
Christine Ott Architektin
Bürg 1 
94474 Vilshofen
Tel: 08541 / 96 11 1
Fax: 08541 / 96 11 22
info@architekturbuero-ott.com

1. VERFAHRENSBLATT

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

W A Zellstraße Erweiterung durch Deckblatt Nr.1

G E M E I N D E

M A R K T O R T E N B U R G

Verfahrensblatt

1. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Ortenburg hat in der Sitzung vom 16.01.2020 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.05.2021 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 26.03.2021 hat in der Zeit vom 25.05.2021 bis 02.07.2021 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 26.03.2021 hat in der Zeit vom 25.05.2021 bis 02.07.2021 stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Ortenburg hat in der Sitzung vom 29.07.2021 den Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 29.07.2021 gebilligt und zur Auslegung beschlossen.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 29.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2021 bis 28.01.2022 beteiligt.

6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 29.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2021 bis 28.01.2022 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 13.12.2021.

7. Satzungsbeschluss

Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 17.02.2022 das Bebauungsplan- Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung 17.02.2022 als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 18.02.2022



Stefan Lang
Erster Bürgermeister

8. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Ortenburg, den 18.02.2022



(Siegel)

Stefan Lang
Erster Bürgermeister

9. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am 21.02.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplan-Deckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Ortenburg, den 21.02.2022



(Siegel)

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 (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

SATZUNG:

§ 1

Der Bebauungsplan „Zellstraße Erweiterung“ trat am 29.09.2005 in Kraft.

Der Bebauungsplan „Zellstraße Erweiterung“ wird wie folgt geändert:

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

1. Erschließung: Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die best. Zellstraße (öffentliche Straße). Der Zusatz „und einem anschließenden, neu zu errichtenden privaten Wohnweg“ entfällt. Statt dem privaten Wohnweg wird eine öffentliche Straße erstellt.

II. Die „Planlichen Festsetzungen“ werden wie folgt geändert:

1. Die neue öffentliche Straße wird an das neue Wohnbaugebiet Moosham angeschlossen. Der Straßenverlauf ändert sich entsprechend.
2. Die Bauparzellen einschl. deren Baufelder mit den Baugrenzen werden entsprechend dem neuen Straßenverlauf angepasst.

Außer dieser Änderungen verbleiben die Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohngebiet „Zellstraße-Erweiterung“ unverändert.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 18.02.2022



(Siegel)

Stefan Lang
Erster Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am 21.02.2022 durch Anschlag an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im *Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer Nr. 1/EG (Bauamt) und Zimmer Nr. 6/OG (Geschäftsleitung)* zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bekanntmachung wurde am 21.02.2022 angeheftet und am 25.03.2022 wieder abgenommen.

Ortenburg, den 21.02.2022



(Siegel)

Stefan Lang
Erster Bürgermeister

Begründung und Erläuterung

Der Bebauungsplan „Zellstraße-Erweiterung“ wurde in 2005 aufgestellt. Im Zuge des in 2020 im Norden ausgewiesenen Wohnbaugebietes „Moosham“

sollen die beiden Wohnbaugebiete miteinander verbunden werden. Es ist nunmehr eine durch beide Baugebiete durchlaufende öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen. Daraus resultierend ist die Erschließungsstraße anzupassen, sowie die Bauparzellen mit Ihren Baugrenzen entsprechend zu verändern.

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, Versiegelung o. ä. beansprucht werden. Es wurde zur Planung von 2005 die Vereinfachte Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung durchgeführt. Durch die hier geplante Änderung mit Anpassung der Erschließung (statt der ursprüngl. privaten Erschließungsstraße ist nun eine öffentliche Erschließungsstraße eingeplant), verändert sich das Maß der baulichen Nutzung für das gesamte Baugebiet mit GRZ von 0,3 gegenüber der ursprünglichen Planung nicht bzw. bleibt analog der ursprünglichen Anwendung der Eingriffsregelung. Somit ist im Rahmen dieser Änderung auch kein Ausgleichserfordernis nach Naturschutzrecht veranlasst.

Umweltbericht

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

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit der geplanten Änderung durch Deckblatt 1 keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

Hinweise

Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH: Es dürfen für die Stromkabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Zu beachten sind ferner die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Anfragen für Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen sind mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-vilshofen@bay-ernwerk.de zu senden. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Die Begründung wurde vom Marktgemeinderat in der Sitzung vom 17.02.2022 gebilligt.

Ortenburg, den 18.02.2022



Stefan Lang
Erster Bürgermeister

Markt Ortenburg - Landkreis Passau

Teil II der Begründung :

Umweltbericht (lt. § 2a BauGB) zur Änderung des Bebauungsplans „Zellstraße - Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 1

1. Einleitung

1a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

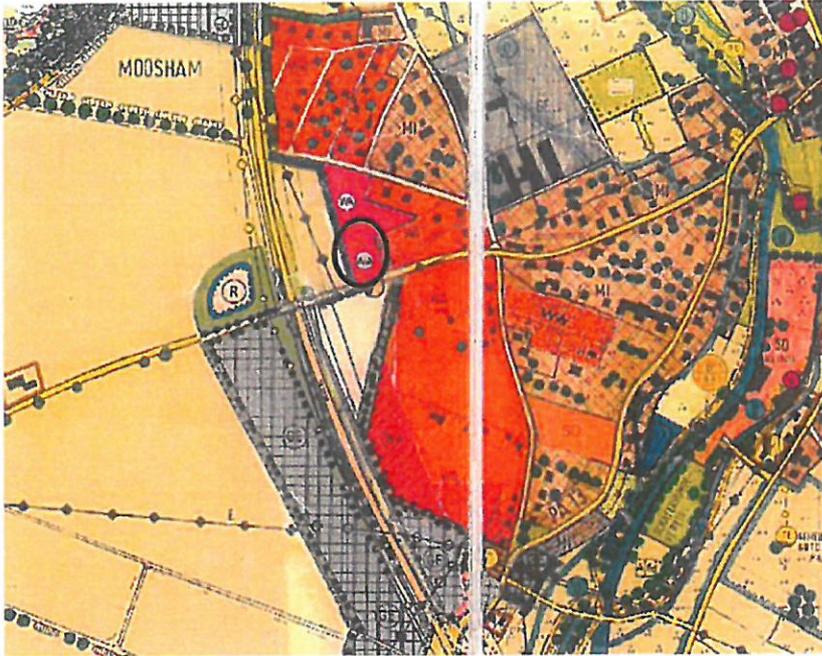
Der Bebauungsplan „Zellstraße Erweiterung“ ist 2005 in Kraft getreten. In diesem ist die Erschließung über einen privaten Wohnweg geradlinig ca. in der Mitte eingeplant. Über dieses Deckblatt 1 wird die Erschließung geändert. Statt eines privaten Wohnwegs mit ca. 5 m mit geradlinigem Verlauf wird nun eine öffentliche Erschließungsstraße mit 5,5 m Breite eingeplant mit leicht geschwungener Ausrichtung und Anbindung an die mit dem Bebauungsplan zum Wohngebiet „WA Moosham“ 2020 eingeplante Erschließungsstraße. Damit wird eine zusammenhängende öffentliche Straßenerschließung geschaffen. Dies war schon Ziel bei der Planung des WA Moosham. Damit werden auch die Baugrenzen analog angepasst auf weiterhin 3 m zum Straßenverlauf. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahre 2005 werden beibehalten sowohl die Festsetzungen bezüglich der Bebauung als auch der Grünordnung. Es erfolgt nur eine planliche Anpassung.

1b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Das hier dargestellte Allgemeine Wohngebiet liegt in keinem Schutzgebiet (weder nach Naturschutzgesetz noch aus wasserrechtl. Gesichtspunkten). Kartierte Biotope sind im räumlichen Umfeld nicht erfasst.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Ortenburg weist diesen Bereich bisher schon als Allgemeines Wohngebiet aus.

Umliegend zu diesem Baugebiet liegen noch weitere Bauflächen. Im Osten schließt das WA Zellstraße an. Nördlich davon wurde 2020 in Fortführung dieses Gebiets das Wohnbaugebiet Moosham im vereinfachten Verfahren entwickelt (ohne FNP- Deckblattverfahren, sondern nur im Wege der Berichtigung)



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 „Zellstraße - Erweiterung“ ist als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Es handelt sich hier um bereits ausgewiesene Bauflächen mit entsprechendem Baurecht, die auch ohne die Änderung entsprechend bebaubar sind.



Das Gebiet ist bisher unbebaut, u.a. aufgrund der für den Grundstückseigentümer/ Investor weniger günstigen privaten Erschließung ohne Fortführung. Es ist in der Zwischenzeit als Materiallager genutzt worden bzw. brachgelegen, so dass sich einige Gehölze v.a. Weiden durch Sukzession entwickelt haben (vgl. Auszug Luftbild von ca. 2017, Bayer. Vermessungsverwaltung). Mittlerweile ist die Gehölzsukzession wieder entfernt vgl. Luftbild von 2020, Bayer. Vermessungsverwaltung.



Im Sommer 2020 (nachfolg. Foto v. 23.07.2020) waren auf der Fläche noch Reste an zwischengelagerten Materialien und Ruderalvegetation.



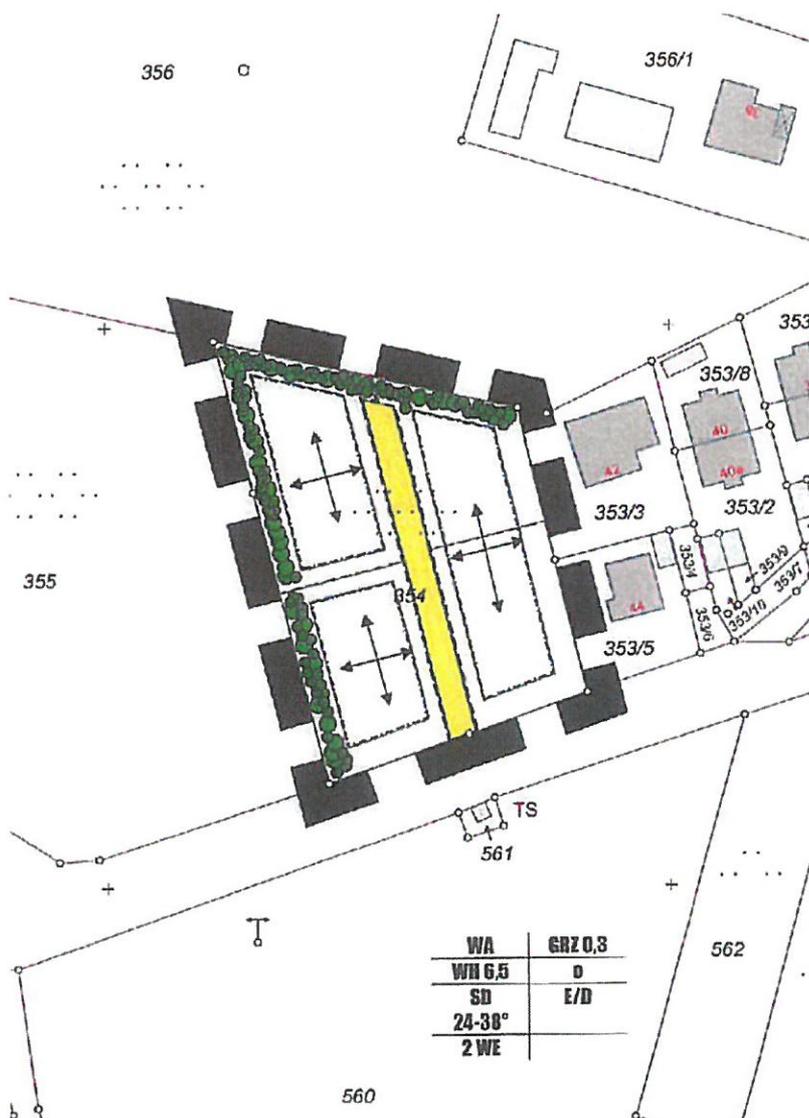
Die Flächen sind ohne besondere Bedeutung für Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere seltene Arten. Die Ruderalvegetation stellt einen temporären Sekundärlebensraum, der eine vorübergehende Bereicherung (insbesondere für Insekten) darstellt.

Es sind keine wertvollen Artvorkommen im Gebiet und in räumlicher Nähe erfasst/ vorhanden, auch aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen/ Biotope im Gebiet und näherem Umfeld und der anschließenden bereits bestehenden Bauflächen. Natura 2000 Gebiete oder sonst. wertvolle, geschützte Flächen sind nicht betroffen.

Der Boden ist durch die teilweise Nutzung als Zwischenlagerflächen bereits beansprucht bzw. wäre auch bei Umsetzung der bisherigen rechtsverbindlichen Planung verändert im Baugebiet, ebenso wie der Wasserhaushalt durch die aufgrund des bestehenden Baurechts des bisherigen Bebauungsplans bebaubaren und versiegelbaren Flächen.

Bezüglich Luftaustausch/ Klima ist das Gebiet von untergeordneter Bedeutung.

Die Fläche ist Teil eines größeren Ortsteils, und hier durch die Lage (nur örtlich/ kleinräumig einsehbar) weniger wirksam auf das Landschaftsbild.



Es existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Zellstraße - Erweiterung“, der am 29.09.2005 in Kraft getreten ist. Bei der Aufstellung wurde die vereinfachte Anwendung der Eingriffsregelung angewendet (mit Berücksichtigung entsprechender eingriffsminimierender Maßnahmen ohne erforderliche Ausgleichsflächen).

2b 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 gepl. Bebauung bisher bereits dementsprechend deklariert und dargestellt ist im seit 2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Der überplante Bereich ist bereits „Bauland“. Das Baurecht, die GRZ (und die damit versiegelbaren Flächen usw.) bleibt unverändert. Die randlichen Festsetzungen zur Grünordnung sind auch bei der Änderungsfassung entsprechend wieder übernommen.

Bezüglich der einzelnen Schutzgüter ergeben sich durch die vorliegende Überplanung mit Änderung der Straßenführung keine bzw. nur geringfügige Veränderungen im Vergleich zur bisherigen Bebauungsplanung, 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 lagemäßige Anpassung der Erschließung (mit geringfügiger Verbreiterung), was auch im geringen Umfang eine Anpassung der Baugrenzen bedingt.

Auf den **Menschen** und seine Gesundheit, die Mobilität, die Erholungsnutzung bleiben die Änderungen ohne Wirkung. Die Gestaltung und der Zuschnitt der Flächen ändert sich kaum. Der Straßenraum wird durch die leicht geschwungene Ausformung attraktiver als bei der geradlinigen ursprünglichen Erschließung. Veränderungen bez. Lärm, Staub, sonst. Umweltbelastungen ergeben sich durch die vorliegende Deckblattänderung nicht.

Im Hinblick auf die **Pflanzen- und Tierwelt** bzw. die Biotopvernetzung und -entwicklung ist die geringfügige Änderung mit leichter Trassenverschiebung ohne Bedeutung, zumal die übrigen Vorgaben bezüglich Bebauung (GRZ; Versiegelung) und zur grünordnerischen Einbindung/ Eingriffsminimierung wie bisher eingeplant/ berücksichtigt bleiben.

Es werden keine **Flächen** neu beansprucht im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung.

Bereits durch die vorliegende Bebauungsplanung aus dem Jahr 2005 ist die Veränderung in Sachen **Boden/** Bodennutzung gegenüber der ursprünglichen Ackernutzung in Richtung Bebauung, tw. Flächenversiegelung und Gartenflächen planerisch festgelegt. Die hier geplante Änderung bringt hier nur kleinflächige örtliche Verschiebungen.

Analoges gilt im Hinblick auf den **Wasserhaushalt**. Es sind keine **Gewässer** betroffen, der Graben im Süden neben der Zellstraße bleibt wie bisher erhalten. Die gepl. Bebauung greift nicht ins Grundwasser ein. Die eingriffsminimierenden Maßnahmen zum Geringhalten von oberflächl. Abfluss gelten weiterhin, so dass sich diesbezüglich auch keine Änderung ergibt.

Der Bereich ist ohne besondere Bedeutung für **Klima** und Luftaustausch. Aufgrund der lockeren Bebauung und der Ortsrandlage ist ohnehin eine gute Durchlüftung gegeben.

Auch auf die **Kulturgüter** wie Boden- und Baudenkmäler hat die Änderungsplanung keine bzw. keine gravierenden Auswirkungen. Die im Zuge der Änderung geplante leichte Änderung der Erschließung im Zuge der Änderungsplanung bedingt keine merkliche Veränderung im dörflichen Erscheinungsbild bzw. auf das Landschaftsbild.

Im Zuge der Umsetzung der Änderung durch Deckblatt 1 entstehen keine Veränderungen gegenüber den bisherigen Auswirkungen in der Bau -und Betriebsphase.

Betrachtung der Bauphase

Die Bauphase für die Errichtung eines kleinen Wohngebietes mit 4 Parzellen ist in der Regel und beim vorhandenen Interesse zur Entwicklung der Bauflächen an relativ kurz. Es ist eine baldige Umsetzung geplant zusammen mit der Erschließung/ Entwicklung des „WA Moosham“. In dieser

Bauphase ist mit „Beunruhigung“ in Form von höherem Verkehrsaufkommen und etwas Baulärm zu rechnen.

Betrieb und evtl. Emissionen, Abfälle o.ä.

Es sind mit der geringfügigen Änderung der Erschließung keine besonderen oder zusätzlichen Emissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung usw. verbunden, es entstehen keine gefährl. Abfälle durch den Betrieb. Es werden nur zugelassene Bauteile/ Technologien verwendet.

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 ist in räumlicher Fortführung nach Norden bereits die Entwicklung des Wohngebiets „WA Moosham“ über den gesonderten Bebauungsplan geplant. Es kann hierdurch eine durchgehende, öffentliche Erschließungsstraße angelegt werden. Ansonsten sind keine weiteren Vorhaben/ Planungen im räumlichen Umfeld bekannt. Die Gewerbegebietsentwicklung im Bereich Afham II Erweiterung- Änderung durch Deckblatt 1 liegt in deutlicher Entfernung und abgerückt durch die Staatsstraße und das best. Gewerbegebiet. Es beeinflusst die vorliegende Planung nicht weiter. Es sind keine Umweltprobleme durch Kumulierung zu erwarten.

Auswirkungen auf das Klima

Die geringfügige Anpassung der Wohnbaufläche ist ohne Relevanz im Hinblick auf das Klima.

Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderung bleibt der Zustand/ die Festsetzungen wie sie bisher sind und es träfen die beiden Erschließungsstraßen im Anschlussbereich leicht versetzt (um ca. ½ Fahrbahnbreite) aufeinander.

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 nicht. Die bisher. Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen gelten weiter wie z:B.

- Beschränkung der bebaubaren Flächen / der Oberflächenversiegelung
- Festsetzung von Maßnahmen zur Grünordnung (Ein- und Durchgrünung)

2d in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine zweckmäßige Anpassung der bisher. Planung. So kann in Ergänzung zur Planung des Bebauungs- und Grünordnungsplans zum WA Moosham durch die Änderung ein zusammenhängend erschlossenes Wohnbaugebiet entstehen, was günstiger ist als die beiden Gebiete gesondert und unabhängig voneinander zu erschließen. Es entsteht damit quasi eine neue Siedlungseinheit. Der Straßenverlauf ist nun statt der vorherigen geradlinigen Variante nun leicht geschwungen wie auch im „WA Moosham“ und dementsprechend ist auch der bebaubare Bereich angepasst.

Die Festsetzungen zur Bebauung und Grünordnung bleiben analog wie bisher, um keine ergänzenden Eingriffe oder Verschlechterungen in Sachen Eingriffsminimierung gegenüber der bisherigen Planung herbeizuführen.

Ein Belassen des bisher. Planungsstands würde bedeuten, dass die Erschließung hier zwischen WA Moosham und dem Wohngebiet Zellstraße Erweiterung nur mit Versatz aufeinandertreffen und die Erschließung im nördlichen Gebiet (WA Moosham) öffentlich ist und im hier südlichen Gebiet (WA Zellstraße - Erweiterung) „privat“, was im Hinblick auf eine ökonomische Erschließung und die Nutzung/ das Erscheinungsbild nicht sinnvoll ist.

Anderweitige Überplanungen in größerem Umfang (mit Änderung weiterer Festsetzungen) sind nicht erforderlich bzw. notwendig und auch nicht vorgesehen. Diese wären ggfs. im Hinblick auf die Umweltauswirkungen mehr oder minder vergleichbar. Eine Reduzierung der grünordnerischen Festlegungen wäre im Hinblick auf den bisher. Stand eine Verschlechterung (mit ggfs. entstehender Ausgleichspflicht).

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

Es sind mit dem Vorhaben - aufgrund der Art der geplanten und auch der umgebenden Nutzungen keine besonderen Auswirkungen bzw. Anfälligkeiten (nach dem laut BBP zulässigen Vorhaben) für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

3 zusätzliche Angaben

3a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es wird die naturschutzrechtl. Eingriffsregelung im Zuge des Verfahrens angewandt. In der vorbereitenden Bauleitplanung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Ortenburg ist das Gebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet eingeplant und über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelt. Spezielle Untersuchungen liegen nicht vor.

3b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Aufgrund der Art der Planung - Änderung des lange existierenden Bebauungsplans mit Anpassung der Erschließung nun als öffentliche Erschließungsstraße in Fortführung bzw. zusammen mit dem anschließenden Wohngebiet „WA Moosham“ und der lagemäßig geringfügigen Anpassungen der Baugrenzen 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 Erschließung durch eine nun öffentliche Erschließungsstraße (mit 5,5 m Breite) statt eines privaten Wohnwegs (mit 5 m Breite) und leichter lagemäßiger Anpassungen sind keine erheblichen Veränderungen bzw. nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden, 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.

3d Quellen

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 G. v. 25.02.2021 BGBl. I S. 306

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 Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 08.08.2020 BGBl. I S. 1728

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

Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Ortenburg (seit 09.03.1995 in Kraft, er wurde bereits durch über 60 Deckblätter geändert) einschließlich nachrichtliche Anpassung bezüglich Bereich WA Moosham

Bebauungsplan „Zellstraße - Erweiterung“ in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 29.09.2005

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wohngebiet WA Moosham“, Satzungsbeschluss 22.10.2020; in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 03.03.2021

Wallersdorf, den 26.03.2021



Planungsbüro Inge Haberl
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

Markt Ortenburg, den 18. 02. 2022



Stefan Lang, 1. Bgm.
Markt Ortenburg



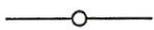
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET WA "ZELLSTRASSE - ERWEITERUNG" DBL-Nr.: 1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Straßenverkehrsfläche öffentlich



vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



Baugrenze (blau)



Parzellierungsvorschlag (schwarz)

● GRÜNFLÄCHEN

(§5, Abs.2 Nr.5 und Abs.6, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB.)



Randliche Private Grünflächen (mit Ansaaten + Pflanzungen)



Pflanzgebot rahmende Hecken und Obstbäume vgl. textliche Festsetzungen

14. Bebauungsplan Zellstraße Erweiterung - Deckblatt Nr. 1



WA	GRZ 0,3
WH 6,5	o
SD 24-38 °	E/D
2 WE	



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Baugesetzbuch zur Änderung des Bebauungsplanes „Zellstraße-Erweiterung“ durch Deckblatt Nummer 1

ZIEL DER AUFSTELLUNG DER BAULEITPLANUNG

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung des Wohnbaugebietes, an Stelle des bisher festgelegten privaten Wohnweges. Die öffentliche Verkehrsfläche erstreckt sich als durchgehende Verbindung auch auf das im Jahr 2020 ausgewiesene „Wohngebiet Moosham“ und mündet im Süden in die „Zellstraße“ sowie im Norden in die Ortsstraße „Moosham“. Mit der oben bezeichneten Änderung ist auch eine geringfügige Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen verbunden.

VERFAHRENSABLAUF

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Marktgemeinderat am 16.01.2020 beschlossen.

In der Zeit vom 25.05.2021 bis 02.07.2021 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Stromnetzbetreiber Bayernwerk verwies in dem Zusammenhang auf seine bestehenden Anlagen im Plangebiet und die Vorgaben zu deren Schutz. Die Fachstelle Technischer Umweltschutz beim Landratsamt stellte fest, dass die Verkehrslärmimmissionen der westlich des Plangebietes vorbeiführenden Staatsstraße 2119 die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Richtwerte nicht überschreiten.

Der Marktgemeinderat billigte daraufhin in der Sitzung vom 29.07.2021 die Planung und beschloss die förmliche Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange, die dann im Zeitraum vom 22.12.2021 bis 28.01.2022 durchgeführt wurde. In diesem Beteiligungsverfahren stellte der Zweckverband Abfallwirtschaft fest, dass die Abfallentsorgung bei Einhaltung der Anforderungen an öffentliche Erschließungsanlagen, über die Siedlungsstraße erfolgen könne. Ferner wurde auf die Berücksichtigung von ausreichenden Stellplätzen für die Bereitstellung der Abfallbehälter hingewiesen. Der Technische Umweltschutz beim Landratsamt äußerte keinerlei Bedenken und machte lediglich auf seine Feststellung aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren aufmerksam. Der Stromnetzbetreiber Bayernwerk machte ebenfalls keine Einwendungen geltend und wiederholte seine Hinweise aus der vorgezogenen Beteiligung.

BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan trat am 29.05.2005 in Kraft und legte zur Erschließung dieses allgemeinen Wohngebietes einen *privaten Wohnweg* fest, der nunmehr durch eine *öffentliche Verkehrsfläche* mit leichter lagemäßiger Anpassung ersetzt wird. In dem Zusammenhang ergeben sich auch geringfügige Änderungen beim Zuschnitt der Baugrundstücke und den überbaubaren Grundstücksflächen. Es wird gleichzeitig eine zusammenhängende Erschließung mit dem nördlich angrenzenden Wohnbaugebiet „Moosham“ geschaffen.

Das Wohngebiet „Zellstraße-Erweiterung“ liegt in keinem Schutzgebiet. Kartierte Biotope im räumlichen Umfeld bestehen ebenfalls nicht. Das Plangebiet ist auch ohne besondere Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine oder nur geringfügige Auswirkungen auf die Sachgüter Mensch, Pflanzen/Tiere, Flächen, Boden, Wasserhaushalt/Gewässer, Klima und Kulturgüter. Es werden insbesondere keine neuen Flächen beansprucht. Es ergeben sich auch keine merklichen Veränderungen im dörflichen Erscheinungsbild bzw. in Bezug auf das Landschaftsbild.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Rahmen dieser Planung angewandt. Da kein zusätzliches oder neues Baurecht entsteht, ergibt sich aber auch kein Ausgleichsflächenbedarf.

Alternativen zu dieser Planung wären im Hinblick auf die Umweltauswirkungen mehr oder minder vergleichbar.

Die Notwendigkeit von speziellen Überwachungsmaßnahmen ergibt sich nicht. Wichtig ist in der Folge allerdings eine Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen, d. h. eine Überprüfung der einzelnen Bauanträge auf deren Einhaltung.

ABWÄGUNGSVORGANG

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Planung keine erheblichen Veränderungen bzw. nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

Der Marktgemeinderat beschloss aus diesem Grund in der Sitzung vom 17.02.2022 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Zellstraße-Erweiterung“ als Satzung.

Diese zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB wurde gleichzeitig gebilligt.

Ortenburg, 18.02.2022



Stefan Lang, Erster Bürgermeister