

# MARKTGEMEINDE WINDORF BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „SO QUANTYAPARK DOBLMÜHLE“

## 1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1.1 Planungsanlass, Ziele (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Infolge konkreter Nachfrage eines Investors, hat sich der Marktrat am 09.09.2008 entschlossen, das sich im Privatbesitz befindliche Gebiet im Ortsteil Doblmühle als Sondergebiet für Freizeit und Erholung auszuweisen. Ziel der Planung ist es, Flächen auszuweisen und durch entsprechende Festsetzungen eine geordnete Entwicklung zu sichern.

Folgende Freizeitnutzungen sind geplant und werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt:

- Gaststätte mit Biergarten
- Motocross nur mit Elektromotorfahrzeugen
- Mountainbike
- Reitplatz
- Spielplatz
- Verkaufsbüros/Büros und sanitäre Einrichtungen die den Nutzungen im Sondergebiet dienen
- KFZ-Stellplätze

### 1.2 Beschreibung des Geltungsbereichs

#### 1.2.1 Lage, Abgrenzung und Größe (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Windorf liegt in der Region Donau-Wald am nördlichen Ufer der Donau, vier Kilometer flussabwärts von Vilshofen an der Donau. Der Markt befindet sich 20 Kilometer nordwestlich von Passau, 35 Kilometer südöstlich von Deggendorf und sieben Kilometer von der Bundesautobahn 3 entfernt.

Das Planungsgebiet Doblmühle liegt ca. zwei Kilometer nördlich des Ortszentrums auf einem nach Osten abfallenden Wiesenhang zwischen bewaldeten Randgebieten an der Staatsstraße 2127.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,77 ha mit den Flurnummern 1140/2, 1142, 1143, 1144, 2778, 2780/3 und 2782/4.

## **1.2.2 Nutzungen**

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich (Pferdehaltung) genutzt. Auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Nebengebäude, direkt im Anschluss, außerhalb des Geltungsbereichs, ein Wohngebäude.

## **1.3 Vorgaben, Rahmenbedingungen**

### **1.3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Der Markt Windorf liegt im Gebiet des Regionalplans Donau Wald.

### **1.3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 24 geändert und weist derzeit überwiegend landwirtschaftliche Nutzung aus.

## **1.4 Bauliche Nutzung**

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Sondergebiets für Freizeit und Erholung gem. § 11, Abs. 2, BNVO, aus.

Es soll eine geordnete Entwicklung, sowie eine dem Fremdenverkehr und der Wirtschaftskraft dienliche Bodennutzung gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan Quantyapark sieht ein Sondergebiet mit verschiedenen Gewerbe- und Freizeitnutzungen vor. Die Hauptnutzung stellen eine Motocrossstrecke und eine Endurowanderstrecke für elektrotriebene Zweiräder dar. Die Motocrossstrecke wird im oberen Bereich eines nach Osten abfallenden Wiesenhangs angelegt, die Endurostrecke wird im Randbereich der an die Wiese angrenzenden Waldpartien geführt. Für die Streckenausbildung ist keinerlei Versiegelung erforderlich.

Darüberhinaus werden Freizeitnutzungen wie Reitplatz, Spielplatz, Gastronomie sowie Verkaufsbüros/Büros, die den Nutzungen des Sondergebiets dienen und Stellplätze vorgesehen.

### **1.5 Baugrenzen**

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen sind geringfügige Erweiterungen und Aufstockungen der bestehenden Gebäude vorgesehen. Hierfür sind in den Baugrenzen ca. 100 m<sup>2</sup> bebaubare Flächen ausgewiesen.

### **1.6 Bauliche Gestaltung**

Von Baugrenzen, Baulinien und Angaben zum Maß der baulichen Nutzung abgesehen, werden im Wesentlichen gestalterische Festsetzungen getroffen, die sich in Bauhöhe und Gestaltung dem Bestand anpassen.

### **1.7 Erschließung**

Das Gebiet ist durch die Staatsstraße 2127 erschlossen.

### **1.8 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung sind durch bestehende Anlagen und Leitungen gesichert. Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die AWG Donau-Wald mbH.

### **1.10 Kosten und Finanzierung**

Der Marktgemeinde Windorf entstehen durch den Bau von Erschließungsstraßen, Fußwegen, öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen, sowie der Planung keine Kosten.

## **2. Grünordnung**

### **2.1 Landschaftsplanraum und Nutzungskonzept**

Die Landschaft im Untersuchungsraum ist als intakte Kulturlandschaft anzusprechen, geprägt von einer stark bewegten Morphologie und einem Wechsel von offenen Wiesenflächen und ausgedehnten Laubmischwäldern. Darüber hinaus wird der Untersuchungsraum durch den mäandrierenden Bachlauf des Perlbaches mit seiner Ufervegetation geprägt.

Der Bebauungsplan Quanyapark sieht ein Sondergebiet mit verschiedenen Gewerbe- und Freizeitnutzungen vor. Die Hauptnutzung stellen eine Motocrossstrecke und eine Endurowanderstrecke für elektrobetriebene Zweiräder dar. Die Motocrossstrecke wird im oberen Bereich eines nach Osten abfallenden Wiesenhangs angelegt, die Endurostrecke wird im Randbereich der an die Wiese angrenzenden Waldpartien geführt. Für die Streckenausbildung ist keinerlei Versiegelung erforderlich.

Durch die geplante Nutzung, insbesondere durch den Bau der Motocrossstrecke im oberen Hangbereich wird mit der serpentinartigen Streckenführung und der zusätzlich erforderlichen Geländemodellierung das Landschaftsbild verändert. Diese Veränderungen sind jedoch aufgrund der engen Talsituation nur aus der unmittelbaren Nähe erkennbar nicht aber weithin sichtbar, sodass die Erholungsfunktion der umgebenden Landschaft in keiner Weise beeinflusst wird. Außerdem wird durch Ansaat und Bepflanzung der nicht befahrbaren Zwischenflächen im Streckenbereich mit autochthonem Saat- bzw. Pflanzgut eine visuelle Einbindung der Strecke in die Landschaft erreicht.

Die übrigen Freizeitnutzungen wie Reitplatz, Spielplatz, Gastronomie sowie gewerbliche Nutzungen sind auf die bereits bebauten Teilflächen beschränkt und stellen keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

### **2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Der Versiegelungsgrad im Sondergebiet ist außerordentlich gering. Er liegt weit unter 0,35 und ergibt sich lediglich aus dem Bestand an versiegelten Flächen. Bis auf einen kleinen Anbau an die bestehenden Stallungen werden keine weiteren Flächen versiegelt. D. h. der Eingriff durch die geplanten Maßnahmen im SO resultiert nicht aus einer zusätzlichen Versiegelung sondern ergibt sich in erster Linie durch die Nutzungsänderung bzw. Nutzungsintensivierung und die damit verbundene Störung von Lebensräumen im Waldrandbereich und Veränderung des Landschaftsbildes.

Die geplanten Ausgleichsflächen werden innerhalb des Umgriffes des Sondergebietes nachgewiesen. Der Perlbach mit seiner Ufervegetation ist bereits als Biotopkomplex kartiert, kann aber im Bereich des Untersuchungsgebietes noch deutlich aufgewertet werden. Der eng und tief eingeschnittene Bach kann durch Aufweitung des Bachbettes eine Laufverlängerung erfahren mit entsprechender Ausbildung der Kurven sowie Herstellung steiler und flacher Uferpartien. Dazu wird die an dem Bach anschließende Wiesenfläche in einem Bereich zwischen 8,00 und 10,00 m Breite bis etwa auf das Niveau des Wasserspiegels bei normalem Wasserstand abgetragen. Zusätzlich werden innerhalb des abgeflachten Talbereiches Initialpflanzungen mit Erlengebüsch vorgesehen, die übrigen Tal- und Uferbereiche werden der natürlichen Sukzession überlassen. Mit diesen Maßnahmen kann eine hohe ökologische Wertigkeit erreicht werden und die Artenvielfalt im Gewässer und in der Uferzone deutlich erhöht werden. Das zu erwartende Ergebnis der Maßnahmen erlaubt den Anerkennungsfaktor von 2,0 anzusetzen, d. h. der erforderliche Ausgleich muss auf einer Fläche von  $1.670,00\text{m}^2 : 2 = 835,00 \text{ m}^2$  hergestellt werden.

Für die Ausgleichsflächen ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern einzutragen.

Passau, 26.11.2008