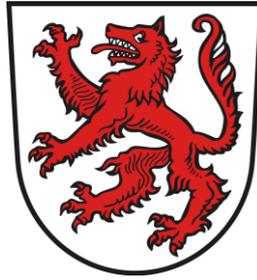


MARKT WINDORF

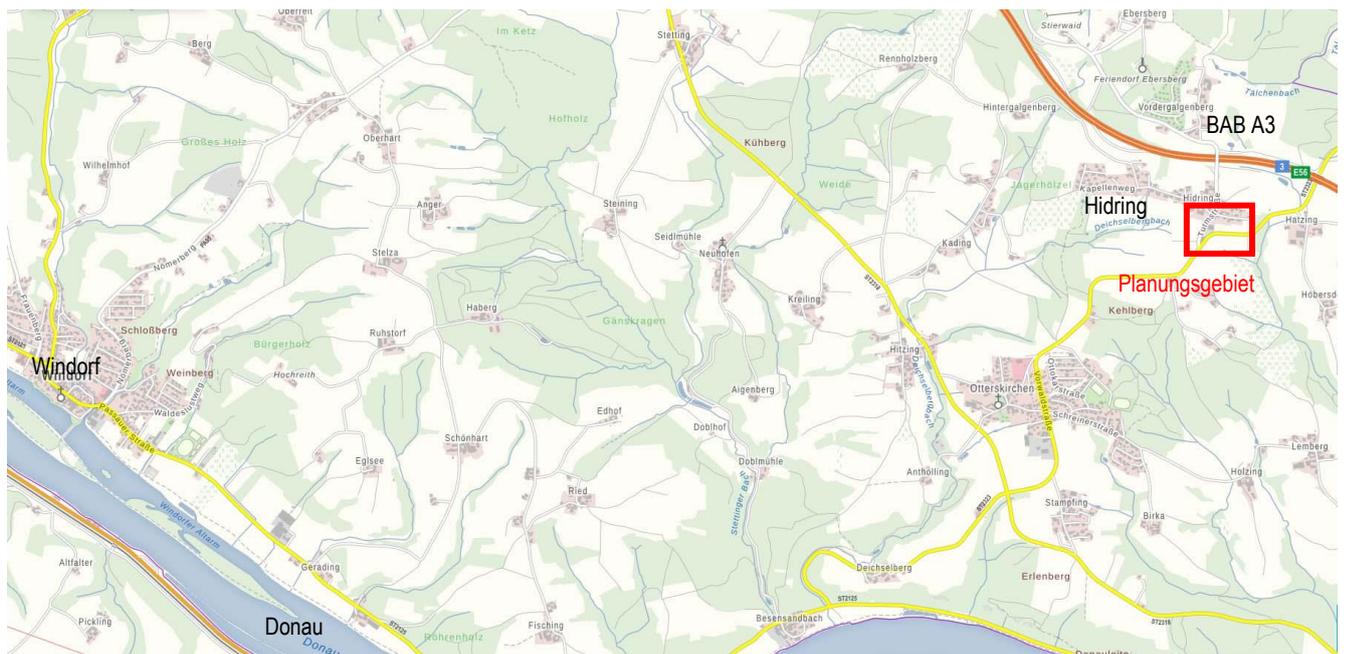
Landkreis Passau



Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes mittels Deckblatt Nr. 37 bzw. 20 „Erweiterung Ortsabrundungssatzung Hiding“

Begründung Vorentwurf

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab):



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 2667.Begr.FLP

Index a 26.11.19 / js-sp
Index b 10.09.20 / sp

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42, fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf, Perlasberger Straße 3, fon 0991/382308
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1, fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Erfordernis und Ziele der Planung, Verfahren | 3 |
| 2 | Städtebau, Grün | 5 |
| 3 | Erschließung | 6 |
| 4 | Umwelt und Landschaft | 7 |

Anhang: Planzeichnung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr.37 (Anhang 1)

Planzeichnung Landschaftsplan Deckblatt Nr.20 (Anhang 2)

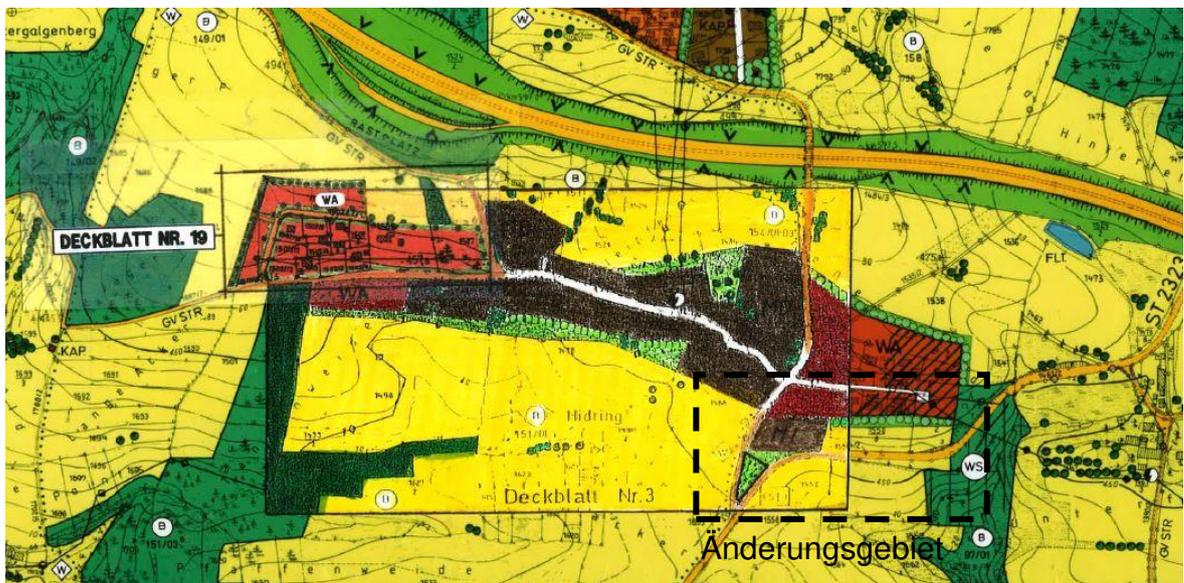
1 Erfordernis und Ziele der Planung, Verfahren

Im Ortsteil Hidring legt die Satzung des Marktes Windorf vom 02.06.2004 die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles fest. Im Plangebiet sind diese als Allgemeines Wohngebiet (WA), als Mischgebiet (MI) sowie in kleinen Teilen als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Die Satzung soll geändert und räumlich erweitert werden. Damit sollen das Wohngebiet (WA) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB um circa 0,46 ha vergrößert und das Mischgebiet (MI) durch Einbeziehen bereits überwiegend bebauter Fläche (circa 0,32 ha) auf 0,74 Hektar erweitert. Ziel der Planung ist es die Baulücken des Ortes hin zur Staatsstraße 2323 zu schließen und Flächen für wohnbauliche Nutzung zur Verfügung zu stellen.

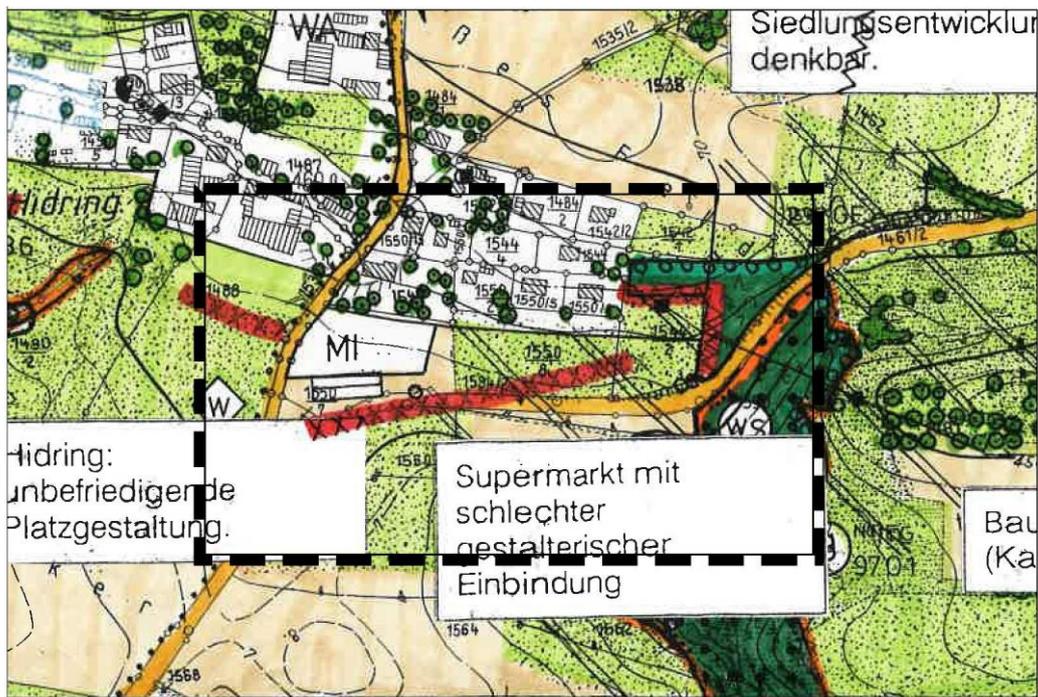
Dem entsprechend sollen die bislang im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen dargestellten Flächen am südlich bestehenden Ortsrand als ergänzende Baugebiete dargestellt werden. Der Landschaftsplan wird sinngemäß geändert.

Abbildung 1: Flächennutzungsplan (genehmigter Stand)



(ohne Maßstab)

Abbildung 2: Landschaftsplan (genehmigter Stand)



(ohne Maßstab)

2 Städtebau, Grün

Die in den Bebauungszusammenhang einzubeziehenden Flächen werden im westlichen Bereich durch ein Stockschützen-Vereinsheim und einem Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt genutzt. Sie werden zusammen mit angrenzender, noch nicht baulich genutzter Fläche als Mischgebiet festgelegt, hier verbleiben noch ausreichend Flächen für Wohnungen und damit eine Nutzungsdurchmischung. Die weiter östlich gelegenen Flächen werden in das angrenzende Allgemeine Wohngebiet einbezogen. Die im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellten Flächen zur Ortseingrünung werden sinngemäß weiter südlich entlang der Staatsstraße vorgesehen.

Die noch nicht bebauten Grundstücke im Ortsteil Hiding wurden erhoben und hinsichtlich ihrer tatsächlichen Verfügbarkeit für Wohnzwecke bewertet. Im Rahmen des Vitalitätschecks, der für den Markt Windorf erstellt wurde, ergeben sich folgende Innenentwicklungspotentiale:

- Baulücken klassisch (11)
- Gering bebaute Grundstücke (5)
- Leerstandsrisiko (3).

Bei der Einstufung „Leerstandsrisiko“ handelt es sich um Wohngebäude, dessen zukünftige Nutzung kurz- bis mittelfristig (ca. nächsten 10 Jahren) nicht gesichert ist (Einwohner sind älter als 70 Jahre). Diese Kategorie ist sensibel zu behandeln und wird als Innenentwicklungspotential ausgeklammert.

Die geringfügig bebauten Grundstücke haben grundsätzlich Innenentwicklungspotential. Allerdings besteht hier bei den Grundstückseigentümern keine Abgabebereitschaft. Die Flächen sind somit nicht aktivier- und nutzbar.

Gleiches gilt grundsätzlich auch für die Baulücken. Die Grundstücke im Geltungsbereich des BP Schreiberäcker (Fl.-Nr. 1502) wurden allesamt in letzter Zeit verkauft und stehen nicht mehr zur Verfügung. Ergänzend erfolgte bezüglich der weiteren Baulücken eine formelle Abfrage hinsichtlich der Abgabebereitschaft durch die Gemeinde (auch für das restliche Gemeindegebiet). Die Auswertung der rückgegebenen Fragebögen hat ergeben, dass bei keinem Grundstückseigentümer wegen gegenläufiger Interessen Abgabebereitschaft besteht.

Im Fall der großflächigen unerschlossenen Baulücken im Außenbereich (Fl.-Nr. 1484/7 und 1538/0) werden Rückwidmungsmöglichkeiten zur Vermeidung möglicher Entschädigungsansprüche nach BauGB nicht geprüft. Der Ortsteil weist noch eine eingeschränkte Versorgungsfunktion auf. Für die ortsansässigen Bürgerinnen und Bürger ist daher eine geringe Baulandausweisung für den örtlichen Bedarf noch begründbar.

Denkmäler sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht vorhanden und somit nicht betroffen.

3 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der Bauflächen erfolgt über Sattlerweg und Turmstraße an die Staatsstraße 2323 auf freier Strecke, Alternativen werden noch geprüft. Die zukünftigen Baugrundstücke werden privat erschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung, mittels Sondervereinbarung mit dem Markt Windorf, sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung kann aus dem bestehenden Leitungsnetz sichergestellt werden.

Verschmutzte Abwässer werden in die bestehende Ortskanalisation (Mischsystem) eingeleitet. Im Nordteil des Satzungsgebietes verläuft eine Kanalleitung; sie ist mit jeweils 2,5 Meter Abstand von der Leitungssachse durch Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde gesichert.

Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einen Vorfluter bzw. ein Gewässer eingeleitet werden. Der angesprochene Vorfluter befindet sich entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1550 im Wald. Eine Ableitung gesammelten, hydraulisch gepufferten Regenwassers ist mittels Unterquerung der Staatsstraße 2323 sowie durch inzwischen grundbuchrechtlich zugunsten der Baugrundstücke und des Marktes Windorf gesicherte Dienstbarkeiten grundsätzlich machbar. Ein Wasserrechtliches Verfahren zur Ableitung des Regenwassers in den Vorfluter ist einzuleiten.

Die Energieversorgung durch Strom kann durch Verlegung eines Niederspannungskabels sichergestellt werden. Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind an die Bayernwerk Netz AG vorzulegen. Am östlichen Rand tangiert eine Strom-Freileitung der Bayernwerk Netz AG das Satzungsgebiet; hier ist eine Schutzzone mit jeweils 8 Metern beiderseits der Leitungssachse zu beachten; Pläne für Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen sind dem Leitungsbetreiber rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen. Abgrabungen im Mastbereich sind nur im Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber möglich.

Da das Planungsgebiet ausschließlich über private Zufahrtsstraßen erschlossen wird, erfolgt keine direkte Abfallentsorgung. Abfallbehälter sind am Sattlerweg oder an der Turmstraße zur Leerung bereitzustellen.

4 Umwelt und Landschaft

Eine orientierende Untersuchung nach § 2 BBodSchV wurde von einem Sachverständigen durchgeführt. Ziel war es zu klären, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altablagerung ausgeräumt werden kann oder ein hinreichender Verdacht im Sinne des § 9 BBodSchG besteht. Beim Schadstoffwirkungspfad Boden-Mensch kann eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung für Menschen durch Gasmigration ist ausschließbar. Ein von den Altablagerungen ausgehendes Immissionspotential für oberirdische Gewässer ist nicht vorhanden. Das von den Altablagerungen ausgehende Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Gewässer ist als niedrig zu bewerten. Insgesamt hat sich nach vorliegenden Untersuchungsergebnissen der Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung gemäß § 9 Abs. 2,1 BBodSchG bzw. § 3 Abs. 4 BBodSchV nicht bestätigt. Entsprechend den o.g. Ausführungen hält der Gutachter weitere Maßnahmen hinsichtlich der Schadstoffsituation im Untergrund für nicht erforderlich. Eine nutzungsorientierte Entlassung aus dem Altlastenkataster ist aus Sicht des Gutachters vertretbar¹ und ist zwischenzeitlich auch behördlicherseits erfolgt.

Eine Beeinträchtigung bezüglich Geruchsmissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben wird nicht erwartet, da die bestehende Wohnbebauung innerhalb des Satzungsgebietes (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) näher am genannten Milchviehbetrieb liegt als die geplante Bebauung. Daher ist mit keinen zusätzlichen Einschränkungen zu rechnen.

Ein erforderlicher Schallschutz der geplanten Bauflächen gegenüber dem Verkehrslärm der Staatsstraße 2323 ist durch eine aktive Schallschutzmaßnahme herzustellen. Durch zeitliche Beschränkungen der Nutzung der bestehenden Stockbahnhalle können die Immissionsrichtwerte für Wohnungen in der Umgebung eingehalten bzw. unterschritten werden.

Aufgrund der ortstypischen und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit periodisch auftretenden Geräusch-, Geruchs- und Staubemissionen zu rechnen.

Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft:

Grünland intensiv, am östlichen Rand Anschluss an einen bestehenden Wald, Nördlich Anschluss an bestehende Bebauung, westlich ein bestehender Supermarkt und eine Vereinshalle. Beide Flächen sind größtenteils versiegelt, daher kein Eingriff. Im Süden Anschluss an die Staatsstraße ST 2323.

Bewertung Bestand:

Schutzgut Arten und Lebensräume: I, oberer Wert (intensiv genutztes Grünland)

Schutzgut Boden: I, oberer Wert (anthropogen überprägt, Hanglage)

¹ Stadler, Ulrike. Orientierende Altlasten-Erkundung auf schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG ALVF Hiding Grundstück Fl.Nr. 1544/2 und 1550/8 Gemarkung Otterskirchen Landkreis Passau. 26. Juni 2019.

Schutzgut Wasser: II, unterer Wert (hoher Grundwasserflurabstand, potenzieller Eintrag von Düngemitteln)

Schutzgut Klima/Luft: nicht relevant

Schutzgut Landschaftsbild: II, oberer Wert (Lage am Ortsrand in abfallendem Gelände, Bedeutung der Fläche für das Ortsbild)

Gesamtbewertung: I, oberer Wert, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, dem Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der Ortsrandlage eine erhöhte Bedeutung beigemessen.

Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

Die Ortsabrundungssatzung schafft Baurecht nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Sie ermöglicht im Wesentlichen den Bau von Wohnhäusern mit Nebengebäuden. Aus Schallschutzgründen sind Aufschüttungen auch außerhalb der Gebäude und überbaubaren Grundstücksfläche notwendig.

Zur Berechnung des Ausgleichbedarfs wird nach Leitfaden vorgegangen. Es handelt sich bei dem geplanten Eingriff im Bereich der Bauparzellen für Wohnhäuser um einen niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad (Kategorie B) in einem Gebiet mit geringer Bedeutung, die Spanne beträgt nach Leitfaden 0,2 - 0,5.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind Bepflanzungen in den Baugrundstücken sowie versickerungsaktive Belange für Kfz-Stellplätze sowie eine Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere festgelegt. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist der Oberboden norm- und sachgerecht zu verwahren.

Teile der dargestellten Bauflächen sind bereits baulich genutzt, hier sind keine weiteren Eingriffe zu erwarten. Die in die Satzung eingezogene, erstmalig bebaubare Fläche beträgt circa 0,90 ha. Die nicht vermeidbaren Eingriffe sind auszugleichen. Als Kompensationsfaktor wird dafür ein Wert von 0,3 angesichts der Wertigkeit des bestehenden Zustandes der Fläche, der Eingriffsstärke (niederer bis mittlerer Versiegelung und Nutzungsgrad) und der Vermeidungsmaßnahmen als angemessen angesehen. Durch den Eingriff entstehen also circa 0,27 ha Ausgleichsbedarf. Die Ausgleichswirkung besteht in einer angemessenen Neugestaltung des Landschaftsbildes, eine Stärkung der Lebensraumfunktion innerhalb der geplanten Gehölzflächen sowie einem Beitrag zum Ausgleich des Kleinklimas und zur Verbesserung des Lufthaushaltes. Damit wird ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erbracht. Als Ausgleichsmaßnahme werden eine Gehölzpflanzung mit vorgelagertem Saum zwischen Baugebiet und Staatsstraße sowie die Entwicklung eines Waldmantels im Anschluss vorgesehen. Der Umfang beträgt 0,275 ha, ist also ausreichend.

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen sind offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gemäß Art.17 Abs.1 Nr.1 und 2 BayWaldG erlaubnispflichtig. Die pflichtgemäße Einhaltung dieser Vorschrift liegt in der Eigenverantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers. Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass angrenzende Bäume nicht beschädigt werden (Verletzung von Wurzeln oder Wurzelanläufe, Übererdung von Stämmen, Beschädigung von Rinde). Die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes darf durch das Bauvorhaben nicht erschwert oder beeinträchtigt werden (Erreichbarkeit, Befahrbarkeit, Bewirtschaftbarkeit).

Verfahren

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 22.09.2020 die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr.37 bzw. Deckblatt Nr. 20 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts Nr.37 bzw. Deckblatts Nr. 20 in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts Nr.37 bzw. Deckblatts Nr. 20 in der Fassung vom _____ hat mit Schreiben vom _____ mit Fristsetzung bis _____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr.37 bzw. Deckblatts Nr. 20 in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß

§ 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom _____ mit Fristsetzung bis _____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Deckblatts Nr.37 bzw. Deckblatts Nr. 20 in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Windorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____ die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr.37 bzw. Deckblatt Nr.20 in der Fassung vom _____ festgestellt.

Windorf, den

.....

Franz Langer, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr.37 bzw. Deckblatt Nr. 20 mit Bescheid vom _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt:

Windorf, den

.....

Franz Langer, 1. Bürgermeister

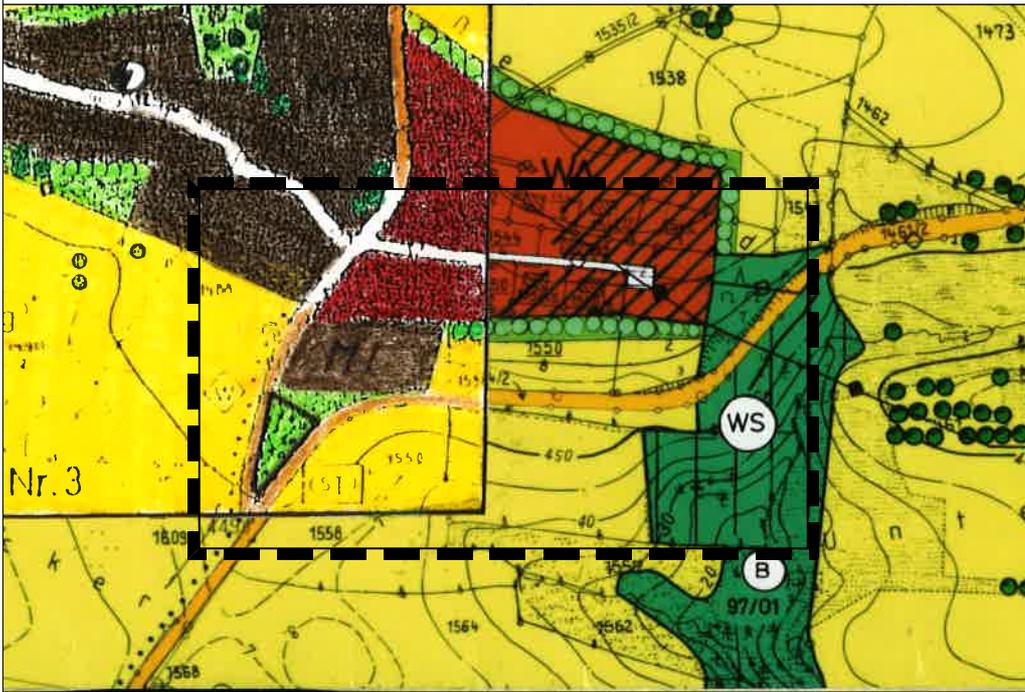
8. Die Erteilung der Genehmigung wurde am _____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ist damit wirksam.

Windorf, den

.....

Franz Langer, 1. Bürgermeister

Flächennutzungsplan genehmigter Stand



Erläuterung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- Dorfgebiet
- Mischgebiet

überörtl. Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge

- Hauptverkehrsstraße
- Hauptwanderwege
- innerörtliche Straße

Hauptversorgungsleitungen

- Elektro- Hochspannungsfreileitung

Grünflächen

- Gliedernde Freiflächen

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft

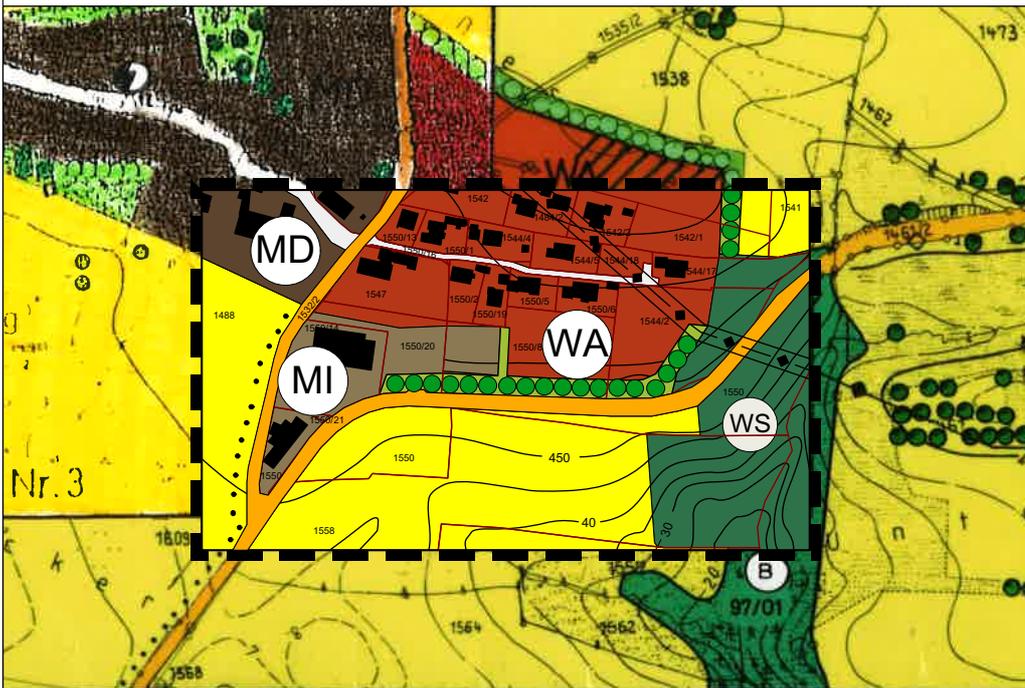
Landschaftsschutz und Landschaftspflege

- Eingrünung von Baugebieten

sonstige Planzeichen und Erläuterungen

- räumlicher Geltungsbereich
- Höhenlinien mit Höhenangaben
- Gebäudebestand
- Flurgrenzen
- z.B. 1550 Flurnummern

Flächennutzungsplan Änderung Nr. 37

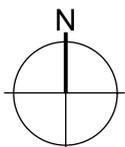


Flächennutzungsplan DB 37 (Anhang 1)

G+2S

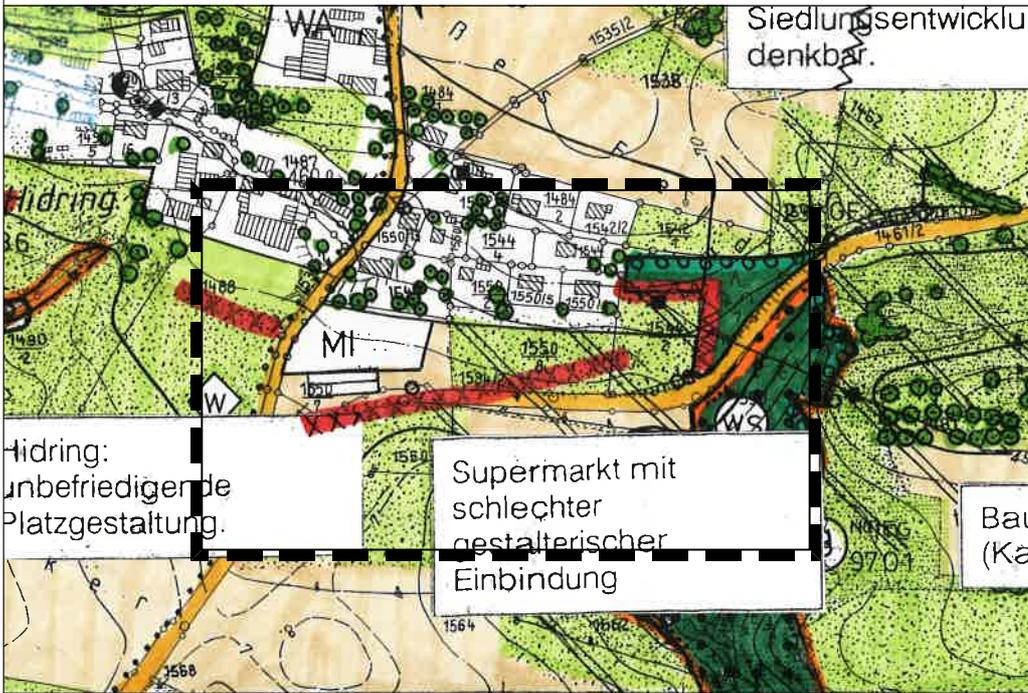
GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
 Büro Passau 94032 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66
 email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de



| | | | |
|----------|------------|-----------|----------|
| MASSSTAB | M 1:5000 | DATEINAME | |
| DATUM | 10.09.2020 | PLAN-NR.: | 2667.FNP |

Landschaftsplan genehmigter Stand



Erläuterung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

überörtl. Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge

-  Hauptverkehrsstraße
-  Hauptwanderwege

Hauptversorgungsleitungen

-  Elektro- Hochspannungsfreileitung

Grünflächen

-  Gliedernde Freiflächen

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Fläche für die Forstwirtschaft

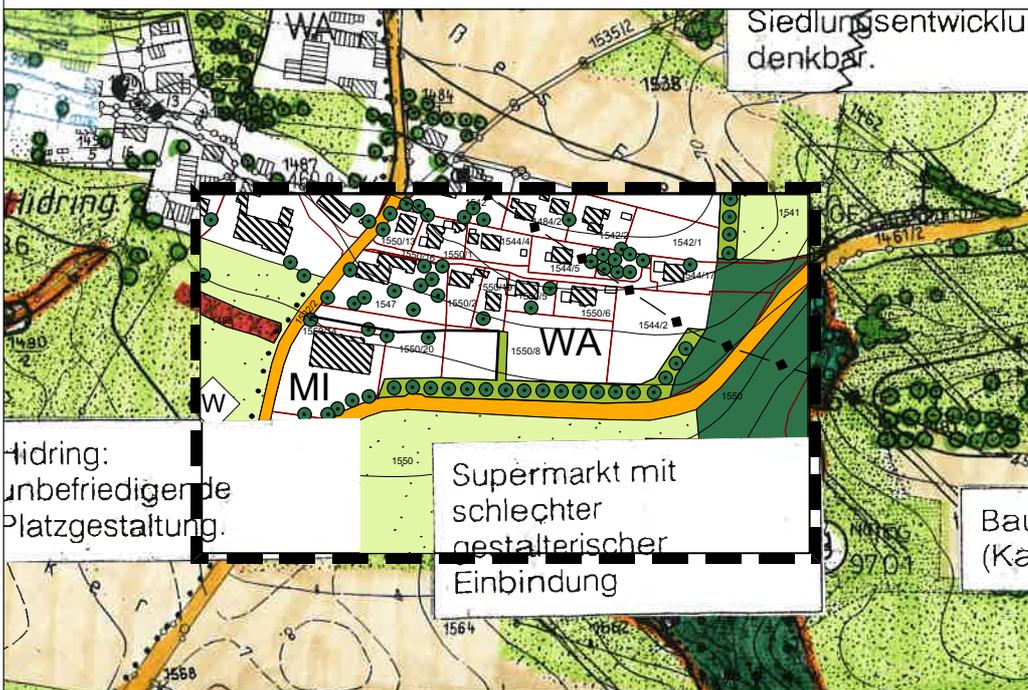
Landschaftsschutz und Landschaftspflege

-  Gehölze

sonstige Planzeichen und Erläuterungen

-  räumlicher Geltungsbereich
-  Höhenlinien
-  Gebäudebestand
-  Flurgrenzen
-  z.B. 1550 Flurnummern

Landschaftsplan Änderung Nr. 20



Landschaftsplan DB 20 (Anhang 2)

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

Büro Passau 94032 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66

email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

MASSSTAB

M 1:5000

DATEINAME

DATUM

10.09.2020

PLAN-NR:

2667.LP

