2. Entwurfsfassung vom 11.01.2023

MARKT WINDORF
LANDKREIS PASSAU

3. Satzung zur Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Desching“ vom 02.06.2022 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. Nr. 3 BauGB

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBL. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBL. S. 674) geändert worden ist, in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBL. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBL. I Nr.6) geändert worden ist und der Bayerischen Bauordnung (BayBo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBL. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBL. S. 704) geändert worden ist, erlässt der Markt Windorf folgende Änderung der Orstabrundungssatzung für den Gemeindeteil Desching.

§ 1

Die neuen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Desching“ des Marktes Windorf werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Lageplan M = 1:1000 vom 11.01.2023) ersichtlichen Darstellungen festgelegt (Erweiterungsbereich blau gestrichelt gekennzeichnet). Der Lageplan und der naturschutzfachliche Beitrag (Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vom 17.05.2022, ausgearbeitet vom Planungsbüro Inge Haberl, Ing. Landschaftsarchitektin, Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf) sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet gem. § 1 des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt, oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Textliche Festsetzungen zur Ortsabrundungssatzung Desching:

A) <u>Städtebauliche Festsetzungen (beziehen sich nur auf das neu zu errichtende Wohngebäude auf Flur-Nr. 3564 (TF) der Gemarkung Rahtsmannsdorf:</u>

1. Bautyp:

   - Zulässige Vollgeschosse max. II
   - Zulässige Wandhöhe max. 6,5m (Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)
   - Das Verhältnis von der Länge zur Breite des Gebäudes darf 1,3 bis 1,2 : 1 nicht unterschreiten
   - Dachform: Satteldach; Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes

2. Dachgaupen:

   Dachgaupen zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30 ° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgaupen vom Ortgang mind. 2m.

3. Fällt das Gelände mehr als 1,50m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

4. Maß der baulichen Nutzung: GRZ < 0,35

B) <u>Festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen</u>

1. Die Abhandlungen der Eingriffsregelung in der Bauleitung (Stand: 17.05.2022) des Planungsbüros Inge Haberl, Dipl.Ing. Landschaftsarchitektin, Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf, ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 1). Auf die in der Abhandlung verwiesene „Begründung Grünordnung und textliche Festsetzungen“ zur 2. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Desching (Abhandlung des Planungsbüros Team Umwelt Landschaft vom 07.02.2017) liegt als Anlage 2 bei.

2. Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der insbesondere die Umsetzung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen aufzeigt.

3. Die Bepflanzung- und Ausgleichsmaßnahmen sind in der auf die Aufnahme der Nutzung der jeweiligen Bauvorhaben folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

4. Für die vorgesehene Ausgleichsfläche gilt:
   Um die Sicherung des angestrebten Zustands der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den einschlägigen Naturschutzgesetzen zu gewährleisten, ist für die Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum des Marktes Windorf sind, bis zum Satzungsbeschluss die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit bzw. Reallast zu Gunsten des Marktes Windorf und des Freistaates Bayern erforderlich.
   Die Ausgleichflächen dürfen zur freien Landschaft hin nicht eingezäunt werden.

Kosten

Planungs- und Verwaltungskosten zur Durchführung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.
Die vorgegebenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, Grünordnung und zum naturschutzfachlichen Ausgleich sind durch die Grundstückseigentümer durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Die dabei für die Herstellung sowie für die Pflege der Ausgleichsflächen anfallenden Kosten trägt der Grundstückseigentümer.

Hinweise:

Zu Pflanzabstände:

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2m und mehr erreichen, ein Planzabstand von 4m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

Zur Denkmalpflege:

Die Bauherren und bauausführenden Firmen haben bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend an die Kreisarchäologie bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

Zur Abwasserbeseitigung:

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen unzulässig.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Breitflächige Versicherung des Niederschlagwassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung einschließlich der Niederschlagswasserentsorgung, auch unter Beachtung der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellung – NWFreiV – vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008, mittels Entwässerungsplan aufzuzeigen bzw. nachzuweisen.
Die Erweiterungsfläche ist aktuell nicht vom Schmutzwasserkanal des Marktes Windorf erschlossen. Die bestehende Leitung ist mittels Sondervereinbarung nach der einschlägigen Entwässerungssatzung des Marktes Windorf an den Ergänzungsbereich heranzuführen, so dass das geplante Bauvorhaben angeschlossen werden kann. Die Kosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Zur Wasserversorgung:

Im OT Desching ist nur teilweise eine zentrale Wasserversorgung vorhanden.
Die ordnungsgemäße Wasserversorgung für die Erweiterungsparzelle ist auf Kosten des privaten Grundstückseigentümers vorzunehmen und zwar mit einem Hausanschluss DN32 von der bestehenden Wasserleitung DN63 beim Anwesen Desching 10 (Schütz).

Vor Satzungsbeschluss über die 3. Änderungssatzung muss eine entsprechende Sondervereinbarung mit dem Markt Windorf nach der einschlägigen Wasserabgabesatzung des Marktes Windorf geschlossen werden.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Windorf,

Markt Windorf

F. Langer
1. Bürgermeister

Festsetzungen Ortsabrundungssatzung Desching 1. Änderung

- Feldgehölz - zu erhalten
- Private Grünfläche
- Strauchpflanzung
- Ausgleichsfläche gem. § 1a BauGB
- Obstbaum-Hochstamm - zu pflanzen
- Artenreiches extensiv genutztes Grünland

Festsetzungen Ortsabrundungssatzung Desching 2. Änderung und 3. Änderung

- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe
- Entwicklung einer Obstwiese durch Pflanzung von Obsthochstämmen
- Heckenpflanzung 2-reihig auf mind. 2/3 der Pflanzzonenlänge; aus standortheimischen Gehölzen und Ziersträuchern

Geltungsbereiche

- Geltungsbereich Ortsabrundungssatzung 1. und 2. Änderung (alt)
- Geltungsbereich Ortsabrundungssatzung 3. Änderung (neu)

Markt Windorf, Marktplatz 23, 94575 Windorf
Ortsabrundungssatzung Desching
3. Änderung
Entwurf vom 02.06.2022
11.01.2023
Lageplan M*1:1000

Festsetzungen Ortsabrundungssatzung Desching 1. Änderung

- Feldgehölz - zu erhalten
- Private Grünfläche
- Strauchpflanzung
- Ausgleichsfläche gem. § 1a BauGB
- Obstbaum-Hochstamm - zu pflanzen
- Artenreiches extensiv genutztes Grünland

Festsetzungen Ortsabrundungssatzung Desching 2. Änderung und 3. Änderung

- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe
- Entwicklung einer Obstwiese durch Pflanzung von Obsthochstämmen
- Heckenpflanzung 2-reihig auf mind. 2/3 der Pflanzzonenlänge; aus standortheimischen Gehölzen und Ziersträuchern

Geltungsbereiche

- Geltungsbereich Ortsabrundungssatzung 1. und 2. Änderung (alt)
- Geltungsbereich Ortsabrundungssatzung 3. Änderung (neu)

Markt Windorf, Marktplatz 23, 94575 Windorf
Ortsabrundungssatzung Desching
3. Änderung
Entwurf vom 02.06.2022
11.01.2023
Luftbild M*1:1000

VERFAHRENSBLATT

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluss
Der Markt Windorf hat in seiner Sitzung am _____ die 3. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Desching“ beschlossen.

Windorf, _____ _____
Franz Langer
Erster Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ Gelegenheit gegeben, die Planunterlagen einzusehen und Stellungnahmen abzugeben.

Windorf, _____ _____
Franz Langer
Erster Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Windorf, _____ _____
Franz Langer
Erster Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom _____ die 3. Satzung zur Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Desching“ in der Endfassung vom _____ beschlossen.

Windorf, _____ _____
Franz Langer
Erster Bürgermeister

5. Ausfertigung
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Windorf, _____ _____
Franz Langer
Erster Bürgermeister

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten
Die Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel am _____
Die 3. Satzung zur Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Desching“ mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Windorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.
Die Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB)

Windorf, _____ _____
Franz Langer
Erster Bürgermeister

Begründung zur 3. Satzung zur Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Desching“
vom 02.06.2022

Präambel

Das Baugesetzbuch (BauGB) dient dem Zweck, die städtebauliche Entwicklung nachhaltig zu ordnen und zu lenken.
Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes sind neben anderen Belangen besonders zu berücksichtigen.
Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sieht der Gesetzgeber u.a. die Möglichkeit zu Erlass bzw. zur Änderung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vor. Diese Vorschrift versetzt die Gemeinden in die Lage, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind und somit schnell und ohne aufwendiges Verfahren einzelne Grundstücke einer Bebauung zuzuführen, um auf diese Weise vorhandene Bebauung zu arrondieren und abzurunden.

1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBL. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBL. I S. 1726) geändert worden ist.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

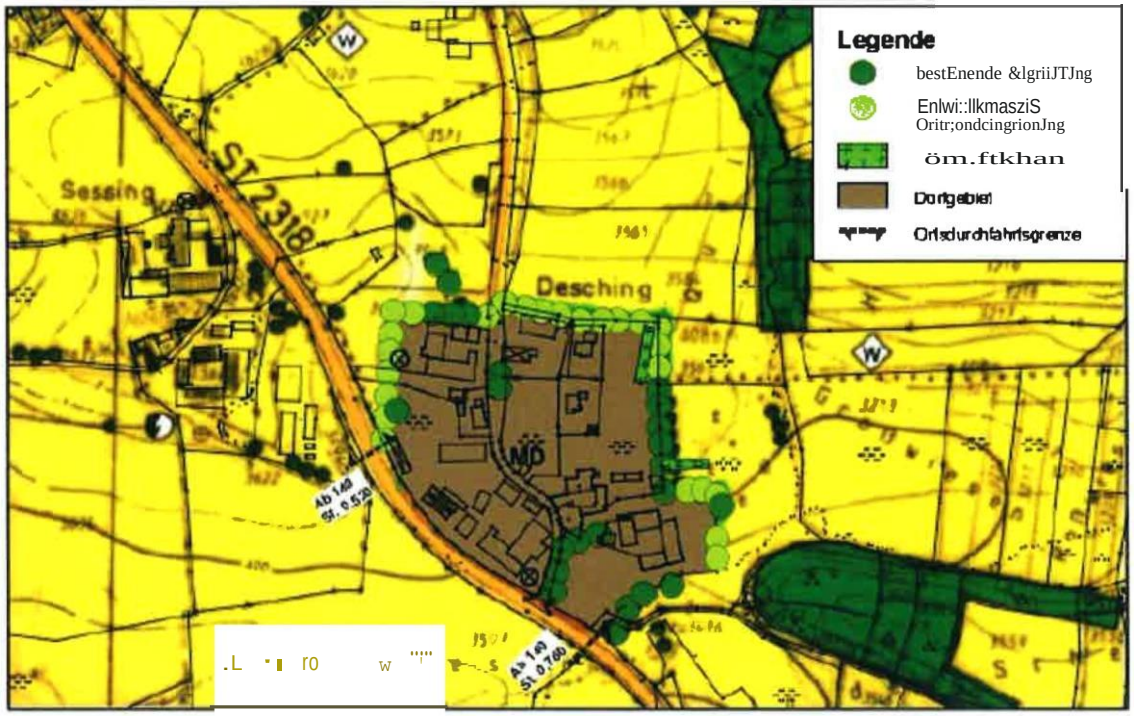
Der Geltungsbereich der Änderungssatzung umfasst eine Teilfläche des Grundstücks 3564 der Gemarkung Rathsmannsdorf.

3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Änderungssatzung ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als lands- und forstwirtschaftliche Fläche bzw. Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Ortsrandeingrünung wird in der Satzungserweiterung wieder aufgenommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist wegen der geringen Erweiterungsfläche und der neuen Ortsrandseingrünung nicht erforderlich.

AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE WINDORF M 1:5000

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR 34



4 Planungsanlass

Der Markt Windorf ist bestrebt, die für die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung erforderliche Fläche mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zur Verfügung zu stellen. Dabei wird ein sparsamer und effizienter Flächenverbrauch unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen angestrebt, was dem ökologischen Ziel gerecht wird, mit Naturraum und Flächen sparsam umzugehen.

Zur bestehenden Ortsabrundungssatzung Desching erfolgte die 1. Änderung am 12.04.2011 und die 2. Änderung am 07.02.2017. Nunmehr ist vorgesehen eine 3. Änderung, ebenfalls im vereinfachten Verfahren gemäß §. 13 BauGB, vorzunehmen.

Diese Änderung betrifft eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs nach Norden entlang der Gemeindestraße in Desching um eine Bauparzelle. Sie dient der Familie der Tochter des tätigen Landwirts Johann Kirchberger zur Errichtung eines Wohnhauses auf Flur-Nr. 3564, Teilfläche.

Die nicht bebauten Grundstücke im bestehenden Geltungsbereich stehen für die vorgesehene Bebauung nicht zur Verfügung, da sie in Fremdbesitz eines großen tätigen landwirtschaftlichen Betriebs sind, dessen Entwicklung für die Zukunft eine Abgabe von Grundstücksflächen nicht zulässt.

Die städtebaulich naheliegende Erweiterung nördlich des Hofes Flur-Nr. 3492 scheitert am notwendigen Erhalt der markanten Streuobstwiese mit altem Baumbestand und des Bauerngartens, sodass der Bauplatz östlich der Gemeindeverbindungsstraße im direkten Zusammenhang mit Hofstelle, Nebengebäude und bestehender Streuobstwiese gewählt wird. Die bestehende Streuobstwiese soll noch entsprechend ergänzt werden um eine harmonische Abrundung des Ortrandes zu unterstützen. Die Eingrünung der neu zu schaffenden Parzelle dient gleichzeitig als Ausgleichsfläche.

Mit Hilfe der Satzung soll innerhalb des hochwertigen Landschaftsraumes die städtebauliche Ordnung des Gesamtbereiches hergestellt werden sowie zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

5 Festsetzung der baulichen Nutzung

Mit dem Ziel, den naturräumlichen, aufgelockerten Charakter des Ortsteiles zu bewahren und förderlich zu entwickeln und gleichzeitig im verträglichen Rahmen weitere bauliche Nutzungen zu ermöglichen, werden im Sinne einer verträglichen und geordneten städtebaulichen Entwicklung Festsetzungen zur baulichen Nutzung in die Satzung aufgenommen.

Die Festsetzungen sollen dazu dienen, die zukünftige Bebauung in das Landschafts- und das bestehende Siedlungsgebiet einzubinden. Den Bauvorhaben soll im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und die ortstypische Gestaltung ein Rahmen geboten werden. Grundsätzlich sollen sich neue Gebäude angemessen in den Bestand einfügen. Die Abstimmung erfolgt durch Vorgaben zu Gestaltung bezüglich der zu ermöglichenden Gebäude. Die detaillierten Vorgaben zur Zulässigkeit von Bauvorhaben sind der Satzungsschrift im Einzelnen zu entnehmen.

6 Natur und Landschaft

Rechtliche Grundlage:

Auch das Bundesnaturschutzgesetz sieht für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (Rechtsquelle. § 18 BNatSchG).

Fachliche Vorgaben:

Die Abhandlung der gesetzlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt nach dem gleichnamigen Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung von 2003.
Die naturschutzrechtliche und grünordnerische Bearbeitung (Anlage) erfolgte durch Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Inge Haberl, Wallersdorf.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die straßenmäßige Erschließung der einbezogenen Fläche erfolgt über die westlich des Grundstücks anschließende Gemeindeverbindungsstraße.

Im Plangebiet sind eine zentrale Wasserversorgung und eine gemeindliche Schmutzwasserkanalisation vorhanden, jedoch nicht ausreichend für die Erweiterungsparzelle. Deshalb ist durch den privaten Grundstückseigentümer auf eigene Kosten die Wasserversorgung wie die Entwässerung gem. § 3 textliche Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung zu erstellen.

Die geplanten Bauvorhaben sind an die gemeindlichen Anlagen anzuschließen.

Die erforderlichen satzungsrechtlichen Sondervereinbarungen müssen vor Satzungsbeschluss über die 3. Änderungssatzung unterzeichnet werden.

Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten privaten Flächen (Dächer, Zufahrten) ist möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig auf dem Baugrundstück zu versickern. Niederschlagswasser darf nur dann in oberirdische Gewässer eingeleitet werden, wenn eine Versickerung nach den Umständen des Einzelfalles nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.
Eine Einleitung in die Straßenentwässerung ist nicht zugelassen.

Im Übrigen sind die Anforderungen der NWFreiV, der TRENGW, der TRENOG bzw. des DWA Merkblattes M 153 zu beachten.
Die ausreichende Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Versorgung mit Telekommunikation und Elektrizität erfolgt durch die bestehenden Versorgungsträger.

Die fachlichen Empfehlungen im Satzungstext sind zu berücksichtigen.

8 Altlasten, Bodendenkmale, Immissionsschutz

8.1 Altlasten

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsfläche) sind im Satzungsgebiet sowie in der näheren Umgebung nicht bekannt.

8.2 Bau- und Bodendenkmale

Denkmalwerte Gebäude und Bodendenkmale sind im Satzungsbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Werden bei der Errichtung von Gebäuden oder Anlagen historisch wertvolle Bodenfunde gemacht, sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

8.3 Immissionsschutz

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Planungsgebiet haben die Einschränkungen in Kauf zu nehmen.

9 Verfahren

Der Erlass der Änderungssatzung für den Ortsteil Desching erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß§ 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Windorf,
Markt Windorf

Franz Langer
Erster Bürgermeister

Anlage 1 zur Satzung/ Begründung

Naturschutzfachlicher Beitrag zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Desching, Markt Windorf

Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die geplante Erweiterung der Einbeziehungssatzung im Norden von Desching auf Teilfläche von Flurnummer 3564 Gemarkung Rathsmannsdorf ist zur Bauleitplanung/ Einbeziehungssatzung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuhandeln und die dazu erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen festzulegen. Hierzu wurde Planungsbüro Inge Haberl, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin, 94522 Wallersdorf einbezogen durch Architekturbüro Ott. Die konkrete planliche Darstellung dazu erfolgt in der Karte zur 3. Änderung der Satzung durch Architekturbüro Ott, Vilshofen.

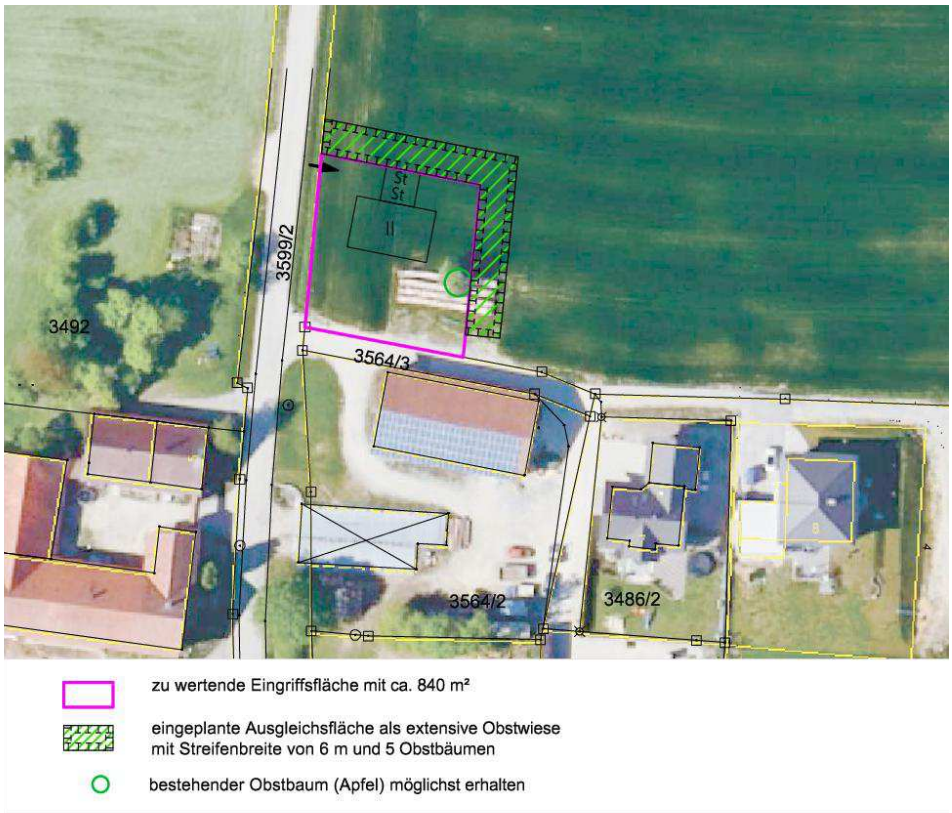
A. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Herrn Schönwetter vom 21.04.2022 gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) im Regelverfahren. Es wurde diese Fassung zugrunde gelegt zum einen wegen des analogen Ansatzes zur bestehenden Satzung mit den schon vorgenommenen Erweiterungen und zum anderen, weil über diesen Ansatz auch das Schutzgut Landschaft/ Landschafts- und Ortsbild mit berücksichtigt ist durch den Berechnungsansatz.
Dieser müsste bei Anwendung des aktualisierten Ansatzes des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung v. Dez. 2021 (Bayer. Staatsministerium f. Wohnen, Bau und Verkehr) mit Berechnung nach Wertpunkten, Faktor nach GRZ für Schutzgut Arten und Lebensräume noch gesondert berücksichtigt werden im Hinblick auf die erforderliche landschaftliche Einbindung. Im Hinblick auf erforderliche Mindeststreifenbreiten aufgrund der einzuhaltenden gesetzl. Grenzabstände mit Pflanzungen und um eine entsprechende Entwicklung der Maßnahmen zu erreichen, können auch größere Flächen erforderlich sein.

Der für die geplante bauliche Erweiterung vorgesehene Bereich wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (Ausgangszustand Acker bzw. Holzlagerplatz mit 1 Obstbaum vgl. auch Karte zur Bilanzierung über Luftbild).

Es ist für die gepl. bauliche Erweiterung von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ < 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld B I der Leitfadenmatrix eine Spanne des Kompensationsfaktors von 0,2 – 0,5. Unter Berücksichtigung der Ausgangssituation kann hier in Vorabklärung mit Herrn Schönwetter, Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau als Kompensationsfaktor der Wert 0,3 angesetzt werden. Damit ergibt sich hier für eine zu wertende Eingriffsfläche von hier ca. 840 m² ein Kompensationsbedarf von mind. 252 m².

Nach Möglichkeit soll der vorh. Obstbaum erhalten werden. Falls er entfernt werden muss, ist dies im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar umzusetzen (§ 39 BNatSchG).



Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt an der nördlichen und östlichen Außengrenze des zusätzlichen Satzungsgebiets auf Flurstück 3564 Gemarkung Rathsmannsdorf.
Vorgesehen ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese. Damit wird gleichzeitig die Eingrünung des Ortsrands/ Ortseingangs verbessert und der dörfliche Grünbestand entsprechend ergänzt. Für die geplanten Maßnahmen sind zur Erreichung der Zielsetzung und Umsetzbarkeit allerdings Mindestbreiten erforderlich (in der Regel von 6 m), woraus sich dann auch andere Flächenwerte ergeben können.

B. Festsetzung Ausgleichsflächen

Die Streifenbreite der Ausgleichsmaßnahme zur Ortsrandeingrünung mit einer extensiven Obstwiese ist hierfür mit 6 m anzusetzen. Die Obstbäume sind als Hochstämme StU mind. 10-12 cm, möglichst alte robuste Sorten mit Pflanzabstand von 4 m zur bleibenden landwirtschaftlichen Nutzfläche bzw. 2 m zum Baugrundstück mit Nutzgarten. Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen ca. 8 bis 12 m. Ansaat mit Regiosaatgut (Region 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald Typ Frischwiese und Pflegemahd (1-2 mal jährlich, ab 15. Juni) und Mähgutabtransport und ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Die Größe der eingetragenen Ausgleichsfläche auf Teilfläche von Flurnr. 3564 Gemarkung Rathsmannsdorf beträgt ca. 360 m². Damit ist dem Ausgleichserfordernis und auch der erforderlichen Maßnahmen zur Eingrünung/ Einbindung in die Landschaft ausreichend Rechnung getragen.

Die planliche Darstellung m. planlichen Festsetzungen ist in den Lageplänen M 1:1000 zur Satzung durch Architekturbüro Ott, Vilshofen festgelegt.

C: weiterhin gültige Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung Desching

Auch für die 3. Änderung gelten die bisherigen Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung Desching inklusive der bisher. Änderungen weiter.
Die bisherigen Festsetzungen zur Grünordnung wie auch mit der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Desching in der Fassung v. 07.02.2017 durch Markt Windorf (mit Büro Team Umwelt Landschaft Fritz Halser, Deggendorf) festgelegt sind dabei insbesondere zu beachten. Diese Abhandlung wird entsprechend der dortigen Festsetzungen § 3 unter B) 1 Teil der Satzung. Es sind dabei die Vorgaben der „Begründung Grünordnung und textliche Festsetzungen des Büros Team Umwelt Landschaft Deggendorf, v. 07.02.2017 bezüglich Eingriffsvermeidung unter 7 und Textliche Festsetzungen entsprechend weiter bzw. analog anzuwenden.
Außerdem gelten die Festsetzungen der Satzung in der Fassung v. 07.02.2017 durch Markt Windorf unter B) 2.bis 4. auch für die 3. Erweiterung wie Erfordernis zur Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans, der zeitl. Umsetzung und zur rechtl. Sicherung des Ausgleichs.

Planliche Darstellung/ Festsetzungen siehe Lagepläne M 1:1000 durch Architekturbüro Ott, Vilshofen

aufgestellt Wallersdorf, 17.05.2022

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT
BY AK
152013

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de

Anlage 2

2. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Desching - Markt Windorf

Begründung Grünordnung und textliche Festsetzungen

LANDKREIS PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

PLANUNG:

Team Umwelt Landschaft G+S

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^e, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Bearbeitungsvermerke:

P:_2168_EBS_Windorf\berichte\Satzung\Abgabe_Januar_2017\2168_EBS_Windorf2.odt

fritz halser – 07.02.2017

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass....3
2 Planungsvorgaben und -grundlagen....3
3 Natürliche Grundlagen....5
4 Bestandssituation....6
5 Eingriffsermittlung....7
6 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung....8
7 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung....8
8 Textliche Festsetzungen....9
8.1 Pflanzungsvorgaben für die festgelegte Pflanzzone....9
8.2 Einfriedungen, Stützmauern....10
8.3 Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten....10
8.4 Maßnahmenumsetzung....10
8.5 Ausgleichsflächen....10

Beigefügte Pläne

- Karte Bestand und Eingriffsermittlung, Maßstab 1 : 500
- Karte Maßnahmenplanung Grünordnung, Maßstab 1 : 500

1 Planungsanlass

Der Markt Windorf plant im Bereich der Ortschaft Desching auf dem Flurstück 3486, Gemarkung Rathsmannsdorf die Schaffung einer Baumöglichkeit für den örtlichen Bedarf. Zu diesem Zweck wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplante Baumöglichkeit werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.

2 Planungsvorgaben und -grundlagen

Regionalplan Donau – Wald

Der Regionalplan beinhaltet keine einschränkenden Vorgaben. Der Planungsbereich liegt im allgemeinen ländlichen Raum, Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Schutzgebiete

Im Vorhabensbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Im Bearbeitungsbereich befinden sich keine im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfassten Flächen. Im Westen, 80m vom Vorhabensbereich entfernt, befindet sich folgende erfasste Biotopfläche:

7345-0254-001: Magerböschung in Desching

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Passau (2004)

Für den Vorhabensbereich sind laut ABSP folgende Ziele formuliert:

- Erhalt und weitere Entwicklung der Donautäler zu strukturreichen, naturbetonten Biotopkomplexen; Zurücknahme von Fichten entlang der häufig im Wald verlaufenden Bachabschnitte
- Erhalt und Entwicklung großflächig naturnaher Bachsysteme im Bayerischen Wald durch:
    - Renaturierung der Quellbereiche
    - zulassen der Eigendynamik
    - Erhalt nicht bewaldeter Talräume als Offenlandauen mit extensiver Bewirtschaftung.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Vorhabensbereich ist als Grünlandfläche mit angrenzenden Gehölzstreifen dargestellt (vgl. nachfolgenden Planausschnitt). Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt angepasst.

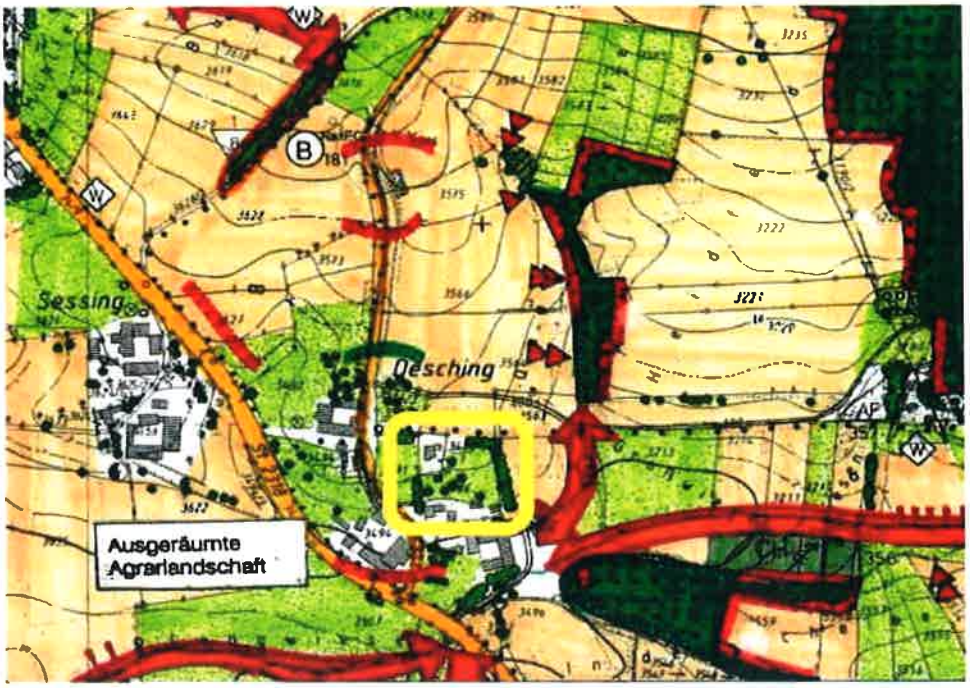


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Marktes Windorf

Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Der Bereich des Rathsmannsdorfer Mühlbachs und seine Zuflüsse sind gemäß Kartendienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt als wassersensibles Gebiet eingestuft. Das Vorhaben liegt außerhalb dieses Bereichs (vgl. nachfolgenden Planausschnitt).

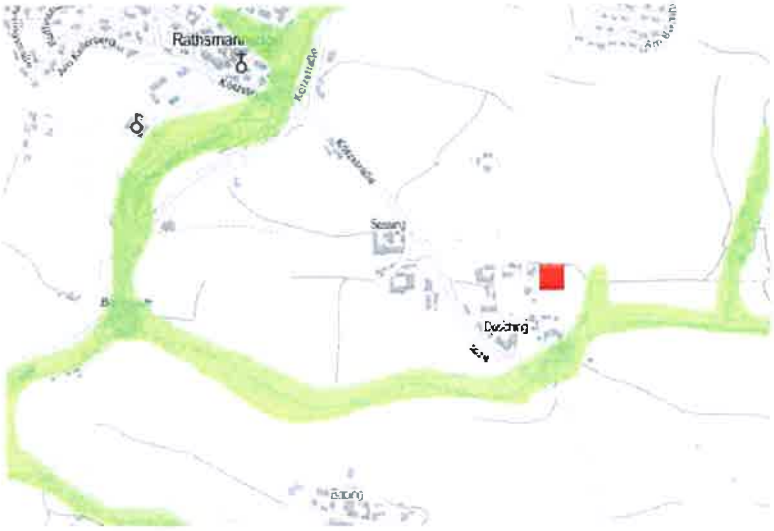


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Informationsdienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Datenabfrage am 31.03.2016 mit Darstellung der wassersensiblen Gebiete (grün), rot eingetragen ist der Vorhabensbereich

3 Natürliche Grundlagen

(Quelle: Arten- und Biotopschutzprogramm, 2004)

Der Bearbeitungsbereich ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit Passauer Abteiland und Neuburger Wald, Nördliche Donaurandhöhen.

Die Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) wird gebildet vom Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Daten zur PNV).

Klima:
Der Vorhabensbereich nimmt eine Mittelstellung zwischen dem kontinental getönten, sommerwarmem Klima des Donautals und dem feuchten, winterkalten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes ein. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 950-1100mm, die mittlere Jahrestemperatur bei 7°-8 C.

Geologischer Untergrund:
Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde - vorwiegend Schluff bzw. Lehm.

Böden:
Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis) mit mittlerer Ertragsfähigkeit.

4 Bestandssituation

Der Vorhabensbereich (Höhe ca. 420m über NN) befindet sich an einem leichten Hang am östlichen Ortsrand von Desching.

Als Flächennutzung überwiegt eine Christbaumkultur .

Die Bestandsstrukturen sind im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

5 Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	-	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	+	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung.			

Bestandstyp	Fläche in m²	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m²
Christbaumkultur (Baumschule)	1.055	I+	II-	II-	I+	I+	I	0,3	317

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ < 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld B I der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,2 – 0,5).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,3 gewählt. Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 317m².

6 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Wie im vorhergehenden Kapitel dargelegt, ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 317m².

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt an der östlichen Grundstücksgrenze auf Flurstück 3486 der Gemarkung Rathsmannsdorf.

Vorgesehen ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese. Damit wird gleichzeitig die Eingrünung des Ortsrands verbessert.

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 320m².

7 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

- das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,35).
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen nicht zulässig (außer Naturstein-Trockenmauern)
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Parzellenaußengrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- Festsetzung einer Pflanzzone am nördlichen Baugebietsrand.

8 Textliche Festsetzungen

8.1 Pflanzungsvorgaben für die festgelegte Pflanzzone

Der Anteil standortheimischer Gehölze muss mindestens 50% betragen, hierfür gilt die nachfolgende Artenliste. Bei den standortheimischen Arten ist autochthones Material aus dem Vorkommensgebiet 3 (südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Der Restanteil kann durch Ziersträucher wie Flieder, Forsythie, Schmetterlingsstrauch, Weigelie, Pfeifenstrauch, Kolkiwitzie, Schneeball (Sorten), Heckenkirsche (Sorten) etc. erbracht werden.

Bäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb festgesetzter Pflanzzonen)

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze, Sauerdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Buschrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa majalis	Zimtrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:
Sträucher 3-5 Triebe, 60-100cm
Bäume in Hecken als Heister, 150-200cm, außerhalb von Hecken als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 10-12cm

Mindestbaumanteil in festgesetzter Heckenpflanzungen 5%. Breite der Pflanzzonen 4m.

Pflanzweite 1-1,5m. Die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 3-5 Exemplaren zu verwenden. Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Unzulässige Pflanzen

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

8.2 Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig).

Niveauunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe : Breite mind. 1 : 3) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1m) auszubilden. Im Bereich der festgesetzten Pflanzzone sind keine Mauern zulässig.

8.3 Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten

Auf privaten Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich.

8.4 Maßnahmenumsetzung

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

8.5 Ausgleichsflächen

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird auf dem auf Flurstück 3486 der Gemarkung Rathsmannsdorf erbracht. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme umfasst eine Fläche von 320 m².

Planzeichen Bestand

- Christbaumkultur
- Fichtenreihe
- Schotterweg

Planzeichen Eingriff

- Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (1.055 m²)

weitere Planzeichen

- Geltungsbereich der bestehenden Ortsabrundungssatzung Desching
- Geltungsbereich Ortsabrundungs-satzung Desching 2. Änderung

Projekt:
2. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Desching
Markt Windorf

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
07.02.2017

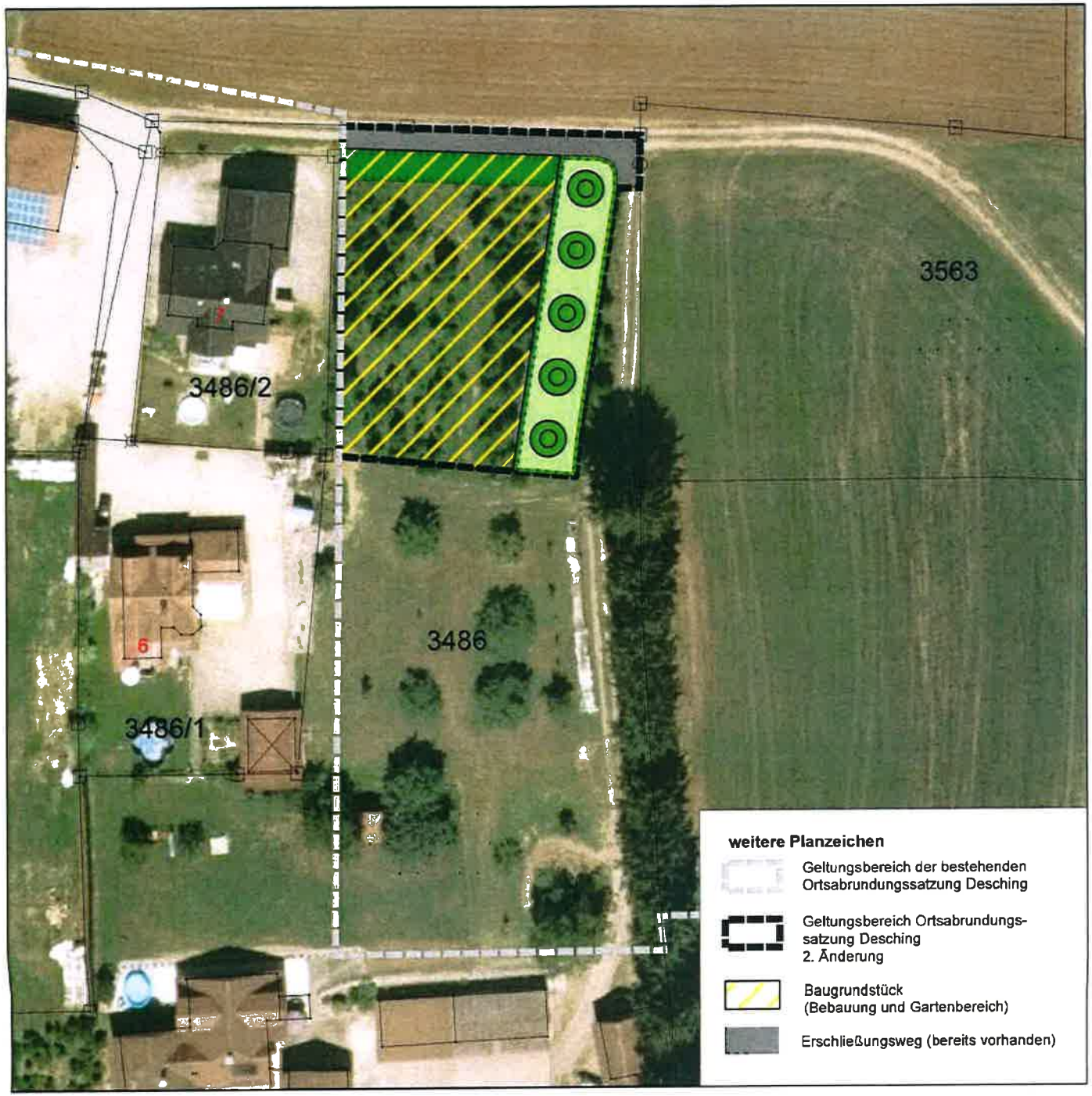
Bearbeitung:
ecker/halser

Plannummer:
2168_bestand3

N 1:500

Planung:

Team G+S
Umwelt
Landschaft
fritz halser und christine pronold
dipl.ing*, landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggendorf
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



Planzeichen Maßnahmen

Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Freizeitnutzung sind nicht zulässig
Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (320 m²)

Entwicklung einer Obstwiese durch Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung;
Die Begrünung der Fläche erfolgt mit autochthonem Saatgut aus der Herkunftsregion 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) Typ Frischwiese.
Pflege als 2-schürige Wiese, erster Schnitt ab Mitte Juni, zweiter Schnitt im September, das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern;
In den ersten 3 Jahren erfolgt zur Ausmagerung des Standorts eine 3-schürige Mahd.

Heckenpflanzung 2-reihig auf mind. 2/3 der Pflanzzonenlänge; aus standortheimischen Gehölzen und Ziersträuchern gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben im Erläuterungsbericht

Projekt:
2. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Desching
Markt Windorf

Planinhalt:
Maßnahmenplan Grünordnung

Datum:
07.02.2017

Bearbeitung:
ecker/halser

Plannummer:
2168_maßnahmen3

N 1:500

Planung:

Team Umwelt Landschaft G+S
fritz halser und christine pronold
dipl.ing°, landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggendorf
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Markt Windorf

Festsetzungen Ortsabrundungssatzung Desching 1. Änderung

- Feldgehölz - zu erhalten
- Private Grünfläche
- Strauchpflanzung
- Ausgleichsfläche gem. § 1a BauGB
- Obstbaum-Hochstamm - zu pflanzen
- Artenreiches extensiv genutztes Grünland

Festsetzungen Ortsabrundungssatzung Desching 2. Änderung

- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe
- Entwicklung einer Obstwiese durch Pflanzung von Obsthochstämmen
- Heckenpflanzung 2-reihig auf mind. 2/3 der Pflanzzonenlänge; aus standortheimischen Gehölzen und Ziersträuchern

Geltungsbereiche

- Geltungsbereich Ortsabrundungssatzung und 1. Änderung
- Geltungsbereich Ortsabrundungssatzung 2. Änderung

Markt Windorf, Marktplatz 23, 94575 Windorf
Ortsabrundungssatzung Desching
2. Änderung
Endfassung vom 07.02.2017

M 1:1.000