

DECKBLATT NR. 5 **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Beschleunigtes Bauleitverfahren nach § 13a BauGB

„ OTTERS K I R C H E N - B I R K A “

Markt	WINDORF
Landkreis	PASSAU
Reg.-Bezirk	NIEDERBAYERN

Deckblatt Nr. 5 – Änderungsbereich

- Nachverdichtung bei Flur-Nr. 277/3 sowie Flur-Nr. 277/4
- Verlegung des Oberflächenwasserkanals bei Flur-Nr. 277/4

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 21. Mai 2021

ARCHITEKT + STADTPLANER
Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg
Tel: 08586/ 2051 Fax: 08586/ 5772
architekturbauebauer@gmx.de

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Markt Windorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.9.1994 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.05.1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 27.01.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden

In der Zwischenzeit wurden 4 Deckblätter zu diesem Bebauungsplan angefertigt.

Mit diesem Deckblatt Nr. 5 soll eine Nachverdichtung stattfinden bei 2 Baulücken. Außerdem muss ein Oberflächenwasserkanal verlegt werden.

Deshalb hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 27. April 2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Otterskirchen-Birka“ mit Deckblatt Nr. 5 beschlossen.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Auf den Flur-Nummern 277/3 + 277/4 soll eine Nachverdichtung in Form einer Baulückenschließung stattfinden. Diese beiden Parzellen sind bisher unbebaut
- 2.2 Der Oberflächenwasserkanal auf der Flur-Nr. 277/4 – ohne Grunddienstbarkeitseintragung – soll verlegt werden einschl. des notwendigen Sicherheitsabstandes sowie einer notariellen Grunddienstbarkeit zugunsten des Marktes Windorf

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

- 3.1 Die beiden Parzellen der Flur-Nummern 277/3 + 277/4 befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches. Eine Nachverdichtung ist äußerst sinnvoll
- 3.2 Der ohne Grunddienstbarkeit errichtete Oberflächenwasserkanal auf Flur-Nr. 277/4 soll an die Ost-Grenze gelegt werden. Eine notarielle Grunddienstbarkeit zugunsten des Marktes Windorf wird vor Satzungsbeschluss noch durchgeführt.

4. BEGRÜNDUNG DES VERFAHRENS NACH §13a BauGB

Ein Bebauungsplan für Nachverdichtung und zwar als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Folgende Voraussetzungen sind hierfür erforderlich:

- Weniger als 20.000,00 m² Grundfläche
- Die Bebauungsplan-Änderung hat keine erheblichen Umweltauswirkungen

- Durch die Baulückenschließung wird neuer Wohnraum gewonnen
- Eine zulässige GRZ und GFZ wird festgelegt
- Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Wohnraum Rechnung getragen werden
- Sämtliche Erschließungen sind bereits vorhanden

Damit sind die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt.

ZIEL:

Neue Wohngebiete sollen maßvoll - mit geringem Flächenverbrauch - erweitert werden.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Straßen

Die kommunale Straße ist bereits vorhanden.

5.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist in der kommunalen Straße bereits vorhanden. Es müssen nur noch die Hausanschlüsse errichtet werden.

5.3 Löschwasser

In unmittelbarer Nähe befinden sich 2 Unterflurhydranten. Damit ist die Versorgung gesichert.

5.4 Abwasserbeseitigung

Der Abwasserkanal ist in der kommunalen Straße bereits vorhanden. Außerdem gibt es in der kommunalen Straße auch eine Druckleitung, falls die Höhenlage der neuen Gebäude eine Einleitung im freien Gefälle nicht mehr zulässt.

5.5 Regenwasserbeseitigung

Regen-/Niederschlagswasser muss in einer Retentionszisterne von 4,5 m³ Inhalt gesammelt und für Gartenbewässerung und ähnliches verwendet werden.

Bei den Flur-Nummern 277/3 und 277/4 sind nach der jeweiligen Retentionszisterne entsprechende Muldenrigolen zur natürlichen Versickerung zu errichten. Dadurch ist gewährleistet, dass das Oberflächenwasser wieder dem Naturhaushalt „Wasser“ zugeführt wird.

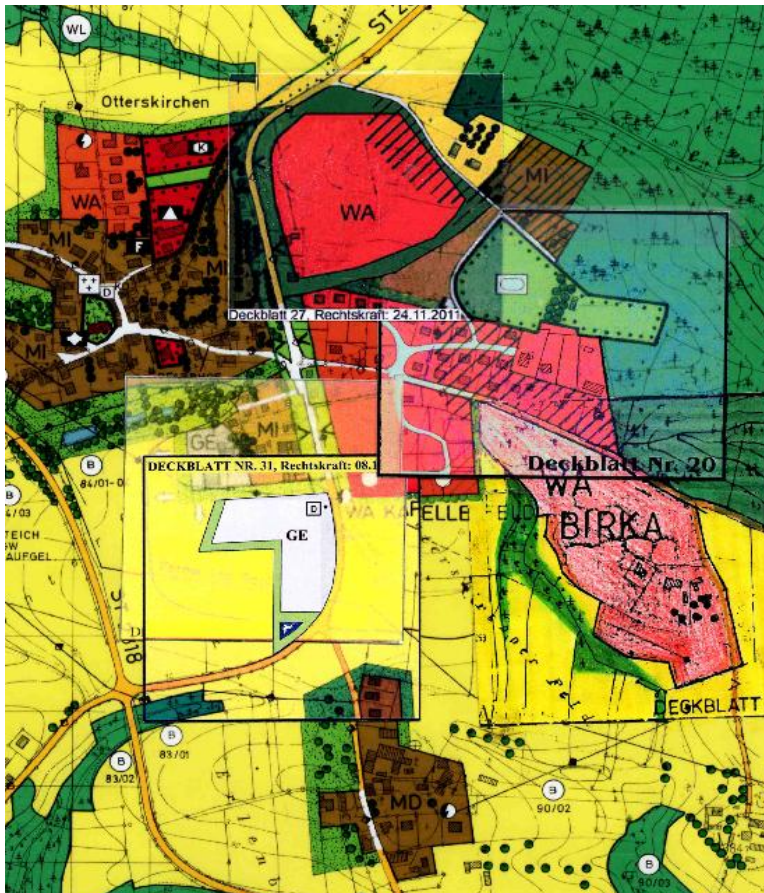
5.6 Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch „Bayernwerk“, Niederlassung Vilshofen. Es ist notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 3 Monate vor Baubeginn dem „Bayernwerk“ schriftlich mitgeteilt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Versorgung Niederspannungskabel erforderlich sind.

Zur Hauseinführung dürfen nur marktübliche Systeme verwendet werden.

6. AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



7. AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN



8. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 (abweichende Abstandsflächen) wird kein Gebrauch gemacht.

9. GRÜNORDNUNG

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist die im Bebauungsplan-Deckblatt festgesetzte Grünordnung auszuführen.

10. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht und dargelegt.

11. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

U M W E L T B E R I C H T

Kurzdarstellung des Inhaltes

Der Umweltbericht richtet sich nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.**

1.0 Einleitung

1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan „Otterskirchen-Birka“ ist seit 27.01.1995 rechtsverbindlich. Die beiden neuen Baurechtsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits enthalten.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit dem Deckblatt Nr. 5 soll eine Nachverdichtung stattfinden. Wichtig ist der Bereich der Innenentwicklung, welcher hier ausgeschöpft wird. Die Grundfläche beträgt wesentlich weniger als 20.000 m²

1.3 Neue Grünordnung

Bei der Parzelle der Flur-Nr. 277/3 müssen entlang der kommunalen Straße 3 Bäume, 1. Wuchsordnung als Mittelstämme gepflanzt werden. Bei der Parzelle der Flur-Nr. 277/4 ist eine neue Streuobstwiese anstelle der bisherigen Grünbereiche zu schaffen.

1.4 Zielvorgabe

Nachverdichtungen sollen an Orten geschaffen werden, wo bereits Wohnbebauungen vorhanden sind.

Dies ist beim Deckblatt Nr. 5 des Bebauungsplanes „Otterskirchen-Birka“ der Fall:

- In diesem Bereich sind nur Wohnhäuser vorhanden
- Alle Erschließungen sind bereits vorhanden. Für die Nachverdichtung sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig; lediglich notwendig sind noch die Hausanschlüsse

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Deckblatt Nr. 5 zum bestehenden Bebauungsplan besonders für die geplante Nachverdichtung geeignet.

1.5 Erschließungen

- Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden
- Die Wasserversorgung ist mittels bestehender kommunaler Leitungen vorhanden und dadurch gesichert; ebenso die Löschwasserversorgung
- Die Abwasserbeseitigung ist mittels bestehender kommunaler Abwasserleitungen vorhanden und dadurch gesichert
- Für die Oberflächenentwässerung sind bei den neuen Baurechtsflächen Retentionszisternen mit jeweils 4,5 m³ Inhalt zu schaffen

1.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet.

2.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 5

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Mit sehr geringen Eingriffen in die bestehende Grundstücksstruktur und ohne „Flächenfrass“ wird durch die Nachverdichtung neuer Wohnraum geschaffen.

Markt Windorf

Architekturbüro Bauer

.....
Franz Langer
1. Bürgermeister

.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner

Hinweise

1) TELEKOMMUNIKATION

Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgebrochen werden müssen. Eine rechtzeitige Koordinierung ist erforderlich.

Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der Telekommunikation bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekommunikations-Anlagen zu machen.

2) STROMVERSORGUNG

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden Stromversorgungs-Kabel geachtet werden.

3) BODENFUNDE

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“