



MARKT WINDORF
LANDKREIS PASSAU

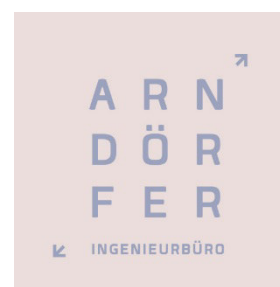
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGS- PLAN

„WA DONAUBLICK II“ IN WINDORF

Endausfertigung: 27.04.2020

Inhalt	Seite
A. Satzung	1
B. Begründung	11
C. Verfahrensvermerke	27
D. Anlagen	29

Ingenieurbüro Arndorfer
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau
Tel. 08501/939982-0
Fax: 08501/939982-30
E-Mail: info@ib-arndoerfer.de





A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Markt Windorf folgende Satzung beschlossen:

Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA DONAUBLICK II“

§1 Textliche Festsetzungen

1. Bauweise / Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO und Art. 6 und 7 BayBO)

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung.

Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

2. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen, Anschluss an das natürliche Gelände **(9 Abs. 2 BauGB und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**

Die Wandhöhe der Gebäude (Definition gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO) darf bergseits maximal 7,00 m und talseits maximal 8,50m über natürlichem Gelände – für Garagen, soweit es sich nicht um Grenzgaragen i.S.v. Ziff A 3.3 handelt, maximal 3,25 m über natürlichem Gelände – betragen.

Im abgetrennten Nutzungsbereich im Norden ist die maximale Wandhöhe auf 9,50 m begrenzt.

Als Wandhöhe wird die Höhe von OK Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf sind im Eingabeplan einzutragen.

Die Höhenlage des Gebäudes ist auf die max. zulässigen Wandhöhen abzustimmen.

3. Garagen, Stellplätze / Carports und deren Zufahrten **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB)**

3.1. Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Einliegerwohnungen bis 60m² hingegen genügt 1 Stellplatz.

Garagen, Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) dürfen innerhalb des Bauftensers errichtet werden (Art. 6, Abs. 9 BayBO ist zu beachten).

3.2. Die Einfahrten der Garagen / Carports sind als mind. 5,00 m langer Stauraum / Aufstellfläche zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten.



3.3. Wandhöhen Grenzgaragen

Garagen die keinen Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze aufweisen sind nur zulässig, wenn sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO erfüllen. Davon abweichend darf bei solchen Garagen geländebedingt die mittlere Wandhöhe von 3,00 m überschritten werden, wenn das Urgelände auf Länge der Garage um mind. 1,00 m fällt und die grenzseitige max. Wandhöhe der Garage straßenseitig 3,00 m nicht überschreitet. Für diesen Fall darf die rückwärtige grenzseitige Wandhöhe eine geländebedingte Wandhöhe von maximal 4,50 m aufweisen. Dabei ist ein Mindestabstand zur Grenze von 1,50 m einzuhalten.

Soweit Grenzgaragen aneinandergesetzt werden, sind diese in Querschnittsausgestaltung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für grenznahe Garagen.

3.4. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster mit Rasenfuge).

4. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 FStrG)

- 4.1. Die Bereiche der Sichtdreiecke sind innerhalb des Geltungsbereiches von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.
- 4.2. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

5. Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

- 5.1. Als Dachformen und Dachneigung sind zugelassen:
 - Satteldächer 22 – 35°, Ziegel naturrot oder anthrazit/Blechdeckung
 - Walm- und Zeltdächer 19 – 30°, Ziegel naturrot oder anthrazit
 - Pultdächer u. versetzte Pultdächer 5 – 10°, Blechdeckung
 - Flachdächer 1 – 3°, bekiest oder extensiv begrünt
- 5.2. Aneinander gebaute Garagen sind in Baustil und jeweiliger Höhe gleich zu gestalten.
- 5.3. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.



6. Fassaden

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

- 6.1. Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der verwendeten Materialien zu beschränken.
- 6.2. Zur Farbgebung sind sehr grelle und sehr dunkle Farbtöne unzulässig.

7. Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

Einfriedungen sind nur zulässig als:

- Hecken aus heimischen Laubgehölzen; Thujen sind nicht zulässig
- Maschendrahtzäune (in verzinkter Ausführung) oder Hanichelzäune ohne Sockel mit einer max. Gesamthöhe von 1,00 m

Zur Kreisstraße ist ein Abstand von min. 3 m einzuhalten.

8. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

- 8.1. Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen.
- 8.2. Auf den Parzellen 10, 11, 28, 29, 30 und 44 bis 51 sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 2,0 m zulässig. Auf den restlichen Parzellen sind max. 1,50 m zulässig.
- 8.3. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung). Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes sind zur Geländeprofilierung bis zu einer Höhe von 2,0 m möglich. Böschungen müssen einen Abstand von 1,0 m zur Grenze aufweisen.

9. Niederschlagswasser

- 9.1. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Objektplanung und Umsetzung des Baugebietes nachzuweisen. Einzelne Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden in den Hinweisen empfohlen.
- 9.2. Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

10. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

Straßenflächen
-Asphaltbelag



-Pflasterbelag

Fuß- und Radwege

- Pflasterfläche
- Mineralbeton mit Rieseleinstreuerung
- Asphalt

Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie folgt zu gestalten:

- wassergebundener Belag
- Betonpflaster mit Rasenfuge, grau
- Natursteinpflaster (Granit) mit Rasenfuge
- Schotterrasen
- Rasengittersteine

11. Grünordnung

11.1. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind ca. 25% der Gehölzpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste vorzunehmen. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum, Mindeststammumfang: 14-16 cm gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

11.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der im Norden vom Baugebiet anzupflanzenden, 4m breiten Ortsrandeingrünung auf den Privatgrundstücken ist die Errichtung jeglicher Art von baulichen Anlagen ausgeschlossen. Die Bepflanzung muss mit Gehölzen gemäß Pflanzliste Sträucher erfolgen. Abgehende Pflanzen sind gleichartig nachzupflanzen.

11.2.1. Bei der Anpflanzung von Bäumen (siehe Vorschlag Pflanzenliste) ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Zu Neupflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Neupflanzungen von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedürfen der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung.

11.2.2. Bäume (siehe Vorschlag Pflanzenliste) sind so zu pflanzen, dass sie zu Versorgungsstraßen nach Baumschutzverordnung mind. 2,50 m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.



11.2.3. Innerhalb der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden nicht gestattet. Zäune als Einfriedungen sind auf dem Baugrundstück – nicht in der Ausgleichsfläche – zu errichten. Hecken als Einfriedungen sind davon ausgenommen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (S. 21ff) und alle Anlagen (S. 29) werden Bestandteil der Satzung. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen (s. Anlage 4: Konzept Ausgleichsfläche):

Teilbereich I

Ausgangszustand: Fichtenforst mit z.T. Laubbäumen / im Osten offener mit Hollergebüsch und überwiegend ruderalen krautigen Vegetationsbeständen / im Norden kleinflächig Obstgehölz

Planung:

- Erhalt Obstgehölze und Laubbäume.
- Pflanzung standortgerechter Waldmantel mit der Abfolge Sträucher / Großsträucher und Bäume III. Ordnung / Bäume II. Ordnung. Im Anschluss an den Waldmantel blockweise Pflanzung standortgerechter Laubbäume auf ca. 2/3 der Fläche.
- Entwicklung offener Bereich im Südosten weiterhin größtenteils über Sukzession.
- Strukturanreicherung mit Steinriegeln im offeneren südöstlichen Bereich sowie ansonsten im Waldmantelbereich Wurzelstockhaufen und Totholzstämme (je 3 – 7 Stück mit einer Länge von 4m und einem Durchmesser von 30 – ca. 60cm).
- Aufhängen von 7 Fledermausflachkästen an den verbleibenden Laubbäumen

Anerkennungsfaktor: 1

Teilbereich II

Ausgangszustand: Fichtenforst mit z.T. Fichten-Kahlschlagsflächen

Planung:

- Erhalt je 1 Vogelkirsche bzw. Salweide am Waldrand
- Pflanzung standortgerechter Waldmantel wie in Teilbereich I auf ca. 80% der Fläche.
- Strukturanreicherung durch Totholzstämme und Wurzelstockhaufen

Anerkennungsfaktor: 1,2

Teilbereich III

Ausgangszustand: Standortgerechter Laubwald mit vereinzelt Fichte und Tanne

Planung:

- Niederwaldartige Nutzung Waldrand
- Fällung Fichte und Tanne
- Strukturanreicherungen durch Totholzstämme und Wurzelstockhaufen
- Aufhängen von 10 Fledermausflachkästen und 3 Fledermaus-Sommerröhren

Anerkennungsfaktor: 0,5



Der Waldmantel sowie der Niederwald sollten nach der Vorstellung des Planverfassers in 5 Abschnitten alle ca. 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Eine derartige Pflege ist aufgrund des weitgehend vorhandenen Waldweges möglich.

11.2.4. Pflanzenliste (Vorschlag)

Bäume (S = für den Straßenraum):

Acer campestre	Feldahorn (S)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn (S)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (S)
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeerbaum
Tilia cordata	Winter-Linde (S)
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Obstbaum Hochstämme	

Sträucher, auch für freiwachsende Hecken:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder, Fliederbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (S)
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Staphylea pinnata	Pimpernuss

Obstbaum-Hochstämme:

- Apfel, z.B. Berlepsch, Landsberger Renette
- Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise
- Zwetschge, z.B. Fränkische Hauszwetschge

11.2.6 Die Einfriedungen der Grundstücke sind ohne Sockelmauern vorzunehmen. Zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante ist ein Mindestabstand von 10 cm vorzusehen.



12. Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GZF

Für die Berechnung der GRZ und der GFZ sind nur die tatsächlichen Grundstücksflächen heranzuziehen. Die Ortsrandeingrünung darf für die Berechnung nicht als Grundstücksfläche angesetzt werden.

13. Baumfallgrenze/Schutz vor Windwurf

Für die Parzellen 10 und 11 wird festgelegt, dass die Gefährdung durch Windwurf im Einzelnen im Bauantrag durch den Bauwerber zu prüfen ist und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl) zu ergreifen sind.

14. Abstände zur Kreisstraße

Folgende Abstände zur Kreisstraße (befestigter Fahrbahnrand) sind einzuhalten:

Gebäude/Nebengebäude	5 m
Einfriedungen/Zäune	3 m
Anpflanzungen von Bäumen	4,5 m

15. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen wegen Straßenverkehrslärm

Auf den Parzellen 1, 19, 20, 37, 38 und 51 muss auf Grund der errechneten Überschreitungen der für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 durch die vorbeiführende Kreisstraße PA95 eine grundrissorientierte Planung erfolgen, die für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 Öffnungen nur an von der Straße abgewandten Gebäudeseiten vorsieht. Sollte aus zwingenden planerischen Gründen eine solche grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist zumindest auf den Einsatz von geeigneten Schallschutzfenstern der Klasse 2 in Verbindung mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 zurückzugreifen. Alternativ können diese Räume über solche Fassaden belüftet werden, an denen die für ein WA zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Die in der VDI 2719 geforderten Innenschallpegel in Aufenthaltsräumen sind dabei einzuhalten.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb des Plangebietes sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen mindestens die in der DIN 4109, Tabelle 7, aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die im beiliegendem Schallgutachten der IFB Eigenschenk GmbH vom 09.03.2018 in Kapitel 8 Tabelle 2 aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile sind einzuhalten und die Einhaltung ist mit den Bauvorlagen nachzuweisen.

Auf den Parzellen 1, 19, 20, 37, 38 und 51 sind Außenwohnbereiche an der Lärm abgewandten Seite zu planen und errichten. Sollte dies aus zwingenden planerischen



Gründen nicht möglich sein, sind von Seiten der Bauherren eigenverantwortlich geeignete und zulässige lärmreduzierende Maßnahmen zu ergreifen.

Das Schallgutachten der IBF Eigenschenk GmbH mit der Projekt-Nr. 2017-2773 und der Auftrags-Nr. 3171384 vom 09.03.2018 ist verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§2 Textliche Hinweise

1 Geruchsimmissionen

Die von der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern bzw. Bauwilligen als Bestand zu dulden.

2 Dichtheit der Keller

Werden bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.



§3 Hinweise zum Umweltschutz

1 Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

Energiesparendes Bauen und die Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Vorrang.

Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt.

2 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den aktuell zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.

Das anfallende Regenwasser darf in dafür geeigneten Behältern (Zisternen) gesammelt und gespeichert werden.

Zur Gartenbewässerung darf nur Regenwasser verwendet werden.

Im Haus sind Wasserspararmaturen zu verwenden.

Der Bodenversiegelungsgrad auf der Bauparzelle soll minimiert werden.

Evtl. anfallendes Grundwasser darf nicht in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dacheindeckungen weitgehend zu vermeiden.

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

3 Wasserentsorgung

3.1 Niederschlagswasser

Zur Beseitigung anfallender Niederschlagswasser werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtung
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen



3.2 Schmutzwasser

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Windorf und ist im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

4 Baustoffe

Es sollten möglichst nur Baustoffe mit geringem Herstellungsaufwand, Schadstofffreiheit bei Herstellung und Verwendung und Recyclingfähigkeit zum Einsatz kommen.

5 Bodendenkmäler

Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind dem Landratsamt Passau zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

6 Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume sollen so ausgebildet werden, dass für den Baum mind 5 m² Vegetationsfläche gesichert ist. Der Wurzelraum ist bis 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vor der Pflanzung ist der Boden der Pflanzgrube zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume werden in befestigten Flächen mit einem Drainagering pro Baum versehen.

Sonstige Hinweise

Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr

Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) gemäß den „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung vom Februar 2007 hingewiesen.



B. Begründung

1. Planung

1.1. Planungsanlass

Das Baugebiet dient der erforderlichen Deckung des Wohnraumbedarfs. Im Gemeindebereich Windorf sind derzeit nur noch wenige Grundstücke zum Verkauf angeboten. Die vorhandenen Baulücken befinden sich in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf.

Daher ist zur Schaffung von neuem Wohnraum die Ausweisung eines neuen Baugebietes unbedingt erforderlich, um den ständigen Anfragen von Bauinteressenten gerecht werden zu können.

1.2. Beschreibung des Planungsgebietes

1.2.1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im süd-westlichen Bereich des Marktgemeindegebietes, nördlich des Ortskerns.

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an die Kreisstraße PA 95 (Nömerberg) und das vorhandene Baugebiet „WA Donaublick“ an. Im Westen und Süden wird die angrenzende Bebauung durch einen ca. 65 m breiten Waldstreifen abgetrennt. Im Norden grenzen unmittelbar eine landwirtschaftliche Nutzfläche und eine Waldfläche an. Im Westen, Süden und Osten sind im Abstand von ca. 40 m bis 110 m bereits Wohngebäude vorhanden.

1.2.2. Ausdehnung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 56.800 m². Dieses Gebiet beinhaltet die Fl.-Nr. 277, 465, 465/3, 466/5 und 466/6, Gmk. Windorf, wovon jedoch nur die Fl.-Nr. 465, 465/3 und 466/5 erschlossen werden sollen. Diese Fläche (43.091 m²) hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 210 m und in Ost-West-Richtung von 230 m.

1.2.3. Topographie

Das Planungsgebiet ist topographisch stark bewegt. Das Gebiet weist ein Gefälle von Ost nach West auf. Der Höhenunterschied beträgt ca. 25 m.

1.2.4. Umgebende Bebauung

An das Planungsgebiet schließt im Osten die Kreisstraße PA 95 (Nömerberg) und bestehende Wohnbebauung an. Im Süden und Westen befindet sich mit etwas Abstand ebenfalls schon eine Wohnbebauung.



1.3. Planungsziele

1.3.1. Bereitstellung von Wohnbauland

Auf die Befriedigung des Wohnraumbedarfs wurde unter Punkt 1.1 bereits eingegangen. Durch die exponierte Lage am Ortsrand und die Anbindung an die freie Landschaft, andererseits jedoch die gute Anbindung durch die Kreisstraße PA 95 ist das Baugebiet als gut zu vermarkten einzustufen.

Zwar sind in der Marktgemeinde Windorf noch einzelne freie Grundstücke vorhanden, diese stehen aber für einen Verkauf und eine Bebauung nicht zur Verfügung. Auch stehen die Flächen, welche im FNP für Wohnbebauung ausgewiesen sind, derzeit nicht für die Umsetzung zur Verfügung. Seitens der Gemeinde wird die Herausnahme der Flächen aus dem FNP geprüft.

Daher ist zur Befriedigung der Nachfrage an Baugrundstücken die Ausweisung von neuen Gebieten notwendig. Für sämtliche Baugrundstücke des Planungsgebietes liegen zum jetzigen Zeitpunkt Reservierungen vor. Außerdem gibt es bereits eine Warteliste für den Fall, dass Bauwerber von der Reservierung zurücktreten.

1.3.2. Kinder- und familienfreundliches Bauen

Die Möglichkeit, die meisten wichtigen Einrichtungen wie Kindergarten, Rathaus, Grundschule, Kirche, Nahversorgung und Ortszentrum zu Fuß zu erreichen, lässt eine hohe Nutzungsqualität der Bauparzellen für junge Familien erwarten.

1.3.3. Ökologische Belange

Im Rahmen der Erschließung und der Bebauung des Planungsgebietes sollen die ökologischen Aspekte berücksichtigt werden. Hierzu sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Durch die Ausweisung von Teilbereichen als private Grünflächen für eine Ortsrandeingrünung soll dem ökologischen Aspekt Rechnung getragen werden.

1.4. Städtebauliches Konzept

1.4.1. Planungsidee

Das Planungsgebiet soll sich entsprechend in die vorhandene ländliche Umgebung einpassen. Hierzu ist es nach Ansicht des Planers und des Marktgemeinderates wichtig darauf zu achten, dass keine zu dichte Bebauung des Planungsgebietes entsteht. Dies nimmt auch Einfluss auf die Größe der Bauparzellen. Die Planung hat auch der exponierten Lage des Gebietes Rechnung zu tragen.

1.4.2. Erschließungssystem

Im Vorentwurf wurde vom Planer die Erschließung mittels zweier Ringstraßen vorgeschlagen. Bei der Vorstellung im Gemeinderat wurde dieser Erschließungsvariante zugestimmt.

Es ergeben sich folgende Vorteile durch die Erschließung mittels Ringstraßen:



- problemloses Befahren des Baugebietes mit Müllfahrzeugen, Winterdienst und LKWs, ohne wenden zu müssen.
- bessere Verteilung des Anwohnerverkehrs
- Kostengünstigere Erschließungsvariante.

Es ist bei der Erschließungsstraße darauf zu achten, dass die Aufenthaltsqualität entlang der Straße gewährleistet ist, d.h. die Straße dient sowohl dem fahrenden und parkenden Verkehr, als auch dem Fußgänger und dem Radfahrer. Daher sind geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen im Verlauf der Erschließungsstraße zu treffen, um auch dem Aspekt der kinderfreundlichen Siedlungserschließung Rechnung zu tragen.

Die verkehrsmäßige Erschließung findet mittels einer 4,50 m breiten Straße mit einem 1,50 m breiten Mehrzweckstreifen statt. Durch die Anpassung der Straße an die topographischen Gegebenheiten und die Grundstücksform ist ein Straßenverlauf mit Kurven die Konsequenz, der sich aber positiv auf die Fahrgeschwindigkeit auswirken sollte.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die gemeindlichen Netze sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird über eine Ableitung in ein südlich liegendes Regenrückhaltebecken geleitet und von da kontrolliert über eine bereits vorhandene Leitung in den Doblmühlbach.

Das Schmutzwasser wird im freien Gefälle in die bestehende Schmutzwasserkanalisation auf der Flur-Nr. 278/3 eingeleitet.

Die aktuelle bestehende Beschlusslage zum Thema Abwasserentsorgung beinhaltet den Bau einer gemeinsamen Kläranlage in Windorf mit Ableitung von Rathsmannsdorf nach Windorf. Ungeachtet dieser Beschlussfassung wurde ein Anschluss der Ortsteile Windorf und Rathsmannsdorf an die Kläranlage Vilshofen im Rahmen einer Studie untersucht und die Investitions- und Betriebskosten gegenübergestellt. In der Sitzung des Marktgemeinderates am 06.11.2018 wurde beschlossen, dass unter Abwägung aller Vor- und Nachteile der Markt Windorf bei der bisherigen Beschlusslage geblieben ist, dass aus gesamtwirtschaftlichen und nachhaltigen Gründen die Variante Abwasserableitung von Rathsmannsdorf nach Windorf und eine gemeinsame Kläranlage in Windorf die wirtschaftlichste und sparsamste Lösung ist und umgesetzt werden soll.

Die Erschließung nach dem BauGB ist gesichert, wenn im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung (oder Freistellung) damit gerechnet werden kann, dass die notwendig werdenden Erschließungsanlagen im Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens funktionsfähig hergestellt sein werden. Es handelt sich hierbei um eine Prognoseentscheidung im Zeitpunkt der Genehmigung (Freistellung) bezogen auf den künftigen Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens. Der Markt Windorf wird daher vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan eine Prognoseentscheidung bezogen auf den künftigen Zeitpunkt der Fertigstellung möglicher Bauvorhaben treffen.



Inwieweit in Einzelfällen eine zusätzliche Einleitung von Abwasser über die noch vorhandene Kläranlage übergangsweise gestattet werden kann, muss noch geklärt werden. Ein Antrag auf Erlass eines Sanierungsbescheides wurde bereits gestellt. Abhängig von der Entscheidung hierzu werden in den Grundstückskaufverträgen entsprechende Regelungen über die Anschlussmöglichkeiten aufgenommen.

Die notwendigen Sparten für die Erschließung wie Strom, Telekom usw. werden in dem gepflasterten Mehrzweckstreifen verlegt und an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Sämtliche die Erschließung betreffende Sparten und notwendigen Maßnahmen werden in der Erschließungsplanung erfasst.

1.4.3. Baustruktur

Es ist bei der Überplanung des Gebietes darauf zu achten, dass der ländliche Charakter des gesamten Siedlungsgebietes erhalten bleibt. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass eine zu dichte Bebauung vermieden wird. Im großen südlichen Nutzungsbereich soll eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich sein. Mehrfamilienhäuser mit bis zu 8 Wohneinheiten sind lediglich im kleineren Nutzungsbereich im Norden zugelassen. Die Bebauung ist als offene Bebauung vorgesehen.

1.4.4. Immissionsschutz

Die im Norden angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der ländlichen Umgebung als unerheblich anzusehen, so dass eine Belästigung nur im erträglichen Maße zu erwarten ist.

1.4.5. Abstände Grenzgaragen

Die abweichenden Abstandsflächen für die Grenzgaragen wurden aufgenommen, um eine bessere Einbindung der Garagen in das Gelände zu ermöglichen und um größere Auffüllungen und Abgrabungen zur Einhaltung der Wandhöhen zu vermeiden.

1.4.6. Kinderspielplatz

Auf die Errichtung eines Kinderspielplatzes wird verzichtet, da im Baugebiet Donaublick I in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz festgesetzt ist. Auf Grund der notwendigen Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten wird seitens der Gemeinde auf einen weiteren Spielplatz verzichtet.

1.5. Grünordnerisches Konzept

1.5.1. Planungsziel

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist,

eine möglichst hohe gestalterische Qualität und ein attraktives Wohnumfeld zu gewährleisten,



eine harmonische Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft zu ermöglichen und die negativen Einwirkungen auf den Naturhaushalt möglichst gering zu halten.

1.5.2. Private Freiflächen

Für den räumlichen Eindruck, aber auch für die ökologische Wertigkeit ist die Gestaltung der privaten Freiflächen, die den größten Teil des Baugebiets ausmachen, von großer Bedeutung.

Daher will die Marktgemeinde Windorf durch die „Textlichen Festsetzungen“ und „Hinweise zum Umweltschutz“ zur Gestaltung und Bepflanzung von Grünflächen mit einer Grünordnung, aber auch zur Behandlung von Niederschlagswässern den Bauwilligen konkrete Anregungen an die Hand geben.

1.5.3. Gebot der Innenentwicklung

Neben dem Gebot der Innenentwicklung gemäß BauGB ist auch nach den Zielen der Raumordnung LEP 2013 (Ziel 3.2) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen leerstehende Bausubstanz) nicht zur Verfügung stehen.

Ein geeignetes Instrument zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotentiale und zum Abgleich mit dem ermittelten Bedarf ist z.B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotentiale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist.

Um den aktuell notwendigen Flächenbedarf abzuleiten und begründen zu können, lässt der Markt Windorf als Mitglied der ILE Passauer Oberland aktuell eine kommunale Flächendatenbank erstellen (Vitalitätscheck).

Nach den bisher vorliegenden Ergebnissen und Gesprächen mit den Grundstückseigentümern stehen Potentiale der Innenentwicklung im erforderlichen Umfang nicht zur Verfügung, da wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.

Die von der Regierung von Niederbayern in ihrer Stellungnahme vom 09.11.2017 angesprochene erhebliche Bauflächenreserve nordwestlich des Baugebietes „Frauenberg“ kann ebenfalls nicht mobilisiert werden, weil bestehende Vorentwurfsplanungen des Staatlichen Bauamtes Passau in diesem Bereich eine Ortsumfahrung Windorf vorsehen. Wie in der Stellungnahme der Regierung ausgeführt, stellt sich hier dann die Frage nach der planerischen Konsequenz. Flächen, die faktisch für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen bzw. für einen anderen Zweck vorgesehen sind, sind entsprechend der geplanten Nutzung auszuweisen. Der Markt Windorf beabsichtigt, im geltenden Flächennutzungsplan diese Wohnbauflächenausweisung zurückzunehmen.



Für die Erschließung des Baugebietes sind außerhalb des Gebietes keine wesentlichen zusätzlichen technischen Versorgungsinfrastrukturen erforderlich. Die bestehenden Infrastruktur – und Leitungsnetze reichen an das Gebiet heran. Somit wird ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht.

1.5.4. Bedarfsanalyse

Der demographische Wandel äußert sich in Bayern in einer mittel- bis langfristigen Abnahme der Bevölkerung, einem Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung und einer Abnahme der Erwerbspersonenzahl.

Das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung geht in seiner Bevölkerungsvorausberechnung für Windorf von einer leicht steigenden Bevölkerungsentwicklung aus.

Die Annahmen und Modellrechnungen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe der in der Statistik genannten Parameter. Vorausberechnungen dürfen aber nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Sie zeigen aber, wie sich eine Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen Annahmen entwickeln würde. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben, zu berücksichtigen.

Die für den Markt Windorf in Auftrag gegebene Sozialraumanalyse zeigt auf, dass die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtige Beschäftigte von 2010 auf 2016 durch Betriebsansiedlungen (unter anderem im Gewerbepark Rathsmannsdorf) von 308 Beschäftigten auf 736 (!) Beschäftigte gestiegen ist und künftig ein Wohnflächenbedarf erwartet werden kann. Dies wirkt einer Abnahme der Erwerbspersonenzahl und einem Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung entgegen und zeigt auf, dass der demographische Wandel in den Planungen sehr wohl berücksichtigt wurde und die Siedlungsentwicklung auch bedarfsgerecht erfolgt. Im Übrigen sieht die Planung auch kleinere Einheiten vor.

Ziel des Marktes Windorf ist es auch, die Hauptorte und ehemals selbständige Gemeindegemeinschaften als funktionierende und zukunftsfähige Orte weiter zu entwickeln. Wohnbauland für den örtlichen Bedarf soll an jeweils ortsplanerisch geeigneter Stelle angeboten werden.

Abschließend darf noch festgestellt werden, dass sämtliche Wohnbauparzellen in Windorf (BP Donaublick I) und Otterskirchen (Südhang I und II) veräußert wurden und eine hohe Reservierungszahl für Windorf (BP Donaublick II) und Rathsmannsdorf (BP Brunndobl-Erweiterung; Erschließung beginnt im April 2018)



2. Umweltbericht

2.1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

2.1.1. Anlass der Untersuchung

In der Sitzung am 17.07.2017 hat der Marktgemeinderat von Windorf die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet „WA Donaublick II“ nördlich des Ortskernes beschlossen. Seit Juli 2004 ist gemäß Baugesetzbuch, § 2a die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanes mittels eines Umweltberichtes erforderlich.

2.1.2. Zielsetzung und Vorgehensweise des Umweltberichtes

Ziel des Umweltberichtes ist es, einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

Grundlage für die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen aus dem geplanten Vorhaben bildet die Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation des Untersuchungsraumes. Dabei werden gemäß § 2 a BauGB die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, Mensch sowie Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter betrachtet und deren Wechselwirkungen dargestellt. Darüber hinaus werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert, sodass anhand der Bedeutung und Vorbelastung der Schutzgüter die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt beschrieben werden können. Abschließend werden mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, um das ökologische Risiko der Beeinträchtigung sowie nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu minimieren.

2.2. Beschreibung des Planvorhabens

Der gesamte Planungsbereich umfasst ca. 56.800 m². Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Ortskerns Windorf. Nördlich davon schließen landwirtschaftliche Nutzflächen und ein Laubwald, im Süden ein Fichtenforst sowie im Westen eine Laubwald bzw. ein Fichtenforst an. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an das allgemeine Wohngebiet „WA Donaublick“. Durch den Bebauungsplan Donaublick II wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer GFZ von 0,6 bzw. 0,8 und einer GRZ von 0,3 bzw. 0,6.

2.3. Eingriffsregelung

Gemäß § 13f BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu ersetzen. Außerdem werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteile der Bebauungspläne festgesetzt.



Die Einstufung der Wertigkeit der Flächen erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

2.4. Bestandsbeschreibung und -bewertung

2.4.1. Bestandsaufnahme

Das Baugebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Westen werden kleinflächig ruderale Säume bzw. ein Fichtenforst beansprucht. Das Regenrückhaltebecken befindet sich in einem Fichtenforstbestand.

Einstufung und Bewertung für jedes Schutzgut:

1. Arten und Lebensräume:

- Fichtenforst: nicht standortgerechte Aufforstungen -> Kategorie II (unterer Wert)
- Ruderalfläche -> Kategorie II (unterer Wert)
- landwirtschaftliche Nutzfläche: „Ackerflächen“ -> Kategorie I (oberer Wert)

2. Boden:

- Fichtenforst, Ruderal- und Ackerflächen: „anthropogen überprägter Boden“-> Kategorie II (unterer Wert)

3. Wasser:

- Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser -> Kategorie I (oberer Wert)

4. Klima und Luft:

- Ortsrandlage: „gut durchlüftetes Gebiet“ -> Kategorie II (unterer Wert)

5. Landschaftsbild:

- Fichtenforst, Ruderal- und Ackerflächen: „ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften“ -> Kategorie I (oberer Wert)

6. Mensch:

- kaum Möglichkeiten zur Wohnumfeld- und Erholungsnutzung, Funktion der Nahrungsproduktion

7. Kultur- und Sachgüter:

- weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler anzunehmen



Bestand	Kategorie					
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild	Gesamtbeurteilung
Fichtenforst	Kategorie II (unterer Wert)	Kategorie II (unterer Wert)	Kategorie I (oberer Wert)	Kategorie II (unterer Wert)	Kategorie I (oberer Wert)	Kategorie II
Ackerfläche	Kategorie I (oberer Wert)	Kategorie II (unterer Wert)	Kategorie I (oberer Wert)	Kategorie II (unterer Wert)	Kategorie I (oberer Wert)	Kategorie I
Ruderalfläche	Kategorie II (oberer Wert)	Kategorie II (unterer Wert)	Kategorie I (oberer Wert)	Kategorie II (unterer Wert)	Kategorie I (oberer Wert)	Kategorie II

2.4.2. Zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Kein Eingriff in ökologisch zu schützende Bereiche (Biotope)
- Gemäß der beiliegenden „Abschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist mit keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der besonders geschützten Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen. Die saP-Abschätzung liegt als Anlage dem Umweltbericht bei.

Schutzgut Boden:

- Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsanlagen

Schutzgut Wasser:

- Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Versiegelung

Schutzgut Klima und Luft:

- Eingriff in Kaltluftentstehungsgebiete oder –abluftbahnen

Schutzgut Landschaftsbild:

- Eingriff durch die zu errichtende Bebauung, allerdings Abminderung durch vorhandene und zu ersetzende Bepflanzung

Schutzgut Mensch:

- zeitlich begrenzte Belastung während der Bauphase, hohe Wohnqualität für Neubewohner



Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- keine Beeinträchtigungen

2.4.3. Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen

2.4.3.1 Bereich Baugebiet:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Pflanzung von neuen Gehölzen entsprechend der festgelegten Grünordnung
- Möglichst großer Erhalt des Bestandes durch Festlegung der Grünordnung
- Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteilen (Einfriedungen ohne Sockelmauern)

Schutzgut Boden:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel durch die Bauweise
- Reduzierung der Versiegelung durch die Festsetzung einer geringen GRZ
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen in den halböffentlichen Zonen (Zufahrten und Stellplätze)
- Verwertung des Oberbodens im Zuge der Erschließungsmaßnahme wie auch bei den einzelnen Bauvorhaben

Schutzgut Wasser:

- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken und wenn möglich Versickerung des Oberflächenwassers
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Schutzgut Klima und Luft:

- Durch den teilweisen Erhalt der Bepflanzung und dem teilweisen Ersatz von beseitigten Pflanzen können die kleinklimatischen Veränderungen z.T. gemildert werden.

Schutzgut Landschaftsbild:

- Begrenzung der Gebäude in ihrer Höhenentwicklung
- Durchgrünung des Wohngebietes durch Bestand und Neupflanzung

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

- größtmöglicher Erhalt des Pflanzenbestandes



2.4.3.2 Bereich Regenrückhaltebecken:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Positionierung in einem reinem Fichtenbestand ohne Laubbäume und Verkürzung der Zufahrt
- Deutliche Verringerung der Eingriffsfläche durch einen geschlossenen Baukörper aus Stahlbeton im Vergleich zu einem offenen Becken in Erdbauweise mit den notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen für die Böschungen.

Schutzgut Boden:

- Verringerung der Versiegelung durch Verkürzung der Zufahrt

2.4.4. Ökologische Bilanzierung

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 56.800 m², wovon jedoch nur rund 43.100 m² für Bauland entfallen. Die restliche Fläche steht für naturschutzrechtlichen Ausgleich zur Verfügung.

Die südlichen Eingriffsflächen sind als Bereich mit niedriger Versiegelungs-/Nutzungsgrad (Typ B) einzustufen. Die Flächen am nördlichen Rand sind dem Bereich mit hohem Versiegelungs-/ Nutzungsgrad (Typ A) zuzuordnen. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung auf den Privatgrundstücken im Norden wird nicht als Eingriffsfläche bewertet.

Auf Grundlage der Bestandsbewertung der Schutzgüter (s. 2.4.1) sowie der unter 2.4.3 angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird für die Ackerfläche in der Kategorie AI der Faktor 0,35 und in der Kategorie BI der Faktor 0,25 sowie für den Fichtenforst und die Ruderalflächen und der Kategorie AII der Faktor 0,8 und in der Kategorie BII der Faktor 0,5 angesetzt.

Die Darstellung des Gebiets der Kategorien I ist im Anhang 1 beigefügt. Die Fläche des Versiegelungs-/Nutzungsgrad (Typ A bzw. B) ist der Anlage 2 zu entnehmen. In Anlage 3 werden die beiden vorherigen verschnitten und den gewählten Faktoren zugeordnet.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der vorher ermittelte Faktor mit der jeweiligen vom Vorhaben betroffenen Fläche multipliziert. Daraus ergibt sich für die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Ausgleichserfordernis in m².

Flächenart	Fläche in m ²	Kompensationsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche in m ²
Kategorie A I	7.153 m ²	0,35	2.504 m ²
Kategorie B I	30.599 m ²	0,25	7.650 m ²
Kategorie A II	1.506 m ²	0,8	1.205 m ²
Kategorie B II	1.453 m ²	0,5	727 m ²
<u>Summe</u>	<u>40.711 m²</u>		<u>12.086 m²</u>



Die entsprechenden Eingriffsflächen sind in der Anlage 2 in Rot (Typ A) und Blau (Typ B) dargestellt. Die Flächen wurden digital anhand der Anlage 3 ermittelt.

2.4.5. Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe

Die Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohnfläche stellt insgesamt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch die planerischen Festsetzungen wird eine der Nutzung entsprechende weitest gehende Vermeidung von Beeinträchtigungen gewährleistet.

Die in der Grünordnung und den textlichen Festsetzungen festgelegten Ersatzpflanzungen, die Festlegung von versickerfähigen Belägen sowie die Festlegung einer niedrigen GRZ von 0,3 sind als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen anzusehen.

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft mit einem erforderlichen Ausgleich von 12.086 m² erfolgt über die Aufwertung einer Waldfläche der Flurnummern 277, 465/3 und 466/6. In der beiliegenden Skizze „Ausgleichskonzept“ sind die vorgesehenen Maßnahmen der Waldaufwertung dargestellt. Die Ausgleichsfläche wird entsprechend dem Ausgangszustand in 3 Teilbereiche aufgeteilt.

Teilbereich I

Ausgangszustand: Fichtenforst mit z.T. Laubbäumen / im Osten offener mit Hollergebüsch und überwiegend ruderalen krautigen Vegetationsbeständen / im Norden kleinflächig Obstgehölz

Planung:

- Erhalt Obstgehölze und Laubbäume.
- Pflanzung standortgerechter Waldmantel mit der Abfolge Sträucher / Großsträucher und Bäume III. Ordnung / Bäume II. Ordnung. Im Anschluss an den Waldmantel blockweise Pflanzung standortgerechter Laubbäume auf ca. 2/3 der Fläche.
- Entwicklung offener Bereich im Südosten weiterhin größtenteils über Sukzession.
- Strukturanreicherung mit Steinriegeln im offeneren südöstlichen Bereich sowie ansonsten im Waldmantelbereich Wurzelstockhaufen und Totholzstämme (je 3 – 7 Stück mit einer Länge von 4m und einem Durchmesser von 30 – ca. 60cm).
- Aufhängen von 7 Fledermausflachkästen an den verbleibenden Laubbäumen

Anerkennungsfaktor: 1

Teilbereich II

Ausgangszustand: Fichtenforst mit z.T. Fichten-Kahlschlagsflächen

Planung:

- Erhalt je 1 Vogelkirsche bzw. Salweide am Waldrand
- Pflanzung standortgerechter Waldmantel wie in Teilbereich I auf ca. 80% der Fläche.
- Strukturanreicherung durch Totholzstämme und Wurzelstockhaufen

Anerkennungsfaktor: 1,2



Teilbereich III

Ausgangszustand: Standortgerechter Laubwald mit vereinzelt Fichte und Tanne

Planung:

- Niederwaldartige Nutzung Waldrand
- Fällung Fichte und Tanne
- Strukturanreicherungen durch Totholzstämme und Wurzelstockhaufen
- Aufhängen von 10 Fledermausflachkästen und 3 Fledermaus-Sommerröhren

Anerkennungsfaktor: 0,5

Der Waldmantel sowie der Niederwald sollten nach der Vorstellung des Planverfassers in 5 Abschnitten alle ca. 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Eine derartige Pflege ist aufgrund des weitgehend vorhandenen Waldweges möglich.

In der folgenden Tabelle wird der geplante Ausgleich auf den Flurstücken 277 und 466/6 bilanziert:

Ausgleichsfläche	Fläche	Anerkennungsfaktor	Ausgleich
Teilbereich I	6.246 m ²	1,0	6.246 m ²
Teilbereich II	2.186 m ²	1,2	2.623 m ²
Teilbereich III	6.294 m ²	0,5	3.147 m ²
Summe Ausgleich			12.016 m ²

Der bilanzierte Nachweis deckt bis auf 0,6 % = 70 m² den erforderlichen Flächenausgleich.

Das Defizit wird als vernachlässigbar eingeschätzt. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nach Auffassung des Planverfassers ausgeglichen.

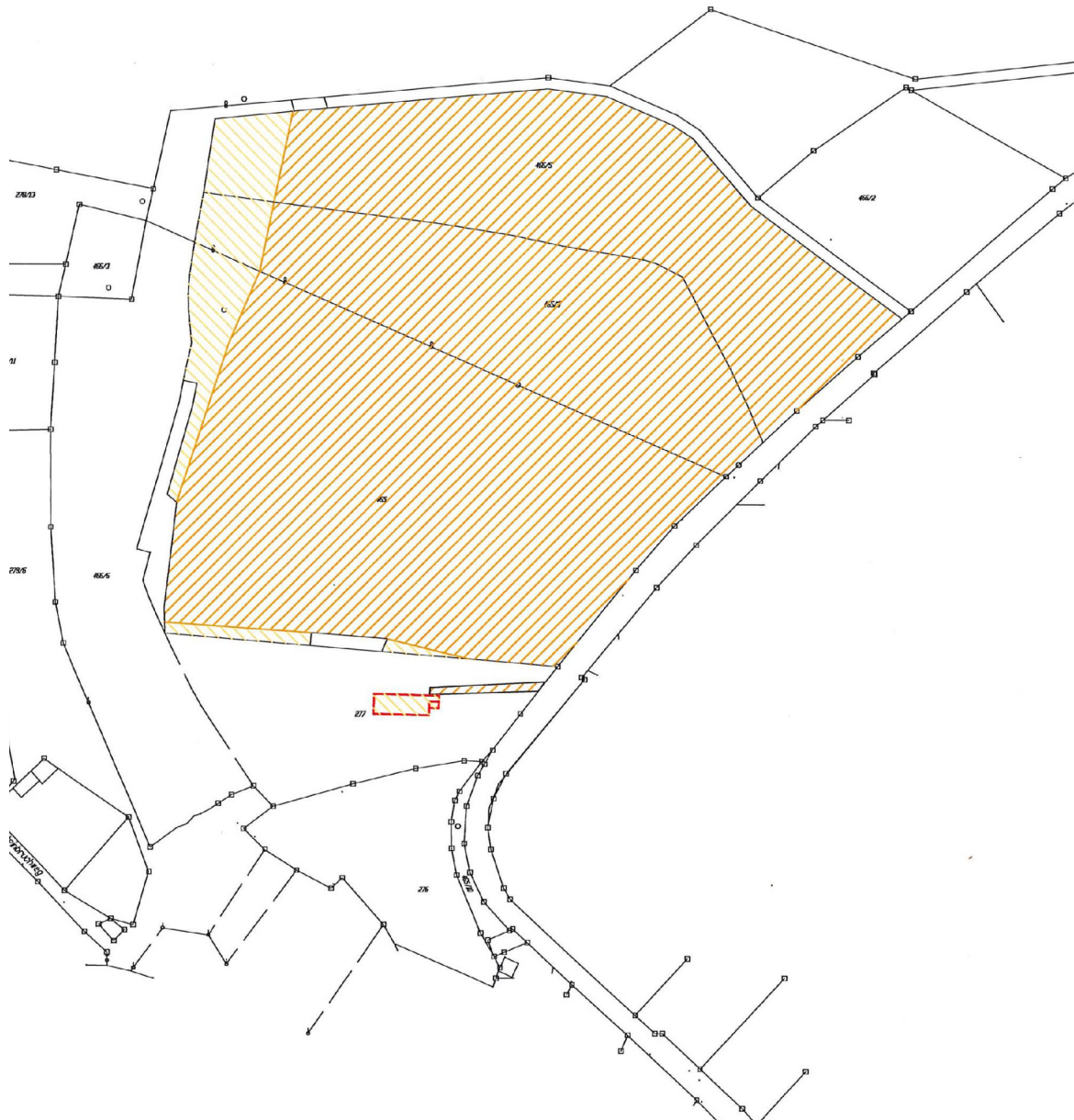


2.5. Anhang

Bestandsbewertung – Festlegung Kategorien

Einstufung Flächen für
baurechtlichen Ausgleich –
Bestand



-  Kategorie 1
-  Kategorie 2

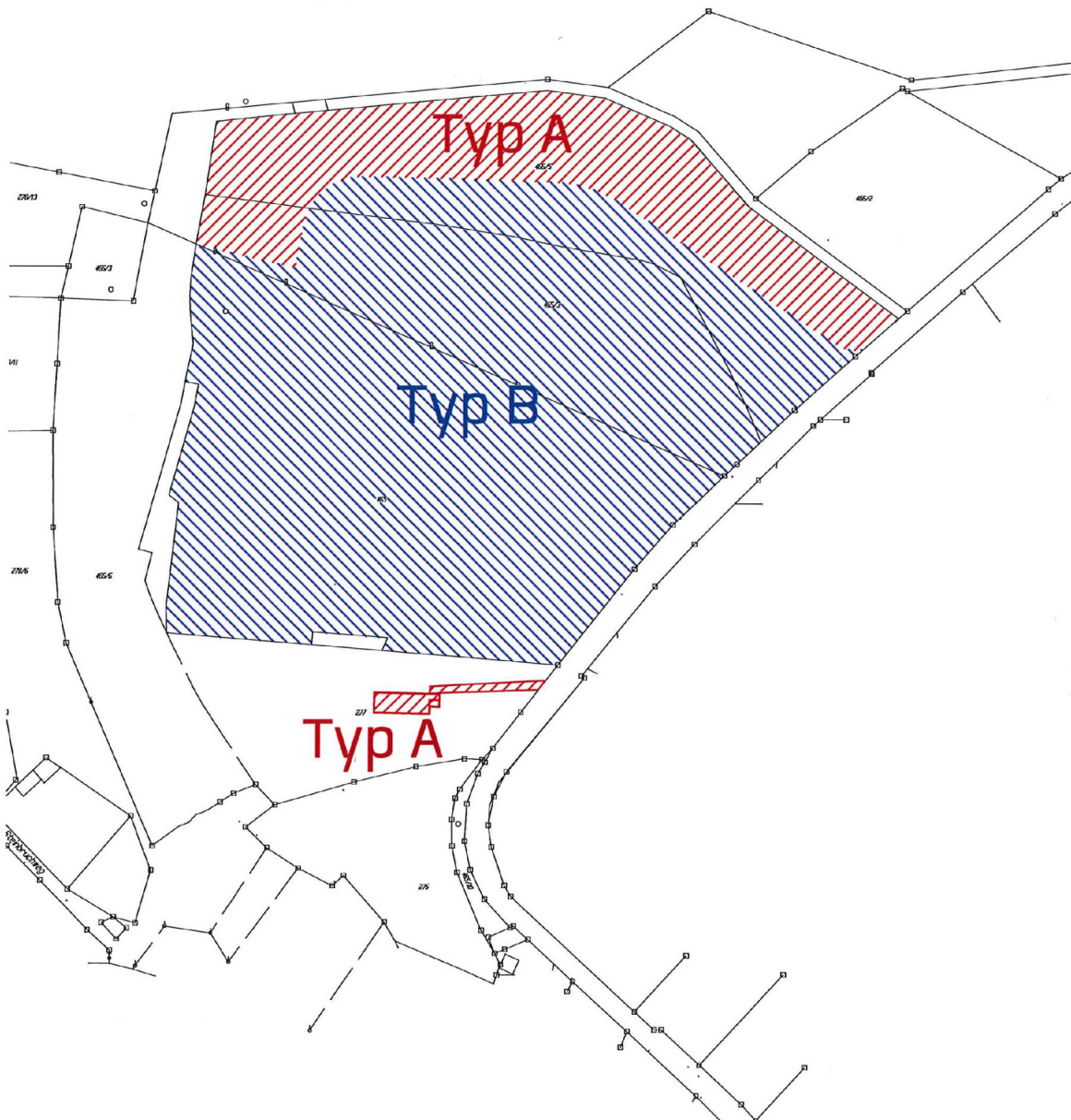




Festlegung Eingriffstyp

Einstufung Flächen für
baurechtlichen Ausgleich -
Eingriff

-  Typ A: hoher Versiegelungsgrad $GRZ > 0,35$
-  Typ B: niedriger Versiegelungsgrad $GRZ \leq 0,35$

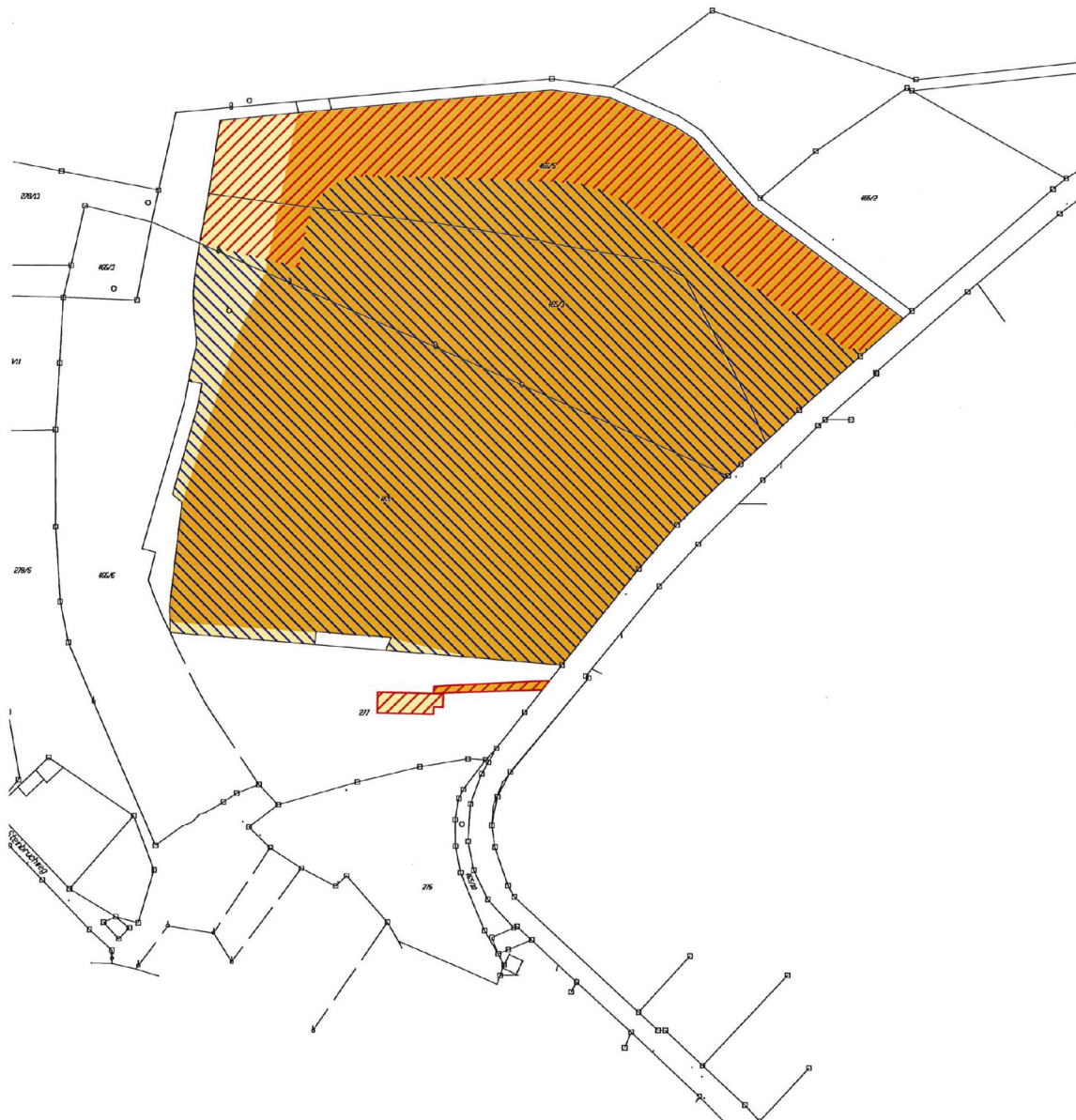




Überlagerung Kategorien und Eingriffstyp – Festlegung Faktoren

Einstufung Flächen in Beeinträchtigungsintensität

	Beeinträchtigungsintensität AI : Faktor 0,35
	Beeinträchtigungsintensität BI : Faktor 0,25
	Beeinträchtigungsintensität AII : Faktor 0,8
	Beeinträchtigungsintensität BII : Faktor 0,5





C. Verfahrensvermerke für Bebauungsplan „WA Donaublick II“

1.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 17.07.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2017 hat in der Zeit vom 10.10.2017 bis 10.11.2017 stattgefunden.

3.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2017 hat in der Zeit vom 10.10.2017 bis 10.11.2017 stattgefunden.

4.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 bis 24.08.2018 beteiligt.

5.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 bis 24.08.2018 öffentlich ausgelegt.

6.

Der Markt Windorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 03.12.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.10.2019 als Satzung beschlossen.

Windorf, den 03.12.2019

Langer, Erster Bürgermeister

7.

Ausgefertigt

Windorf, den _____

Langer, Erster Bürgermeister

8.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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 BauGB wird hingewiesen.

Windorf, den _____

Langer, Erster Bürgermeister



9.

Der Satzungsbeschluss vom 03.12.2019 wurde in der Sitzung vom 28.04.2020 aufgehoben und eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

10.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.05.2020 bis 25.05.2020 erneut beteiligt.

11.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2020 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.05.2020 bis 25.05.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

12.

Der Markt Windorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 23.06.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.04.2020 als Satzung beschlossen.

Windorf, den _____

Langer, Erster Bürgermeister

13.

Ausgefertigt

Windorf, den _____

Langer, Erster Bürgermeister

14.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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 BauGB wird hingewiesen.

Windorf, den _____

Langer, Erster Bürgermeister



D. Anlagen

Anlage 1:	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	M = 1 : 1.000
Anlage 2:	Geländeschnitte durch das Wohngebiet	M = 1 : 1.000
Anlage 3:	Abschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	
Anlage 4:	Konzept Ausgleichsfläche	M = 1 : 1.000
Anlage 5:	Schallschutzgutachten IFB Eigenschenk Auftrag Nr. 3171384 vom 09.03.2018	