

Endfassung vom 28.08.19

Bebauungsplan und Grünordnungsplan

GE Windorf - Gerading DECKBLATT 1

in 94575 Windorf

Markt Windorf

Landkreis Passau

Reg. Bezirk Niederbayern



Aufgestellt: Thyrnau, 28.08.19
INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. (FH) ARND ÖR FER
Bgm.-Hermann-Fisch-Straße 15
94136 THYRNAU

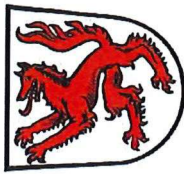
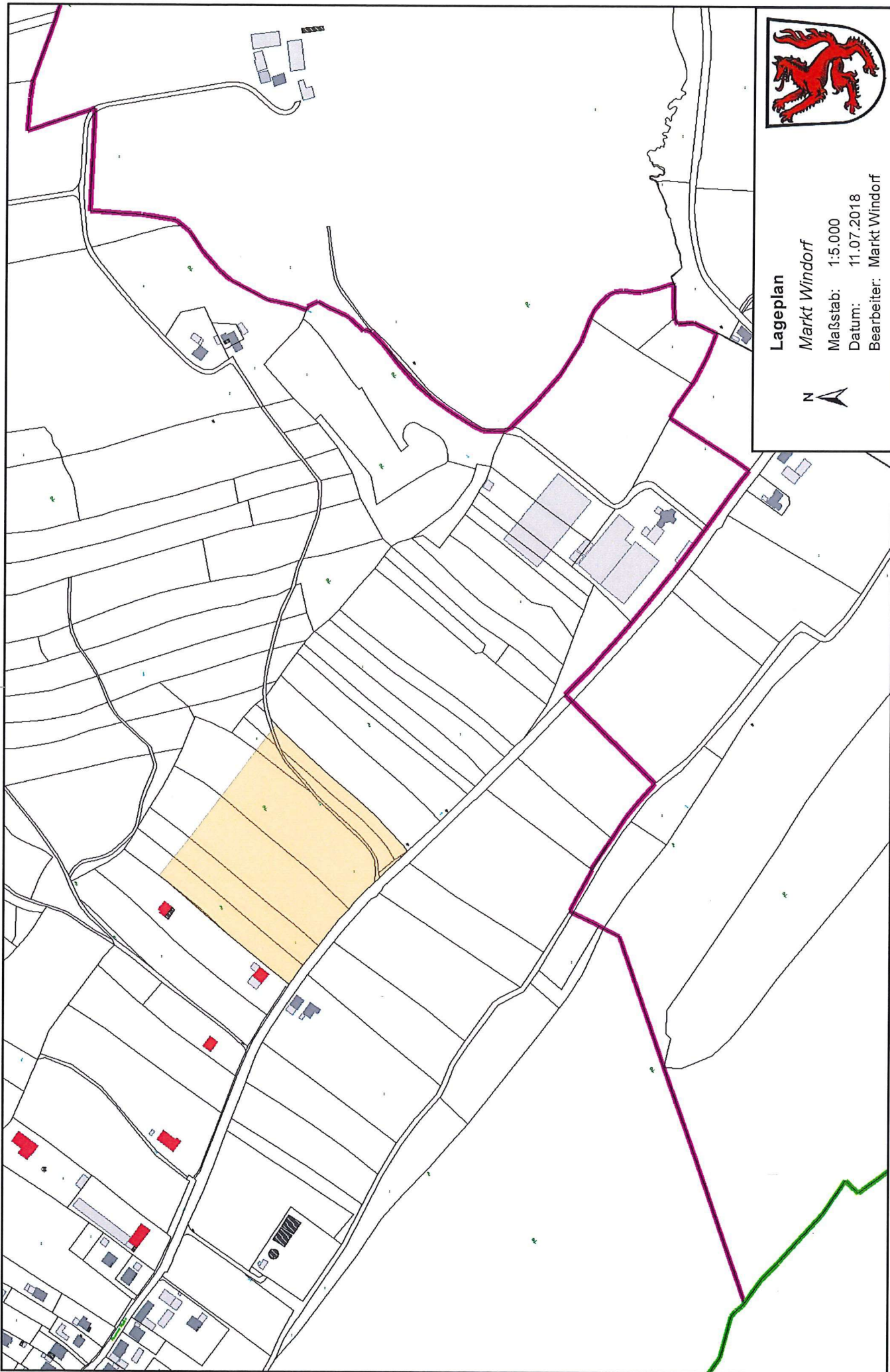
Bearbeitung Grünordnung und Eingriffsregelung:

Yvonne Sommer
Büro für Landschaftsökologie
Am Dorfbach 8
94107 Untergriesbach
Tel. 08593/3728035
mobil 0170/3630620
sommer_landschaftsoekologie@yahoo.de



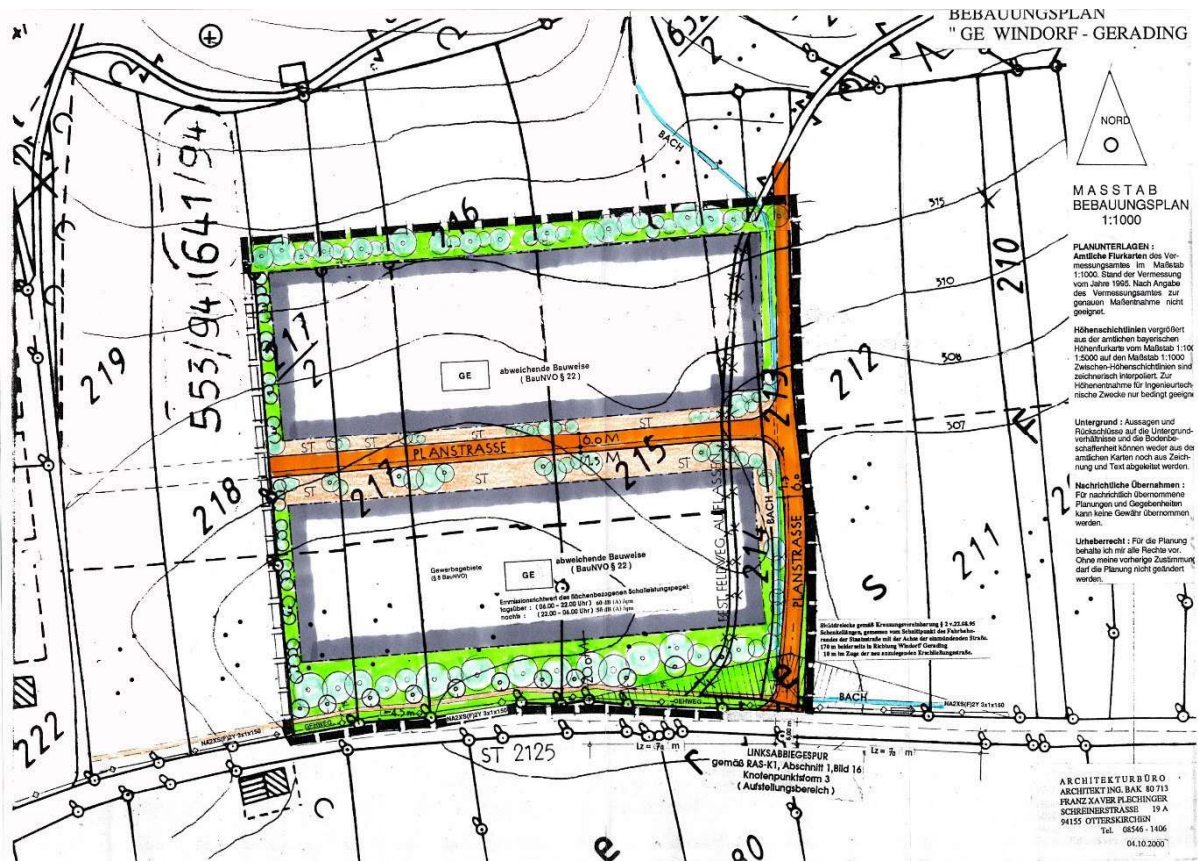
Inhaltsverzeichnis

Seite 3	Lageplan M = 1:5000
Seite 4	Bebauungsplan M = 1:1000 alt
Seite 5	Bebauungsplan M = 1:1000 neu
Seite 6	Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen
Seite 8	Textliche Festsetzungen
Seite 13	Verfahrensvermerke
Seite 14	Begründung
Seite 21	Anhang



Lageplan
Markt Windorf
Maßstab: 1:5.000
Datum: 11.07.2018
Bearbeiter: Markt Windorf





p
Bisher rechtsgültiger Bebauungsplan



Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung). Die Nummerierung erfolgt in der Reihenfolge der Planzeichenverordnung.

1. Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 3 BauNVO)



Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Zugelassen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

„Zugeordnet“ bedeutet dabei, dass diese Wohnungen in baulicher Verbindung mit dem Gewerbebau errichtet werden. Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§16 - 21 BauNVO)

Folgende Werte gelten, soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben:

2.1. GRZ 0,8 Grundflächenzahl 0,8 als Höchstgrenze (§17/19 BauNVO)

2.2. GFZ 1,6 Geschossflächenzahl 1,6 als Höchstgrenze (§17/19 BauNVO)

Als Grundstücksfläche wird die hinter der tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie liegende Fläche festgesetzt.

2.3. II als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse

2.4. Hangbauweise ist anzuwenden, wenn die Geländeneigung bezogen auf die Gebäudelänge mehr als 1,50 m beträgt.


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1.  Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)




4.1.  Öffentliche Verkehrsfläche

4.2.  Geh- und Fahrwege


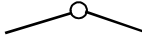




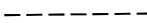



4.3.  Straßenbegrenzungslinie



5. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1.  Private Grünflächen
- 5.2.  öffentliche Grünflächen
- 5.3.  neu zu pflanzende Bäume II./III. Ordnung
Baumstandorte frei wählbar

6. Sonstige Zeichen

- 6.1.  Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung
- 6.2.  Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 6.3. 220/1 Bestehende Flurnummer
- 6.4.  Nordpfeil
- 6.5.  Sichtdreieck
- 6.6.  Linksabbiegespur Typ 3
- 6.7.  Bach
- 6.8.  Geplante Grundstücksgrenze
- 6.9.  Betriebsleiterwohnungen in diesen Bereichen zulässig
- 6.10.  Emissionsbezugsfläche gem. Schalltechnischer Bericht Nr. S1907060
(Anhang 3)
- 6.11.  Parzellennummer



Textliche Festsetzungen

Hinweis: Die bisherigen Festsetzungen werden vollumfänglich durch die Festsetzungen des gegenständlichen Deckblattes ersetzt.

1. Bauweise / Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO und Art. 6 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. 4 BayBO) darf bergseits maximal 7,50 m und talseits maximal 10,50 m über natürlichem Gelände betragen.
Als Wandhöhe wird die Höhe von OK Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert.
Das bestehende und geplante Gelände ist im Bauantrag darzustellen.

3. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 FStrG)
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.
Die Pflanzung von Hochstämmen ist zulässig, solange diese einen Kronenansatz von mind. 2,20 m aufweisen.

4. Dächer
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)
Als Dachformen und Dachneigung sind zugelassen: Satteldächer 10 - 30°
 - Pultdächer 10 - 30°
 - Sheddächer 10 - 30°
 - Flachdächer

Als Dacheindeckung sind naturrote, schwarze oder Blechdeckungen sowie Begrünungen zulässig. Unbeschichtete Dächer 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. Stark verschmutztes Niederschlagswasser ist ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den SW-Kanal (nur in geringem Umfang) einzuleiten. Im Übrigen ist behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser vorzugsweise vor der Einleitung in den öffentlichen RW-Kanal den Anforderungen entsprechend zu behandeln.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.



5. Fassaden

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

Klinkersichtmauerwerke, Fassadenverkleidungen mit kleinteiligen Faserzementplatten (<30 cm x 30 cm), Fliesen und Aluminiumfassaden werden ausgeschlossen.

6. Einfriedungen

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

Einfriedungen sind nur zulässig als:

- Maschendrahtzäune
- Metallgitterzäune

mit einer max. Höhe von 2,00 m.

7. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

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

Stützmauern zur freien Landschaft bzw. zum Nachbargrundstück sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Innerhalb der Grünflächen und Flächen für die Ortsrandeingrünung sind Stützmauern nicht zulässig. Es wird empfohlen, die Stützmauern als Natursteinmauern auszuführen.

Geländeaufschüttungen oder Geländeabgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

8. Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze, Zufahrten und Vorflächen sind mit versickerungsfähigem Belag (Rasenfläche, Schotterrasen, o.Ä.) herzustellen. Sie dürfen nur innerhalb der Baugrenzen liegen.

9. Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

Werden von Gewerbebetrieben wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies im Rahmen der einzelnen Bauanträge aufzuzeigen. Diese Bauanträge sind dem Wasserwirtschaftsamt Passau zur Stellungnahme zuzuleiten.

10. Schallschutz

Von IB GeoPlan wurde ein Schalltechnischer Bericht Nr. S1907060 mit Datum 22.08.2019 (s. Anhang 3) erstellt, der als Grundlage für die schalltechnischen Festsetzungen dient.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Zulässig Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m ²]				
Richtung	Sektor A		Sektor B	
Teilfläche:	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE 1	65	52	65	58



GE 2	63	45	65	50
------	----	----	----	----

Bezugspunkt Richtungssektoren: x: 4591048,50 y: 5387719,80 (Gauß-Krüger-Koordinaten) Die Richtungssektoren sind im Bebauungsplan dargestellt.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Betriebsleiterwohnungen sind nur in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (aktiv) sind dort nicht erforderlich. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen.

Hinweis:

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) sowie die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Die festgelegte Höhe der einzelnen Lärmkontingente erfolgte aufgrund des Abstandes zu den maßgeblichen Immissionsorten im Umgriff der Planfläche sowie der Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte. Aus diesem Grund wurde eine baugewerblichübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durchgeführt.

Für das geplante Gewerbegebiet wurde somit eine externe Gliederung vorgenommen bzw. es werden Festsetzungen im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten („GE Hitzing“) der Gemeinde getroffen. Im Gewerbegebiet „GE Hitzing“, welches sich im Osten von Windorf befindet, gibt es Teilflächen ohne schalltechnische Einschränkungen.

Die Gemeinde hält am Bebauungsplan fest, selbst wenn die Lärmkontingentierung unwirksam sein sollte.

Die den schalltechnischen Berechnungen und Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können im Markt Windorf zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

11. Grünordnung

Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und beizulegen.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Im Norden (min. 12 m), Süden (min. 19,50 m) und Westen (min. 5,50 m) des Baugebietes ist ein Streifen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (siehe Vor-



schlag Pflanzenliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichartig nachzupflanzen. Die private Grünfläche ist mind. 3-reihig zu bepflanzen.

Im Osten bleiben die Grünflächen mit Bachlauf in gemeindlicher Hand.

Die grünordnerischen Maßnahmen müssen spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchgeführt werden.

Schutz des Oberbodens:

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten angelegt werden.

Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

Pflanzenliste (Vorschlag)

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn (S)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn (S)
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche (S)
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Wintertrauben-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeerbaum (S)
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde (S)
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	Feld-Ulme
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide

Sträucher, auch für freiwachsende Hecken:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryls avellana</i>	Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster (giftig)
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfelbaum
<i>Prunus spinose</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rugose</i>	Kartoffel-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder, Fliederbeere
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball



Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn (S)
Salix caprea Salweide
Sorbus aucuparia Eberesche

Obstbaum-Hochstämme:

Apfel, z.B. Berlepsch, Landsberger Renette

Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise

Zwetschge, z.B. Fränkische Hauszwetschge

12. Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

Die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBGB sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

13. Mindestabstände

Zum Fahrbahnrand beträgt der Mindestabstand des Gehweges 1,75 m und zu Bäumen mind. 8,00 m.

14. Anbaubeschränkungen

Bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke sind nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

15. Anlagen für Werbung

Werbeanlagen dürfen bis zu einer Höhe von 6 m und einer Fläche von 10 m² errichtet werden. (max. 2 pro Parzelle) Fahnenmasten sind (max. 3 Stück pro Parzelle) bis zu einer Höhe von 12 m zulässig. Bei allen Werbeanlagen (auch genehmigungsfrei), Pylonen usw. ist im Vorfeld das Staatliche Bauamt Passau zu beteiligen.



Verfahrensvermerke:

1.
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Änderung des Bebauungsplanes GE Windorf - Gerading mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4.
Zu dem Deckblatt Nr. ... in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

5.
Das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

6.
Der Markt Windorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom _____ das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

7.
Ausgefertigt
Windorf, _____

Langer
Erster Bürgermeister

8.
Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan _____ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 1 ist damit in Kraft getreten.

Windorf, _____

Langer
Erster Bürgermeister

....., den _____
(Markt Windorf)

.....
(Bürgermeister)

(Siegel)

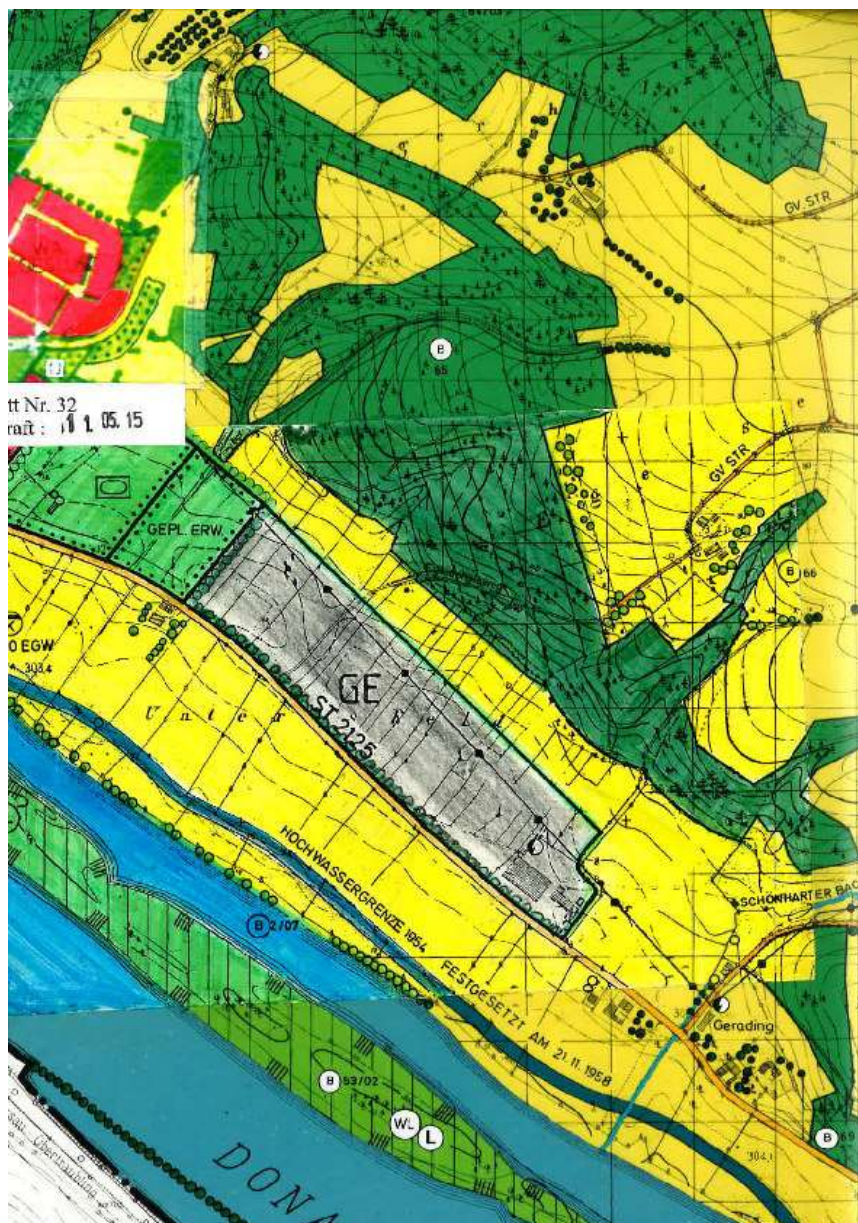


Begründung

Bebauungs- und Grünordnungsplan

GE Windorf - Gerading

Markt Windorf



Auszug aus derzeit rechtskräftigem Flächennutzungsplan (nicht maßstabsgetreu)

1.0 Anlass der Änderung und öffentliches Interesse

Im Jahr 2000 wurde von der Marktgemeinde Windorf im Ortsteil Windorf der Bebauungsplan GE Windorf-Gerading aufgestellt und am 06.04.2001 mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Auf Grund der geringen Nachfrage nach Gewerbeflächen wurde das Baugebiet jedoch bis jetzt noch nicht erschlossen.

Da der Gewerbeflächenbedarf nun jedoch vorhanden ist, soll die Erschließung des Baugebietes durchgeführt werden. Die Gewerbeflächen in Rathsmannsdorf sind alleamt verkauft bzw. vom privaten Grundstückseigentümer für eigen gewerbliche



Zwecke zurückbehalten. Vorliegend werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung verfolgt, vorhandene Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Fläche dargestellt und stellt insofern eine Innenentwicklungsfläche dar, die nach LEP 3.2 vorrangig genutzt werden soll. Für eine effektive Nutzung der bebaubaren Flächen und um den heutigen Anforderungen Rechnung zu tragen, soll der bestehende Bebauungsplan mit diesem Deckblatt geändert und angepasst werden.

2.0 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt erhalten und umfasst Teilflächen aus den Grundstücken FINr. 180, 185, 213, 214, 215, 216, 217 und 217/2 jeweils der Gemarkung Windorf .

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist hierbei nicht notwendig. Die gegenständliche Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche ausgewiesen.

3.0 Grünordnung

Das gesamte Gewerbegebiet wird mit einer Ortsrandeingrünung eingefasst, um eine entsprechende Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten. Seitens der Gemeinde wurde das Büro Sommer, Untergriesbach mit der Erstellung der notwendigen Grünordnung, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, der Eingriffsbewertung und der Ausgleichermittlung beauftragt. Die Unterlagen hierfür sind Bestandteil des Bebauungsplanes und liegen als Anlage zum Bebauungsplan bei.

4.0 Erschließung

4.1 Überörtliche Linien

Das Plangebiet schließt mit der Planstraße an das überörtliche Straßennetz/St 2125 an. Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen werden im Bereich der Baufläche aufgelassen. Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Staatsstraße 2125 werden nicht zugelassen.

Die Planstraße soll nun angepasst werden. Durch das GE soll keine Durchfahrtsstraße mehr nach Nordwesten führen, sondern eine Wendeanlage errichtet werden. Es ist mit geringem Verkehr zum GE zu rechnen, Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund der ansteigenden Donauhänge sehr beschränkt bzw. nicht vorgesehen. Entgegen der ursprünglichen Haltung des Staatlichen Bauamtes Passau, dass eine Linksabbiegespur erst bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes gefordert wurde, wird diese nun von Beginn an aus verkehrssicherheitsrechtlichen Gründen gefordert. Es wird daher eine Linksabbiegespur mit dem Linksabbiegetyp LA 3 festgesetzt.



4.2 Örtliche Erschließung

4.2.1 Straße

Das Gewerbegebiet wird über die Planstraße erschlossen. Entgegen der bisherigen Planung wird die Planstraße mit einem Wendehammer angelegt. Der Wendekreis ist ausgelegt für ein 2-achsiges Müllfahrzeug gem. RAST mit Freihaltezone.

Die Erschließungsstraße erhält eine Ausbaubreite von 6,50 m mit beidseitigem Bankett von 1,0 m bzw. mit einseitig Homburger Kante und einseitig Einzeiler + Sickermulde.

4.2.2 Gehweg

Im Bebauungsplan ist ein Gehweg an der Staatsstraße mit 2,0 m Breite vorgesehen. Diese Breite ermöglicht die üblichen Begegnungsfälle und ist aus Instandhaltungssicht komfortabler als die Breite von 1,5 m, wie sie bisher vom Ortskern bis zum Plangebiet vorliegt.

4.2.3 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Zur Wasserversorgung sind im Planbereich Wasserleitungen aus PE mit NW 100 vorgesehen. Der Anschluss erfolgt über die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsanlage, die bis zum Plangebiet weitergeführt wird.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gem. DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 wird gewährleistet.

Für den Erstangriff müssen 800 l/min für mind. 2 h über das gemeindliche Netz sichergestellt werden. Entsprechende Entnahmestellen werden in der Erschließungsplanung vorgesehen. Die zweite Löschgruppe muss aufgrund der Nähe zur Donau nicht über die Trinkwasserleitung versorgt werden.

4.2.4 Entwässerung

Das Plangebiet wird über neu zu errichtende Kanäle entwässert, wobei das gesamte Plangebiet im Trennsystem ausgeführt wird.



Abwasserentsorgung:

Anfallende Schmutzwässer im Plangebiet werden gesammelt und mangels ausreichendem Gefälle über ein Abwasserpumpwerk dem bestehenden Freispiegelkanal am südöstlichen Ende des Plangebietes zugeführt.

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.

Niederschlagswasserentsorgung:

Nachdem eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist (Ergebnis einer Baugrunduntersuchung), wird ein Großteil des anfallenden Regenwassers direkt über einen neuen Regenwasserkanal in die Donau eingeleitet. Lediglich eine geringe Teilfläche gelangt über die geplante Bachverlegung und den bestehenden Graben im Südosten in die Donau. Die Hangfläche entwässert wie bisher über den Graben im Südosten in die Donau. Damit es zu keiner Verschlechterung für Unterlieger kommt, ist ein Notüberlauf aus dem Graben geplant. Nur bei Starkregenereignissen fließt ein Teil des Abflusses über den Notüberlauf in den Regenwasserkanal. Über diesen Notüberlauf gelangt der zusätzliche Abfluss bei Starkregen in die geplante Regenwasserkanalisation. Somit kommt es zu keiner Erhöhung des Abflusses im Vergleich zum Bestand.

Für die Staatsstraße wird die Gefahr der Überflutung erheblich reduziert.



Die Antragsunterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis der Einleitung wurden bereits an das Landratsamt Passau weitergeleitet.

Die Wasserrechtbehörde hat insoweit mitgeteilt, dass während der öffentlichen Bekanntmachung keine Einwendungen erhoben wurden. Das Gutachten des amtlichen Sachverständigen liegt ebenfalls vor. Die Prüfung ergab keine Notwendigkeit von wesentlichen Änderungen oder Ergänzungen bei der Bemessung und Konstruktion der Regenwasserkanalisation einschl. zugehöriger Sonderbauwerke. Mit den gewählten technischen Grundsätzen für die Sammlung, Ableitung und Behandlung des Abwassers besteht Einverständnis. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Einleitung. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das Wasserrechtsverfahren bis zum Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan positiv abgeschlossen werden kann.

Gewässerverlegung:

Durch das geplante Gewerbegebiet läuft derzeit ein kleiner namenloser Graben, der verlegt werden soll. Teilweise geht der Graben in einen sumpfigen diffusen Bereich über. Der Graben ist im oberen Einzugsgebiet natürlichen Ursprungs, er wurde im Zuge der Anlegung des bestehenden Feldweges bereits verlegt. Es ist geplant, das oberhalb des Gewerbegebietes anfallende Oberflächenwasser über einen Abfanggraben in die vorgesehene Bachverlegung einzuleiten. Die Verlegung des Grabens würde eine geringfügige Erhöhung des Abflusses verursachen. Bisher läuft der Graben am Ende des geplanten Gewerbegebietes parallel zur Staatsstraße St 2125, unterquert diese im Folgenden und mündet in die Donau. Da es zu keiner Verschlechterung der Unterlieger kommen darf, wurde eine Kompensationsmaßnahme geplant. Ein Notüberlauf soll sicherstellen, dass im Straßengraben entlang der Staatsstraße nicht mehr Niederschlagswasser eingeleitet wird als bisher. Der zusätzliche Abfluss wird im Überlauf gefasst und zur geplanten Regenwasserkanalisation geleitet.

Der Eingriff in Form der Verlegung soll mit einer ökologischen Aufwertung des Grabens ausgeglichen werden:

Anstatt des bestehenden begrabigten Grabens entsteht ein größerer Graben mit leichten Verschwenkungen. Zudem sollen asymmetrische Profile hergestellt werden, die möglichst rau und strukturreich sind. Zur weiteren Strukturierung werden Störsteine und Wurzelstöcke eingebaut. Die neuen Ufer sind abschnittsweise knapp über dem Mittelwasserbereich mit Heistern von Schwarzerlen u.a. zu bepflanzen.

4.2.5 Energieversorgung

Elektrische Energie wird über die Energieversorgung Bayernwerk zur Verfügung gestellt.

Im Sinne einer energie- und klimabewussten Planung ist konsequente Ausnutzung passiver Sonnenenergie zu empfehlen.



4.2.6 Telekommunikation

In der Erschließungsstraße sind geeignete Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen.

5.0 **Freilegung und Bodenordnung**

5.1 Freilegung

Die gesamten Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum des Marktes Windorf.

5.2 Bodenordnung

Eine Bodenerneuerungsmaßnahme nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

6.0 **Abwicklung der Erschließungsmaßnahmen**

Im Zuge der Erstellung der Planstraßen werden die Ver- und Entsorgungsanlagen eingerichtet.

7.0 **Bodendenkmäler**

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

8.0 **Schallschutz**

Die Einhaltung der schalltechnischen Bestimmungen wird im Zuge der Genehmigungsplanung geprüft.



Anhang

Anhang 1: Umweltbericht Büro Sommer

Anhang 2: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Büro Sommer

Anhang 3: Geoplan Schalltechnischer Bericht Nr. S1907060