



GEMEINDE TITTLING

DECKBLATT NR. 23 zum

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - BEREICH HÖRMANNSDORF -

und

DECKBLATT NR. 22 zum

LANDSCHAFTSPLAN - BEREICH HÖRMANNSDORF -

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sind jeweils eigenständige Pläne

BEGRÜNDUNG ZUM DECKBLATT NR. 22 und 23

Gemeinde:	Tittling
Gemarkung:	Tittling
Landkreis:	Passau

architekturbüro uta wagner dipl. ing. (fh)
architektin + stadtplanerin
spitzendorf 4a 94104 witzmannsberg
tel.: 08504 – 1540 fax: 08504 – 5511
architekturbuero.uta.wagner@t-online.de

1. BEGRÜNDUNG, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Marktrat der Gemeinde Tittling hat beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 23 und den Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 22 zu ändern. Damit soll der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan den geänderten Bedürfnissen und dem geänderten städtebaulichen Konzept angepasst und somit auf den aktuellen Stand gebracht werden.

Im Süden des Gewerbegebietes liegt der Raiffeisenbaumarkt direkt an der Baugrenze und schließt in diesem Bereich an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Die Erforderlichkeit der Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes war gegeben, damit der Raiffeisenbaumarkt der steigenden Nachfrage für mehr Produktauswahl gerecht und dadurch noch mehr zum Stützpunkt-Händler der Region werden kann und somit die heimische Wirtschaft und die örtlichen Gewerbebetriebe als Nahversorger stärken kann.

Bei der Planung für die Erweiterung des Baumarktes wurde speziell darauf geachtet, dass die im Osten naheliegende Wohnbebauung, so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung wird der geänderte Bereich als „GEE – eingeschränktes Gewerbegebiet“ also mit eingeschränkter Nutzung festgelegt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind an Flächen zulässig:

max. 550 qm Verkaufsfläche

max. 450 qm Lagerfläche

max. 2.000 qm Freilagerflächen.

Der Bestand weist bisher aus:

890 qm Verkaufsfläche Raiffeisenbaumarkt

250 qm Verkaufsfläche Regiomarkt

1.100 qm Lagerfläche Raiffeisenbaumarkt

715 qm Lagerhalle für Düngemittel

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich gliedert sich im Süden an das bestehende Gewerbegebiet an und erstreckt sich somit in einen Teilbereich auf eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das Plangebiet liegt zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem bestehenden „Dorfgebiet“ in der Gemeinde Tittling, Gemarkung Tittling.

Der Änderungsbereich liegt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 851, ausgewiesen im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan als landwirtschaftliche Fläche. Die Landwirtschaftsfläche umfasst ca. 11.000 qm, davon werden für den Änderungsbereich ca. 6.100 qm benötigt.

Der exakte Zuschnitt des Änderungsbereiches ergibt sich aus den Planzeichnungen.

Für den Geltungsbereich existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Bebauungsplan ist das Plangebiet als Immissionsschutzfläche ausgewiesen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan ist der Änderungsbereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Das Dorf Hörmannsdorf, in diesem Plan als „Dorfgebiet – MD“ ausgewiesen, wird im Osten und Norden von den Gewerbegebietsflächen, im Süden und Westen von Landwirtschaftsflächen umschlossen.

Mit der Änderungsplanung findet kein Eingriff in den Bereich des Dorfgebietes statt; der Eingriff in die Landwirtschaftsfläche wird mit Grünordnungs-Maßnahmen aufgewertet.

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, die im Konflikt mit der Planung stehen könnten, sind durch die Erweiterungsfläche (GE – eingeschränkt) nicht betroffen.

4. BESTANDSBESCHREIBUNG

Der Änderungsbereich wird von bereits vorhandener Gewerbe-Bebauung im Osten und Norden eingenommen.

Im Süden grenzt die Wohnbebauung des Dorfes Hörmannsdorf an.

Im Westen befinden sich Wiesenflächen.

Das Gelände im Änderungsbereich fällt von der Nord-Ost-Ecke zur Süd-West-Ecke gleichmäßig ab.

5. GEPLANTE DARSTELLUNG

Die geplante Änderungsfläche wird im Süden des „GE Hörmannsdorf“ mit Deckblatt Nr. 22 und 23 als „GEE – Gewerbegebiet eingeschränkt“, dargestellt. Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die bereits vorhandenen Flächen des bestehenden Raiffeisenbaumaktes.

Die Restfläche des Grundstücks, ca. 5.000 qm wird als Abschirmung zum Dorfgebiet, entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan, als Immissionsschutzfläche ausgewiesen.

Als zusätzliche Abschirmung zum Dorfgebiet erfolgt die Ausweisung der ökologischen Ausgleichsflächen ebenfalls in diesem Bereich .

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das bestehende ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt.

7. OBERFLÄCHENWASSER

Das gesamt Niederschlagswasser wird über ein bestehendes Regenrückhaltebecken abgeleitet. Das Niederschlagswasser der neuen Dchflächen ist entsprechend der wasserrechtlichen Planung zu behandeln und auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung erfolgt über Versickerungsmulden.

8. STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt über den bestehenden Raiffeisenbaumarkt, dieser ist über Erdkabel von der Gemeindestrasse (Herrenstrasse) aus versorgt. Abstände zu Freileitungen und Erdkabeln sind zu beachten.

9. UMWELTAUSWIRKUNGEN

Zur Bewertung des Änderungsbereiches ist grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Hierzu gehören:

Baubedingt

- Bodenveränderungen durch Erdauftrag und Erdabtrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen

Anlagenbedingt

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen durch Anlagennutzung und An-/ Abfahrtsverkehr

Beschreibung

Im Änderungsgebiet sind keine flächigen Schutzgebiete ausgewiesen oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete dargestellt.

Im Änderungsbereich liegen derzeit nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben – intensiv genutzte Ackerfläche (Maisfeld). Es ist keine bedeutende Vegetation vorhanden.

Das Änderungsgebiet ist in die Kategorie I nach Liste 1a einzustufen. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist sehr gering.

Im Planungsumfeld bestehen bereits Gewerbebetriebe, das Änderungsgebiet selbst wurde über Jahre intensiv als Ackerfläche (Maisfeld) genutzt.

Die landschaftliche Qualität in der Gemeinde Tittling ermöglicht, unter anderem durch zahlreiche Wander- und Radwege, ein Natur und Landschaftserlebnis als landschaftsgebundene Erholung.

Auswirkung

Der Änderungsbereich wird vom bestehenden Gewerbegebiet erschlossen.

Flächenversiegelungen erfolgen hauptsächlich mit sickerfähigen Belägen. Wegen der geringen Sickerfähigkeit des Bodens, sind bereits Regenrückhaltungen vorhanden und es werden zusätzlich versickerungsfähige Bereiche (Versickerungsmulden) geschaffen.

Die Bodenveränderungen werden durch das Herstellen von höhenversetzten, terrassenartigen Flächen so gering wie möglich gehalten.

Da umliegend bereits Gewerbebebauung vorhanden ist, hat es nur geringe Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.

Durch die Nutzung des Änderungsgebietes wird sich der An- und Abfahrtsverkehr nur geringfügig erhöhen. Es ist daher davon auszugehen, dass keine nennenswerte Erhöhung von Immissionen am angrenzenden Dorfgebiet auftreten. Zudem wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro ibr EIGENSCHENK die Geräuschimmissionen im Bereich des GEE ermittelt und die zulässigen Emissionskontingente festgesetzt.

Im Änderungsbereich liegen keine bedeutenden Landschaftsgebiete, sondern nur intensiv genutzte Ackerfläche, so dass es keine nennenswerten Auswirkungen auf die Erholungsfunktion geben wird.

Zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe werden im Änderungsbereich Ausgleichmaßnahmen geschaffen und im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellt.

Zusammenfassend ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

10. VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerke werden für Flächennutzungsplan sowie für Landschaftsplan zusammengefasst

1. Der Marktgemeinderat Tittling hat in der Sitzung vom **17.03.2016** die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 und die Änderung des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 22 beschlossen. In einer weiteren Sitzung hat der Marktgemeinderat Tittling am 18.10.2016 den Planstand vom 30.08.2016 gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **28.11.2016** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes in der Fassung vom **30.08.2016** hat in der Zeit vom **06.12.2016** bis **09.01.2017** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes in der Fassung vom **30.08.2016** hat in der Zeit vom **10.11.2016** bis **12.12.2016** stattgefunden.
4. Der Abwägungsvorgang aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates Tittling vom **27.06.2017**. In dieser Sitzung des Marktgemeinderates Tittling wurde die Auslegung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes in der Fassung vom **27.06.2017** beschlossen.
5. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes in der Fassung vom **27.06.2017** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **28.09.2017** bis **30.10.2017** beteiligt.
6. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes in der Fassung vom **27.06.2017** wurde mit der Begründung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **28.09.2017** bis **30.10.2017** öffentlich ausgelegt.
7. Der Abwägungsvorgang aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates Tittling vom **23.11.2017**.
8. Der Markt Tittling hat mit Beschluss des Marktgemeinderates Tittling vom **23.11.2017** den Flächennutzungsplan und Landschaftsplan in der Fassung vom **23.11.2017** festgestellt.

Tittling, den. 29.11.2017


Willmerdinger
1. Bürgermeister



9. Das Landratsamt Passau hat den Flächennutzungsplan (Landschaftsplan ist Bestandteil) mit Bescheid vom **16. Feb. 2018**,
Aktenzeichen **61.0.011FP** gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Passau, **16. Feb. 2018**



EMMER
Reg. Amtsrat

10. Ausgefertigt

Tittling, den **05.03.2018**

H. Willmerdinger

Willmerdinger
1. Bürgermeister



Siegel

11. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes wurde am **05.03.18** gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 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 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauBG und die §§ 214 und 215 BauBG wird hingewiesen.

Tittling, den **05.03.2018**

H. Willmerdinger

Willmerdinger
1. Bürgermeister



Siegel