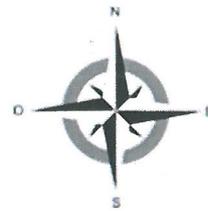




MARKT UNTERGRIESBACH

BEBAUUNGSPLAN GE Schaibing, 1. Erweiterung

Gemeinde: **Markt Untergriesbach**
 Landkreis: **Passau**
 Regierungsbezirk: **Niederbayern**



Präambel:

Der Markt Untergriesbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) diesen Bebauungsplan, GE Schaibing, 1. Erweiterung, als Satzung.

Entwurf vom: 02. Nov. 2018
 Geändert am: 11. März 2019
 Endausfertigung vom: 07. August 2019

Entwurfsverfasser: **MARKT UNTERGRIESBACH**
 Bauamt
 Markplatz 24
 94107 Untergriesbach
 Tel.: 08593 / 9009-18
 Fax: 08593 / 9009-30
hans-peter.lang@untergriesbach.com
www.untergriesbach.de



 Unterschrift
 Markt Untergriesbach
 vertreten durch den
 1. Bürgermeister Hermann Duschl

Verfahrensvermerke :

(Bebauungsplan GE Schaibing, 1. Erweiterung)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung vom **08.10.2018** beschlossen, eine Satzung über die Erweiterung des Bebauungsplanes GE Schaibing zu erlassen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **12.11.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vorgezogene Bürger- und Fachstellenbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes "GE Schaibing, 1. Erweiterung" hat in der Zeit vom **21.11.2018** bis **10.01.2019** stattgefunden.

Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „GE Schaibing, 1. Erweiterung“ hat in der Zeit vom **21.11.2018** bis **10.01.2019** stattgefunden.

3. Billigungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat von Untergriesbach hat in der Sitzung vom **14.01.2019** die Billigung des Bebauungsplanes „GE Schaibing, 1. Erweiterung“ beschlossen.

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf vom 11.03.2018 des Bebauungsplanes „GE Schaibing, 1. Erweiterung“ mit Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, wurde in der Zeit vom **09.05.2019** bis einschließlich **12.06.2019** öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am **30.04.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des „GE Schaibing, 1. Erweiterung“ hat in der Zeit vom **09.05.2019** bis **12.06.2019** stattgefunden.

5. Abwägung:

Die Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates vom **07.08.2019**.

6. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **07.08.2019** den Bebauungsplan „GE Schaibing, 1. Erweiterung“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **07.08.2019** als Satzung beschlossen.

7. Ausfertigung:

Untergriesbach, den 03. APR. 2020


.....
1. Bgm. Duschl

8. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss wurde am 25. AUG. 2020 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „**GE Schaibing, 1. Erweiterung**“ ist somit am 25. AUG. 2020 in Kraft getreten.

Es liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus des Marktes Untergriesbach, Marktplatz 24, 94107 Untergriesbach, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus.

Untergriesbach, den 25. AUG. 2020


.....
1. Bgm. Duschl

Luftbild

Markt Untergriesbach, OT Schaibing



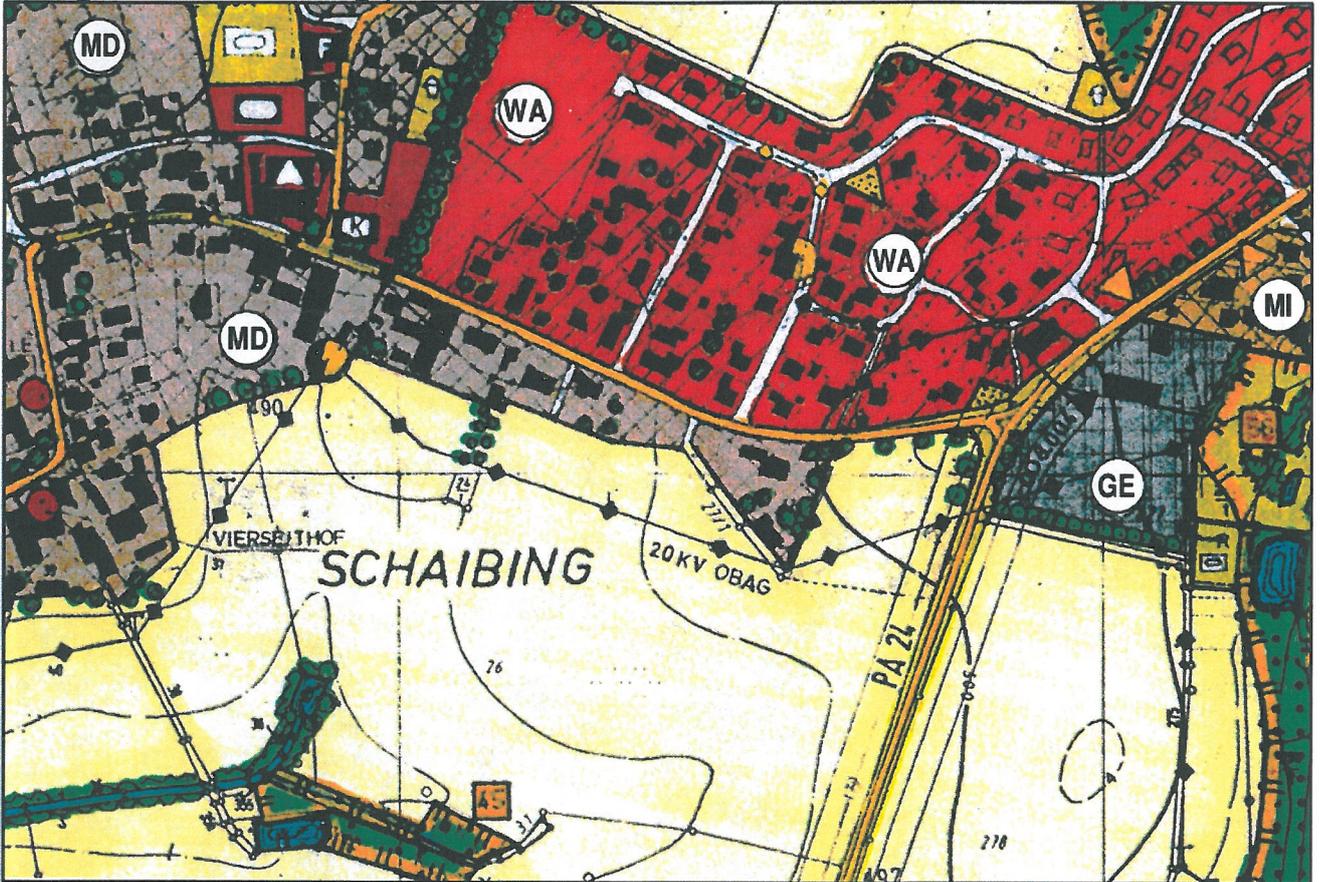
Aufgestellt:
Untergriesbach, den

Markt Untergriesbach
Bauamt
Markplatz 24
94107 Untergriesbach
Tel.: 08593 / 9009-18
Fax: 08593 / 9009-30
hans-peter.lang@untergriesbach.com
www.untergriesbach.de

Flächennutzungsplan

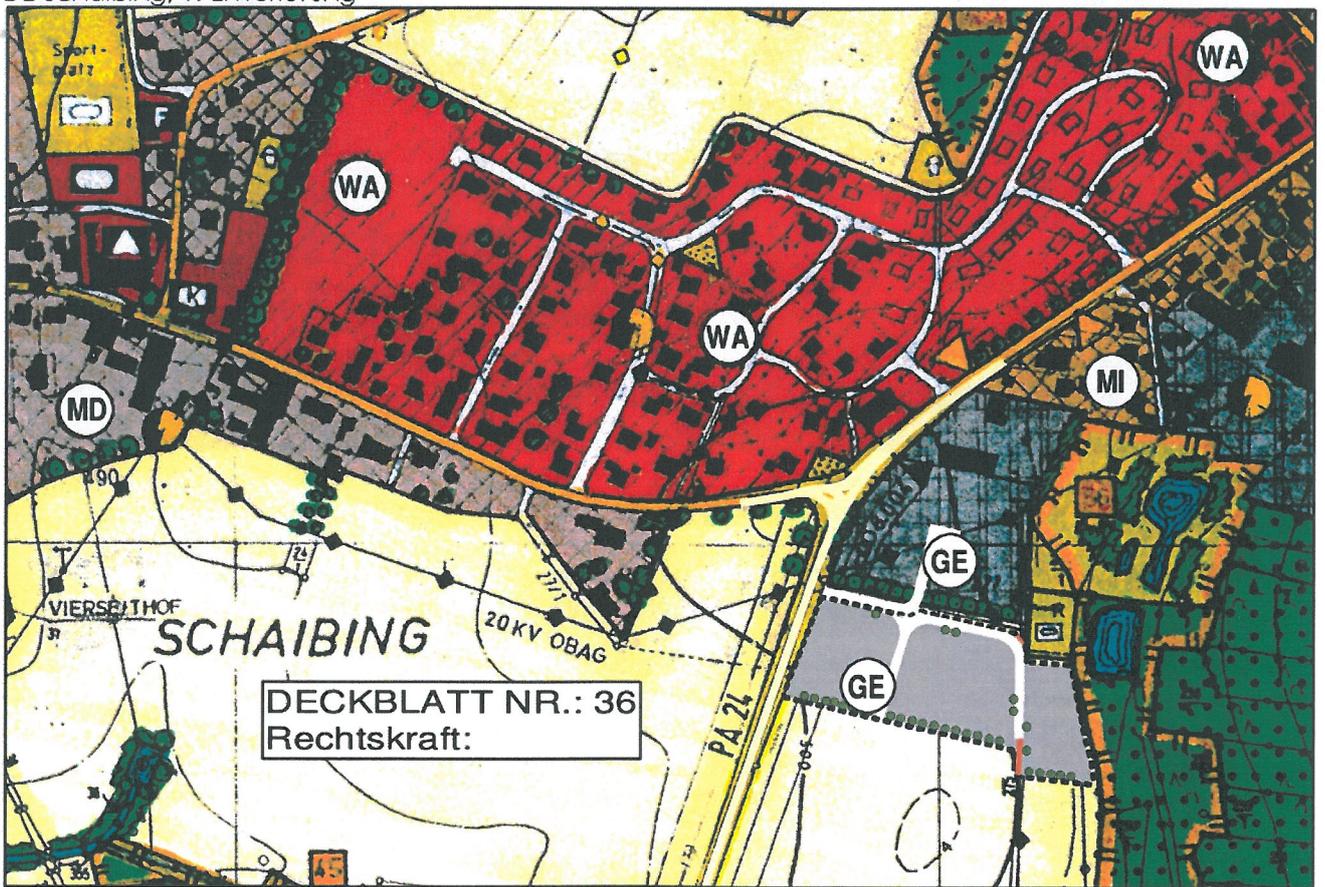
Markt Untergriesbach

Gültiger Flächennutzungsplan - Maßstab 1:5.000



Fortschreibung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 36

GE Schaibing, 1. Erweiterung



Lageplan Bestand



Ohne Maßstab

0. ALLGEMEINES

01. Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat beschlossen, dass das Gewerbegebiet in Schaibing erweitert wird. Damit sollen für die örtlichen Gewerbebetriebe zusätzliche, dringend notwendige Bauflächen ausgewiesen werden.
02. Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Ortsbereich von Schaibing direkt an Kreisstraße PA 24.
03. Ein- und Ausfahrt wird an jetziger Stelle beibehalten (Birkfeld). Eine zusätzliche Zufahrt ist nicht geplant.
04. Die Grundstücke können alle voll erschlossen werden (Straße, Kanal, Oberflächenwasser, Strom und Telefon).
05. Um eine Eingrünung der Bebauung sicherzustellen, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Vor allem entlang der Grundstücksgrenzen und im Bereich der Übergänge zur freien Natur sind Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

I. Textliche Festsetzungen (GE Schaibing, 1. Erweiterung)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§ 8, BauNVO)

Zugelassen sind:

- Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser aller Art und Lagerplätze
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen

Nicht zugelassen sind:

- Wohnungen und Vergnügungsstätten sowie kleinteiliger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter die in Konkurrenz zum Ortskern stehen.
- Betriebsleiterwohnungen
- Photovoltaikanlagen

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB § 16 BauNVO)

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt (gem. § 17 BauNVO).

- 1.2.1 Grundflächenzahl: 0,6 (Berechnung der GRZ ist nur die bebaubare Fläche heranzuziehen)
- 1.2.2 Geschoßflächenzahl: 1,8
- 1.2.3 Wandhöhen (WH) max. 9,0m
(Außenkante Mauer / Oberkante Dachhaut ab dem natürlichem Gelände gem. BayBO)
- 1.2.4 Die vorhandene Geländehöhe wird grundsätzlich gehalten. Abgrabungen und Aufschüttungen jeweils bis max. 1.50 m möglich.

1.3 Garagen und Nebengebäude

- 1.3.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

1.4 Stellplätze

- 1.4.1 Bei den gewerblichen Bauvorhaben ist die Anzahl der Stellplätze auf der Grundlage der Stellplatzrichtlinien zu errichten bzw. bereitzustellen.

1.5 Baumfallgrenze

- 1.5.1 Die Baumfallgrenze (Laubwald an der Ostgrenze zu der Fl.-Nr. 274/3, Gemarkung Schaibing, wird wie folgt festgelegt:
- Ab 20,00 m ohne technische Auflagen
 - Unter 20,00 m ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz zu bringen.

2.0 Bauweise:

- 2.1 (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Offene Bauweise

3.0 Allgemeine Gestaltung:

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke soll sich dem Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

4.0 Einfriedung:

Hinweis:

Da im öst- und südlichen Bereich der Grünstreifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird, muss in diesen Bereich der Zaun im Bereich der Baugrenze erstellt werden, dies gilt auch für Stützmauern.

Art und Ausführung: Industriezaun bzw. sonstige Zäune:
 H= max. 1,80 m, die gesetzl. Pflanzabstände sind einzuhalten.
 Bei Einmündungen sind die Sichtdreiecke zu beachten und dürften durch die Bepflanzung nicht beeinträchtigt werden.

Stützmauern/ Gabionenwände:
 Auch an der Grundstücksgrenze zulässig.
 Zur evtl. Abstützung des Geländes ist an den Grundstücksgrenzen eine Mauer bis max. 1,00 m über Gelände zulässig, mit einem max. 0,80 m hohen Zaun.

5.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (Gebäude)

5.1 Je nach Geländeneigung sind die Gebäude höhenmäßig entsprechend einzubinden.

5.2 Fassaden- und Baugestaltung

Fassade	Putz und Metallverkleidung bzw. Holz, PV- Module
Dachform	Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Flachdach, Pultdach
Dachneigung	0° - 35°, Pultdach max. 15°
Dachdeckung	Dachziegel, Folie, PV Module und Metalldach

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink-Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

6.0 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen nach BayBO; es sind keine abweichenden nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt.

7.0 Grünordnung

7.1 Freiflächengestaltungsplan

Für die Bauvorhaben sind im Rahmen der Baueingabe gesonderte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, der gem. § 1 Abs.5 BauVorIV mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen sind.

Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im Einzelnen Angaben zu machen sind über:

- das Maß der Versiegelung
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbefestigungen
- Lage und Umfang der begrüneten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

7.2 Die Randeingrünung ist mit landschaftsgerechten, standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenlisten Nr. 7.3.1 – 7.3.3 durchzuführen.

Zur Begrünung der sonstigen Außenanlagen ist die Verwendung von Ziergehölzen möglich. Nadelgehölze sind nicht zugelassen. Für die Bepflanzung und laufender Pflege sind die jeweiligen Eigentümer verantwortlich.

7.3 „Für Gehölzpflanzungen über 2,0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mind. 2,0 m entspr. Art. 47 AGBGB einzuhalten.“ (Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 4,0 m)

7.4 Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende standortheimischen Laubgehölze festgesetzt:

- 7.4.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)
 Hochstämme (3xv, m. B.), Stammumfang > 12-14 cm
 Spitzahorn Acer platanoides, auch Sorten
 Winterlinde „Greenspire“ Tilia cordata „Greenspire“

- 7.4.2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)
Hochstämme (3 x v Db), Stammumfang >12-14 cm
- | | |
|--------------|------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Vogelkirsche | Prunus avium |

- 7.4.3 Laubsträucher
2xv, o. B. 60-100
- | | |
|---------------------|--------------------|
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Salweide | Salix caprea |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Wildbirne | Pyrus communis |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Gem. Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |

7.5 Kletterpflanzen (TB, Länge 60 bis 100 cm)

Stützwände, Gabionen oder sonstige Stützmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Pflanzenliste (Auswahl)

Selbstklimmender Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Schling Knöterich	Polygonum aubertii
Gemeiner Efeu	Hedera helix

7.6 Giftliste:

Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.75 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.76, zu beachten.

7.7 Bepflanzung Parkplätze

Die PKW Stellplätze sind zu durchgrünen.

Für jeweils 10 PKW Stellplätze ist ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die erforderliche Anzahl der Bäume wird durch die Anzahl der Stellplätze bestimmt. Abweichungen im Raster sind möglich. Die erforderliche Gesamtzahl darf jedoch nicht unterschritten werden.

7.8 Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein Abstand von mind. 2,50 m zu vorhandenen Leitungen (Strom, Wasser, Abwasser und Fernmeldeanlage) eingehalten wird. Bei geringeren Abständen sind Wurzelschutzvorrichtungen (Spezialfolien, o.ä.) vorzusehen.

7.9 Grünordnung

Grünordnung, Eingriffsregelung, Ausgleichsfläche und Umweltbericht gem. beil. Unterlagen

Die benötigte Ausgleichsfläche mit 4.975,68 m² wird vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht.

8.0 Verkehrsplanung:

Die Verkehrsanbindung des neuen Gebietes an das vorh. Straßennetz ist durch die vorh. Ein- und Ausfahrt (Birkfeld) gegeben, eine zusätzliche Zufahrt ist geplant.

Die Zufahrten innerhalb des neuen Baugebietes zu den einzelnen Parzellen sollen eine max. Breite von 5,50 m haben und je nach Erfordernis angeordnet werden können.

- 8.1 Anbaubeschränkungen: (§9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)
 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Kreisstraße PA 24, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.
- Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.
 Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:
- | | |
|---|-------------------|
| Bis zu neuen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.: | mindestens 15 m |
| Bis zu Einzäunungen: | mindestens 7,50 m |
| Bis zu Bäumen : | mindestens 10 m |
| Bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m | mindestens 7,50 m |
- Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Kreisstraßenverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten.
- 8.2 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:
 (§ 12 FStrG bzw. Art. 31,32 BayStrWG)
 Die Bauflächen sind über die bestehende Einmündung erschlossen.
 Eine weitere Erschließung ist nichts geplant.
- 8.3 Planstraßen
 Die Planstraße A soll die Parzelle 2 und 3 erschließen. Mit den Bauwerbern ist vereinbart, dass keine öffentliche Wendemöglichkeit geschaffen werden muss. Die Bauwerber erstellen innerhalb der Grundstücke die erforderlichen Wendemöglichkeiten.
 Die Planstraße B ist für eine spätere Erweiterung des Bebauungsgebietes, wird aber vorerst nicht gebaut. Deshalb ist auch keine Wendemöglichkeit zu schaffen.
- 8.4 Sichtdreiecke:
 (§4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG und Richtlinie für die Anlagen von Straßen)
 Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Kreisstraße ragen.
 Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
- An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:
- | | |
|-------|---|
| 70 m | in Richtung Schaibing |
| 105 m | in Richtung Rothenkreuz |
| 3 m | im Zuge der Erschließungsstraße gemessen vom äußeren Rand der Kreisstraße |
- 8.6 Entwässerung der Bauflächen:
 Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Kreisstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.
- 8.7 Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikfelder:
 Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird eine Beurteilung der möglichen Blendwirkung durch die Photovoltaikanlage auf die Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße gefordert. Eine Gefährdung durch Blendwirkung muss entweder auszuschließen sein, oder aber es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf

der Kreisstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden.

8.8 Lärmschutz

Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten. Des Weiteren ist die DIN 18005 mit Beiblatt Schallschutz im Hochbau zu beachten.

8.9 Feuerwehraufstellflächen

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 auf dem Betriebsgelände der Bauwerber zu erstellen.

9.0 **Bodenversiegelung /Schutz des Oberbodens**

Die Bodenversiegelung soll auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und die Innenentwicklung oder Wiedernutzbarmachung von Brachflächen ist einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen oder natürlichen Flächen vorzuziehen.

Der Markt Untergriesbach hat im Rahmen seiner Planung die Ziele dieser Vorschrift geprüft und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass eine Neuausweisung von Gewerbeflächen notwendig ist und auch dem Wohl der Allgemeinheit dient. Im Einzelnen wird dies mit nachfolgenden Argumenten begründet:

- Der Markt Untergriesbach befindet sich derzeit im Aufbau eines Leerstands- und Bauflächenkatasters. Im Zuge der hier erfolgenden Grundlagenermittlungen hat sich gezeigt, dass im Gemeindegebiet Untergriesbach über keine wesentlichen gewerblichen Freiflächen mehr verfügt werden kann. Insbesondere im neu ausgewiesenen „GE/MI Röhrndl“ sind die ausgewiesenen Flächen bereits veräußert oder zur Veräußerung verbindlich reserviert. Im bestehenden Gewerbegebiet „Langer Straße“ bzw. „Am Bahndamm“ sind alle für den Markt Untergriesbach verfügbaren Flächen bereits durch örtliche Firmen genutzt. Die noch freien Flächen in diesem Plangebiet befinden sich in privater Hand und stehen dem Markt Untergriesbach aktuell nicht zur Verfügung.
- Unterstützt durch das begonnene Projekt Bauflächenkataster will der Markt Untergriesbach gezielt die Vermarktung bestehender privater Gewerbeflächen anstoßen, indem der Kontakt zwischen Grundstückseigentümern und Interessenten hergestellt wird. Eine Verpflichtung für nicht öffentliche Eigentümer zur Veräußerung von Bau- bzw. Gewerbegrundstücken besteht aber in den bereits bestehenden Bebauungsplänen nicht.
- Im Zuge einer beschlossenen Neufassung des Flächennutzungsplanes für Untergriesbach werden die aktuell ausgewiesenen Bau- und Gewerbeflächen auf ihre Nutzbarkeit geprüft und sofern eine Verfügbarkeit für den Markt Untergriesbach dauerhaft nicht gegeben sein sollte, werden diese Entwicklungspotentiale zugunsten der nun konkret anstehenden Planung herausgenommen.
- Die ebenfalls abzusehende Entwicklung einer Erweiterung des Gewerbegebiets Mairau-Äcker in Untergriesbach bietet für die Betriebe, die sich in Schaibing ansiedeln möchten keine adäquate Standortalternative. Zudem ist das Verfahren in diesem Bereich noch nicht so weit fortgeschritten und die Flächen werden erst mittelfristig verfügbar. Für diese Standorte sind daneben ebenfalls bereits einige Interessenten vorhanden.
- Insbesondere im Bereich Schaibing sind keine vorhandenen Gewerbeflächen mehr verfügbar. Im bestehenden GE sind keine Flächen mehr verfügbar bzw. alle Flächen bebaut. Die Bebauung einer GE-Fläche mit einer Photovoltaikanlage ist der Tatsache geschuldet, dass derartige Anlagen in früheren Bauleitplanungen nicht ausgeschlossen worden sind. Dies ist mittlerweile nicht mehr der Fall. Leerstände in den Ortsbereichen der ehemaligen Gemeinde Schaibing sind anderweitig genutzt bzw. als Gewerbeflächen aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung nicht geeignet. Die vorliegende Planung ist seitens des Marktes Untergriesbach aber aufgrund konkreter Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken auf den Weg gebracht worden. Die Nutzung der geplanten Fläche soll dazu dienen zwei ortsansässige Betriebe (Schreinerbetrieb aus Leizesberg, Kfz-

Werkstatt aus Schaibing) von derzeit nicht entwicklungsfähigen Standorten innerhalb der Dorfgebiete auf zukunftsfähige Gewerbeflächen mit Entwicklungspotential umzusiedeln. Mit diesem Schritt sollen die Zukunft der Betriebe gesichert und bestehende Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnbebauung im Dorfgebiet gelöst werden. Ein weiterer Betrieb ist in Ziering angesiedelt, die Betriebsentwicklung und die Arbeitsbedingungen in einer gepachteten Halle sind allerdings nicht zukunftsfähig, sodass eine Neuausrichtung mit einer modernen Produktionshalle und einem neuen Bürogebäude erfolgen wird. Alle drei Betriebe haben eine bestehende Kunden- oder Arbeitskräftebindung zum Ortsteil Schaibing und befürworten aus Gründen des Standortvorteils eine Ansiedlung im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „GE Schaibing“.

- Der Ortsteil Schaibing ist mit etwa 1.800 Einwohnern der zweitgrößte Ortsteil Untergriesbachs und mit einem großen Entwicklungspotential vieler junger Familien ausgestattet. Hier ist der Markt Untergriesbach bestrebt auch Flächen anzubieten, die eine angemessene gewerbliche Entwicklung bieten. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass einerseits örtliche Unternehmen Entwicklungspotential erhalten und andererseits wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden.

Zur Sicherung einer sinnvollen Nutzung der beanspruchten Flächen achtet der Markt Untergriesbach bei der Vergabe der Grundstücke auf eine nachhaltige Entwicklung und orientiert sich bei der Grundstücksvergabe an nachfolgenden Kriterien:

- Produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe werden bevorzugt behandelt. Eine Vergabe von Grundstücken zur Errichtung reiner Lagerflächen ist nur in äußerst begrenztem Umfang möglich und wird seitens des Marktes wenn möglich so gesteuert, dass mehrere Interessenten mit einem Wunsch zur Errichtung von Lagergebäuden in Gemeinschaftsprojekte investieren.
- Die Schaffung bzw. der Erhalt von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung ist ein wichtiges Kriterium bei der Vergabe der Grundstücke.
- Ein Ortsbezug des Betriebes entweder durch Kundenbindung oder am Ort wohnende Arbeitskräfte wird bei der Vergabeentscheidung berücksichtigt.
- Eine Flächenvergabe erfolgt anhand einer Betriebsbeschreibung im Umfang, der auch betriebsnotwendig nachgewiesen ist. Eine Nutzung bzw. Veräußerung von Flächen auf Reserve wird soweit als möglich ausgeschlossen.
- In aktuellen Bebauungsplänen des Marktes Untergriesbach wird die Nutzung von Gewerbeflächen zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen ausgeschlossen. Derartige Projekte können nur noch in Ausnahmefällen unter Einhaltung klarer Vorgaben des Marktes als Sondergebiete verwirklicht werden.
- Die Flächenversiegelung wird mit entsprechenden Festsetzungen zum Maß der Bebauung geregelt. Eine weitgehend optimale Nutzung der Grundstücke soll dazu dienen, dass ausgewiesene Flächen möglichst gut genutzt werden können, um nicht unnötig weitere Flächen nutzen zu müssen.
- Der Ausschluss von Einzelhandel und Discounter auf diesen Flächen ist dem geschuldet, dass in der Ortschaft ein Versorger vor Ort ist. Des Weiteren bekommt man zurzeit nur bedingt Bauflächen, diese werden aber hauptsächlich an produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe abgegeben.

Unter Berücksichtigung all dieser Argumente ist die Planung und Neuausweisung der dargestellten Gewerbeflächen begründet und notwendig. Bereits im Verfahren zur Ausweisung des bestehenden GE ist diese Fläche als Entwicklungsfläche berücksichtigt worden. Diese Erweiterung dient der nachhaltigen Sicherung einer angemessenen gewerblichen Entwicklung im Ortsteil Schaibing und dort ansässiger Betriebe sowie der Sicherung und Erweiterung eines Angebots an Dienstleistungen und wohnortnahen Arbeitsplätzen. Daneben werden durch Betriebsverlagerungen aus den Dorfgebieten in Gewerbeflächen mit Ortsrandlage bestehende Konflikte gelöst und Entwicklungshemmnisse für Betriebe (z.B. Platzmangel, angrenzende Wohnbebauung) beseitigt.“

Die Parkplätze sind mit entsprechend geeigneten Belägen zu erstellen (Betonpflaster der Granitpflaster).

Zur Herstellung der Fahrspuren und sonstiger befestigter Flächen ist Asphalt zulässig.

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden u. Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- u. Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

Niederschlagswasser soll bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen (Schächte, Gräben) dem Untergrund zugeführt werden.

10.0 Umweltschutz / Immissionsschutz:

Emissionskontingente

Für die Parzellen 1-3 wird festgesetzt, dass die Einhaltung der – fachtechnisch überprüften – Emissionskontingente durch einen entsprechenden schalltechnischen Nachweis, wie auch die Anforderungen der TA Lärm, im Bauantrag zu belegen sind.

Die Immissionen die aus ordnungsgemäßen, landwirtschaftlichem Betrieb und dazugehörigen Flurflächen entstehen, sind zu dulden (Geruch, Staub, Lärm)

Die Geräuschemissionen durch den Fahrverkehr auf den Parkplatzflächen und Straßen verursachen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen (die Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind einzuhalten) bzw. Zi 7.4 TA Lärm beachten.

Lärmschutz:

„Die Außenbauteile von Büroräumen oder von ähnlich schutzwürdigen Räumen sind mindestens so auszubilden, dass ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von 35 dB nicht unterschritten wird.

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau' – Anforderungen und Nachweise - und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten.“

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Im Planungsgebiet wird das Emissionsverhalten aller Nutzungen als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 geregelt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Berechnungsgrundlagen (Büro Accon):

Die Geräuschkontingentierung erfolgt mit dem Rechenprogramm CadnaA [5] gemäß DIN 45691 [1]. Die Immissionsberechnungen werden mittels sog. Hausbeurteilungspunkte durchgeführt. Hierbei wird über die gesamte Fassade des jeweiligen Gebäudes (= Immissionsort) ein Netz aus Immissionspunkten gelegt. Der Abstand einzelner Punkte in horizontaler Richtung beträgt dabei 5,0 m. Bei der Berechnung wurden grundsätzlich alle Stockwerke berücksichtigt. Für den EG-Punkt wurde eine Höhe von 1,5 m angenommen, für die Obergeschosse eine Stockwerkshöhe von 2,8 m. Bei der Ergebnisdarstellung wird nur der jeweils lauteste Pegel je IO angegeben.

Kontingente:

Die Geräuschkontingentierung wird so gewählt, dass sie den Vorgaben der derzeitigen Rechtsprechung genügt, indem der Parzelle 3 ein Kontingent ohne Einschränkung während der Nachtzeit zugewiesen wird.

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m^2]			
Grundstück	Fläche	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
Parzelle 1	3.130,00 m^2	60	47
Parzelle 2	4.575,00 m^2	60	47
Parzelle 3	2.110,00 m^2	63	60

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Es ist mit einer kugelförmigen ($4 \cdot \pi \cdot r^2$), freien Schallausbreitung zu rechnen.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Die ausgewiesenen Emissionskontingente stellen sicher, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets sicher eingehalten werden.

Aus den Emissionskontingenten LEK lassen sich Immissionskontingente LIK am jeweiligen Immissionsort berechnen. In Tabelle 5 werden die Immissionskontingente aufgeführt, womit der zulässige Geräusch-Anteil der jeweiligen GE-Flächen an den untersuchten Immissions-orten dokumentiert wird.

Ermittelte Immissionskontingente auf Basis der Emissionskontingente:

Schalltechnische Untersuchung vom Büro ACON liegt bei:

Tabelle 5: Ermittelte Immissionskontingente auf Basis der Emissionskontingente

IO	IRW		Grundstücke und Immissionskontingente L_K [dB(A)]							
			Parzelle 1		Parzelle 2		Parzelle 3		Gesamt	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
IO 1	55	40	40,3	27,3	40,6	27,6	35,0	35,0	44,1	36,3
IO 2	55	40	41,8	28,8	40,7	27,7	34,6	34,6	44,8	36,3
IO 3	60	45	39,4	26,4	38,1	25,1	32,4	32,4	42,3	34,0

11.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in Übereinstimmung mit den örtlichen Vorschriften herzustellen.

Soweit keine Regelungen bestehen, gilt:

Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen bis 4,0 m² und 5,0 m Höhe zugelassen.

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen hat so zu erfolgen, dass eine Beeinträchtigung dritter nicht gegeben ist.

Werbeanlagen zur reinen Wirtschaftswerbung ohne Ortsbezug sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

12.0 Einteilung der Parzellen

Die Parzellierungen der Grundstücksgrößen sind flexibel.

Die eingetragenen Grundstücksgrenzen mit den umlaufenden Grünflächen sind nur ein Vorschlag, die Grenzen mit den Grünflächen können bei Bedarf verschoben werden. Sollte dies der Fall sein, wäre eine Neuberechnung der flächenbezogenen Schallleistungspegel / Immissionskontingente notwendig.

II. Textliche Hinweise

1.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Gem. beil. Unterlagen

2.0 Wasserversorgung

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

Die Löschwasserbereitstellung wird der Grundschutz gewährleistet.

Bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden die DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 beachtet. Der Markt Untergriesbach kann für die Erweiterung des GE Schaibing die Grundversorgung des Löschwassers von 48m³/h vorhalten. Sollte die Grundversorgung nicht ausreichen, müssen die Bauwerben das restliche Löschwasser für den Objektschutz benötigte Löschwasser aufbringen.

3.0 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem mit dem Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Gemäß aktuellen Berechnungen und Planungen wird die Erweiterung des Gewerbegebiets in die Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Untergriesbach für den Bereich Schaibing entwässert. Die Planungen für die Oberflächenentwässerung laufen bereits. Das Schmutzwasser wird über die verbleibenden Anlagenteile der Kläranlage Aubachtal mechanisch vorgereinigt und die biologische Behandlung wird in der neu sanierten Kläranlage Kaindlmühle erfolgen.

Gemäß den Planungen zur Ertüchtigung und Erneuerung der Abwasserbeseitigungsanlagen in diesem Bereich sind die notwendigen Erweiterungskapazitäten für die vorliegende Bauleitplanung enthalten. Dies ergibt sich aus den Berechnungen des beauftragten Ingenieurbüros Steinbacher Consult (Neusäß).

Gemäß Besprechung mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf (Servicestelle Passau) und dem Landratsamt Passau (Sachgebiet Wasserrecht) in Folge des Unfalls durch Grundwassereintritt in der Kläranlage Kaindlmühle steht nach Aussage von Herrn Thurnreiter (WWA) und Herrn Reiss (LRA) die Verzögerung der Fertigstellung in Kaindlmühle einer Bauleitplanung im GE Schaibing und auch im übrigen Bereich nicht entgegen, da die Betriebserlaubnis der Kläranlage Aubachtal bis zum 31.12.2019 läuft.

Die Parzellen 1 und 2 können im freien Gefälle an die best. Schmutzwasserleitungen angeschlossen werden. Bei Parzelle 3 muss das Schmutzwasser mit einer Hebeanlage in das best. Kanalsystem gepumpt werden.

Für die Entsorgung besonders belasteter Abwässer (z.B. aus Tankstellen, Waschanlagen, Werkstätten und Montagegruben) haben die Grundstückseigentümer gegebenenfalls spezielle Reinigungsanlagen einzubauen oder für eine ordnungsgemäße Entsorgung nicht über die gemeindliche Kanalisation zu sorgen.

Zur Oberflächenentwässerung wird festgesetzt, dass nur unbedenkliches Niederschlagswasser über die gemeindliche Niederschlagswasserbeseitigung abgeleitet werden darf. Im Falle von verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. bei Außenlagerflächen mit beeinträchtigenden Stoffen) ist eine ordnungsgemäße und mit dem Markt abgestimmte Beseitigung dieses Wassers über den Schmutzwasserkanal vorzusehen. Ggf. sind von den Grundstückseigentümern geeignete Rückhalteeinrichtungen zu schaffen, um diese Abwässer gedrosselt in den Kanal einleiten zu können.

Wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.

Das Oberflächenwasser und das Schmutzwasser werden an die vorh. Kanalleitung angeschlossen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist dem Wasserwirtschaftsamt nachzuweisen. Den Fall, dass für das anfallende Oberflächenwasser aus den neuen Bauflächen eine zusätzliche Regenrückhalteeinrichtung notwendig wird, ist diese zu errichten.

Die Oberflächenentwässerung von Parzelle 1 und 2 inkl. Straßengrund wird über die best. Ableitung in den bestehende Regenrückhalteweiler abgeleitet.

Die Oberflächenentwässerung von Parzelle 3 muss eigenständig vom Bauwerber beantragt und auf dem Grundstück abgeleitet oder versickert werden.

Falls Grund- u. Quellwasser auftritt, sind Erfassungen- u. Ableitungen zu erstellen und vorher wasserrechtlich durch das LRA- Passau genehmigen zu lassen. Grund- u. Quellwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

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

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- 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

4.0 Stromversorgung / Gasversorgung (Bayernwerk):

Die elektrische Erschließung ist von der nächsten Trafostation vorhanden.

Zur elektrischen und gasttechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Das Baugebiet GE- Schaibing, 1. Erweiterung soll an das Ortsgasversorgungsnetz Schaibing angeschlossen werden.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

4.1 Telekommunikation (Deutsche Telekom):

Für die fernmeldetechnische Versorgung ist die Deutsche Telekom AG rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu unterrichten.

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Vorh. Leitungen im Grundstücksbereich sind bei Baumaßnahmen festzustellen und bei Bedarf evtl. umzulegen.

5.0 Altlasten

Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o. g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaiger vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

6.0 Belange der Bodendenkmalpflege:

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut, zu melden.

7.0 Grünflächen: (Naturschutz- und Landschaftspflege)

Umlaufende Randeingrünung gem. Plan, bzw. Grünordnung.

8.0 Waldabstand:

Die Erweiterung des Gewerbegebietes grenzt im Osten unmittelbar an den Waldrand an. Dieser Bereich ist als Biotop ausgewiesen. Der Bewuchs in diesem Bereich sind heimische Sträucher und Bäume (Laubwald).

Um einen Pufferstreifen zwischen Gewerbegebiet und Biotop zu erzielen, wurde mit Frau Kotz, Untere Naturschutzbehörde LRA Passau vereinbart, einen 4m breiten Streifen als öffentliches Grün festzusetzen. Dieser Grünstreifen soll weiterhin den Wildwechsel gewährleisten und auch die Zugänglichkeit zum Biotop zu erhalten.

9.0 Wertstofffassung:

Für alle Müll- bzw. Wertstofftonnen ist ausreichend Fläche von den Grundstückseigentümern auf dem Betriebsgelände vorzuhalten, ebenso für die Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge. (Wendeflächen usw.)

9.0 Schallschutz:

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.

10.0 Empfehlungen für energiebewusstes Bauen: (Niedrigenergiebauweise)

Bereits bei der Planung sollte der Bauherr die Einsparungsmöglichkeiten beim Energie- und Wasserbedarf berücksichtigen.

Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich durch spätere Betriebskosteneinsparung.

Möglichkeiten: (Niedrigenergiebauweise gem. EnEV)

- a) Energiesparende, bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage (Erdwärme / Luftwärme)
- b) Energiesparlampen und Energiesparhaushaltsgeräte
- c) Neue Energieeinsparverordnung erfüllen.
- d) Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, sowie für Stromnutzung (Photovoltaik), Einbau Leerrohre zumindest vorsehen.
- e) Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser speziell Gartenbewässerung und Toilettenspülung (Zisterne mit mind. 6 m³ Inhalt)
- f) Einbau einer Gebäude – Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.
- g) Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden vorsehen, damit keine Klimageräte erforderlich sind.
- h) Zur Minimierung von Einträgen in das Oberflächenwasser sind soweit wie möglich Dächer aus Zink, Kupfer und Blei zu vermeiden.
- i) Wassereinsparung aufgrund wassersparender Technologien (Einbau Wasserspararmaturen, Spartaste für Toiletten- Spülkasten usw.)

III. Planliche Festsetzungen

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

1. Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)

GE

Gewerbegebiet (§ 8, BauNVO)

Zugelassen sind:

- Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser aller Art und Lagerplätze
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen

Nicht zugelassen sind:

- Wohnungen und Vergnügungsstätten sowie Kleinteiliger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter die in Konkurrenz zum Ortskern stehen.
- Betriebsleiterwohnungen
- Photovoltaikanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung:

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB § 16 BauNVO)

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößflächenzahl (GFZ) bestimmt. (Gem. § 17 BauNVO)

- 1.2.1 Grundflächenzahl : 0,6 (Berechnung der GRZ ist nur die bebaubare Fläche heranzuziehen)
- 1.2.2 Geschößflächenzahl: 1,8
- 1.2.3 Wandhöhen (WH) max. 9,0m
(Außenkante Mauer / Oberkante Dachhaut ab dem natürlichem Gelände gem. BayBO)
- 1.2.4 Die vorhandene Geländehöhe wird grundsätzlich gehalten. Abgrabungen und Aufschüttungen jeweils bis max. 1.50 m möglich

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1.1 Offene Bauweise

3.2  Baugrenze

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr

und für die örtl. Hauptverkehrszüge (§5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

4.1  Hauptverkehrsstraßen

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1  Straßenverkehrsfläche
Die Straßen sollen verkehrsberuhigend gestaltet werden (z.B. Materialwechsel, Fahrbahnwechsel mit Parkstreifen)

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)



oberirdische Leitungen (Strom) (entfallen wg. Erdverkabelung)



unterirdische Leitungen
(Abwasser, Wasser, Strom)

7. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

priv. Grünflächen
gem. Planöffentliche Grünflächen
gem. Plan**8. Flächen für Aufschüttung**, Abgrabungen od. für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 6 BauGB)

max. 1,50 m Höhe

9. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 u. Abs. 6 BauGB)

9.0



Best. Bäume

9.1

Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen gemäß
7.0 Grünordnung

9.2

Pflanzung von 3 reihigen Hecken aus standortheimischen
Laubbäumen und Sträuchern gemäß 7.0 Grünordnung**10. Sonstige Planzeichen**

10.1

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

10.2

Baumfallgrenze
Geltungsbereich des Bebauungsplanes

10.3

Parzellierungen
(bzgl. der Grundstücksgrößen flexibel)

10.4

Lage vom Zaun
(bzgl. der Grundstücksgrößen flexibel)

Begründung und Erläuterung

Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1000
GE- Schaibing, 1. Erweiterung

Markt Untergriesbach

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- im Norden : Bestehendes Gewerbegebiet
- im Westen : Kreisstraße PA 24, anschließend landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Süden : Landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten : Forstwirtschaftliche Nutzfläche

Untergriesbach, 02. Nov 2018
geändert: 11. März 2019

Endausfertigung : 07. August 2019

Markt Untergriesbach
Lang Hans-Peter, Bauamt
Marktplatz 24, 94107 Untergriesbach
Tel. 08593 -9009-0, Fax: -30
e-mail: hans-peter.lang@untergriesbach.com

1. Allgemeines:

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die weitere Entwicklung bzw. Bereitstellung von Bauflächen als dringender Bedarf. Anfragen für diese Flächen sind bereits vorhanden, anderweitige Gewerbeflächen stehen im Gemeindegebiet Untergriesbach, OT Schaibing, für diese Nutzung nicht zur Verfügung.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, sowie auch für die weitere Entwicklung dieses Planbereiches.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von Markt Untergriesbach in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungsstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

2. Anlass zur Aufstellung:

Anfragen für weitere Baufläche, dringender Bedarf, anderweitige Flächen sind derzeit nicht vorhanden.

3. Auswahl des Erschließungsgebietes / Städtebauliche Situation:

Aufgrund der zentralen Lage bietet sich dieser Bereich für bauliche Erweiterungen an, anderweitige Grundstücke sind im Gemeindegebiet derzeit nicht vorhanden.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und die Innenentwicklung oder Wiedernutzbarmachung von Brachflächen ist einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen oder natürlichen Flächen vorzuziehen.

Der Markt Untergriesbach hat im Rahmen seiner Planung die Ziele dieser Vorschrift geprüft und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass eine Neuausweisung von Gewerbeflächen notwendig ist und auch dem Wohl der Allgemeinheit dient. Im Einzelnen wird dies mit nachfolgenden Argumenten begründet:

- Der Markt Untergriesbach befindet sich derzeit im Aufbau eines Leerstands- und Bauflächenkatasters. Im Zuge der hier erfolgenden Grundlagenermittlungen hat sich gezeigt, dass im Gemeindegebiet Untergriesbach über keine wesentlichen gewerblichen Freiflächen mehr verfügt werden kann. Insbesondere im neu ausgewiesenen „GE/MI Röhrndl“ sind die ausgewiesenen Flächen bereits veräußert oder zur Veräußerung verbindlich reserviert. Im bestehenden Gewerbegebiet „Langer Straße“ bzw. „Am Bahndamm“ sind alle für den Markt Untergriesbach verfügbaren Flächen bereits durch örtliche Firmen genutzt. Die noch freien Flächen in diesem Plangebiet befinden sich in privater Hand und stehen dem Markt Untergriesbach aktuell nicht zur Verfügung.
- Unterstützt durch das begonnene Projekt Bauflächenkataster will der Markt Untergriesbach gezielt die Vermarktung bestehender privater Gewerbeflächen anstoßen, indem der Kontakt zwischen Grundstückseigentümern und Interessenten hergestellt wird. Eine Verpflichtung für nicht öffentliche Eigentümer zur Veräußerung von Bau- bzw. Gewerbegrundstücken besteht aber in den bereits bestehenden Bebauungsplänen nicht.
- Im Zuge einer beschlossenen Neufassung des Flächennutzungsplanes für Untergriesbach werden die aktuell ausgewiesenen Bau- und Gewerbeflächen auf ihre Nutzbarkeit geprüft und sofern eine Verfügbarkeit für den Markt Untergriesbach dauerhaft nicht gegeben sein sollte, werden diese Entwicklungspotentiale zugunsten der nun konkret anstehenden Planung herausgenommen.
- Die ebenfalls abzusehende Entwicklung einer Erweiterung des Gewerbegebietes Mairau-Äcker in Untergriesbach bietet für die Betriebe, die sich in Schaibing ansiedeln möchten keine adäquate Standortalternative. Zudem ist das Verfahren in diesem Bereich noch nicht so weit fortgeschritten und die Flächen werden erst mittelfristig verfügbar. Für diese Standorte sind daneben ebenfalls bereits einige Interessenten vorhanden.
- Insbesondere im Bereich Schaibing sind keine vorhandenen Gewerbeflächen mehr verfügbar. Im bestehenden GE sind keine Flächen mehr verfügbar bzw. alle Flächen bebaut. Die Bebauung einer GE-Fläche mit einer Photovoltaikanlage ist der Tatsache geschuldet, dass derartige Anlagen in früheren Bauleitplanungen nicht ausgeschlossen worden sind. Dies ist mittlerweile nicht mehr der Fall.

Leerstände in den Ortsbereichen der ehemaligen Gemeinde Schaibing sind anderweitig genutzt bzw. als Gewerbeflächen aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung nicht geeignet. Die vorliegende Planung ist seitens des Marktes Untergriesbach aber aufgrund konkreter Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken auf den Weg gebracht worden. Die Nutzung der geplanten Fläche soll dazu dienen zwei ortsansässige Betriebe (Schreinerbetrieb aus Leizesberg, Kfz-Werkstatt aus Schaibing) von derzeit nicht entwicklungsfähigen Standorten innerhalb der Dorfgebiete auf zukunftsfähige Gewerbeflächen mit Entwicklungspotential umzusiedeln. Mit diesem Schritt sollen die Zukunft der Betriebe gesichert und bestehende Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnbebauung im Dorfgebiet gelöst werden. Ein weiterer Betrieb ist in Ziering angesiedelt, die Betriebsentwicklung und die Arbeitsbedingungen in einer gepachteten Halle sind allerdings nicht zukunftsfähig, sodass eine Neuausrichtung mit einer modernen Produktionshalle und einem neuen Bürogebäude erfolgen wird. Alle drei Betriebe haben eine bestehende Kunden- oder Arbeitskräftebindung zum Ortsteil Schaibing und befürworten aus Gründen des Standortvorteils eine Ansiedlung im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „GE Schaibing“.

- Der Ortsteil Schaibing ist mit etwa 1.800 Einwohnern der zweitgrößte Ortsteil Untergriesbachs und mit einem großen Entwicklungspotential vieler junger Familien ausgestattet. Hier ist der Markt Untergriesbach bestrebt auch Flächen anzubieten, die eine angemessene gewerbliche Entwicklung bieten. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass einerseits örtliche Unternehmen Entwicklungspotential erhalten und andererseits wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden.

Zur Sicherung einer sinnvollen Nutzung der beanspruchten Flächen achtet der Markt Untergriesbach bei der Vergabe der Grundstücke auf eine nachhaltige Entwicklung und orientiert sich bei der Grundstücksvergabe an nachfolgenden Kriterien:

- Produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe werden bevorzugt behandelt. Eine Vergabe von Grundstücken zur Errichtung reiner Lagerflächen ist nur in äußerst begrenztem Umfang möglich und wird seitens des Marktes wenn möglich so gesteuert, dass mehrere Interessenten mit einem Wunsch zur Errichtung von Lagergebäuden in Gemeinschaftsprojekte investieren.
- Die Schaffung bzw. der Erhalt von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung ist ein wichtiges Kriterium bei der Vergabe der Grundstücke.
- Ein Ortsbezug des Betriebes entweder durch Kundenbindung oder am Ort wohnende Arbeitskräfte wird bei der Vergabeentscheidung berücksichtigt.
- Eine Flächenvergabe erfolgt anhand einer Betriebsbeschreibung im Umfang, der auch betriebsnotwendig nachgewiesen ist. Eine Nutzung bzw. Veräußerung von Flächen auf Reserve wird soweit als möglich ausgeschlossen.
- In aktuellen Bebauungsplänen des Marktes Untergriesbach wird die Nutzung von Gewerbeflächen zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen ausgeschlossen. Derartige Projekte können nur noch in Ausnahmefällen unter Einhaltung klarer Vorgaben des Marktes als Sondergebiete verwirklicht werden.
- Die Flächenversiegelung wird mit entsprechenden Festsetzungen zum Maß der Bebauung geregelt. Eine weitgehend optimale Nutzung der Grundstücke soll dazu dienen, dass ausgewiesene Flächen möglichst gut genutzt werden können, um nicht unnötig weitere Flächen nutzen zu müssen.
- Der Ausschluss von Einzelhandel und Discounter auf diesen Flächen ist dem geschuldet, dass in der Ortschaft ein Versorger vor Ort ist. Des Weiteren bekommt man zurzeit nur bedingt Bauflächen, diese werden aber hauptsächlich an produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe abgegeben

Unter Berücksichtigung all dieser Argumente ist die Planung und Neuausweisung der dargestellten Gewerbeflächen begründet und notwendig. Bereits im Verfahren zur Ausweisung des bestehenden GE ist diese Fläche als Entwicklungsfläche berücksichtigt worden. Diese Erweiterung dient der nachhaltigen Sicherung einer angemessenen gewerblichen Entwicklung im Ortsteil Schaibing und dort ansässiger Betriebe sowie der Sicherung und Erweiterung eines Angebots an Dienstleistungen und wohnortnahen Arbeitsplätzen. Daneben werden durch Betriebsverlagerungen aus den Dorfgebieten in Gewerbeflächen mit Ortsrandlage bestehende Konflikte gelöst und Entwicklungshemmnisse für Betriebe (z.B. Platzmangel, angrenzende Wohnbebauung) beseitigt.“

4. Festsetzungen:

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne in Form von FNPL sind vorhanden. (Parallelverfahren zum Beb.-plan)

5. Begründung Grünordnung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Die geplanten Grünordnungsmaßnahmen dienen dazu, das Gelände soweit wie möglich in das Landschaftsbild einzubetten.

Soweit als möglich sind abschnittsweise Hecken mit standortheimischen Laubsträuchern und -bäumen entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen, um das Gebiet optisch abzusichern bzw. einzugrünen.

6. Städtebauliche Werte und Erschließungskosten:

Die städtebaulichen Daten für die Aufstellung der Fläche, der Bebauung, der Nutzung und ihre Verhältnisse, stellen sich wie folgt dar:

6.1 Vorläufige „Berechnung“

Geplantes Gewerbegebiet ca.14.216,23 m²

6.2 Erschließungskosten :

Das Gelände wird von der Marktgemeinde Untergriesbach erschlossen.

6.3 Kosten der Wasserversorgung: (Schmutz und Oberflächenwasser)

Anschlusskosten nach Satzung des Marktes Untergriesbach

6.4 Kosten der Abwasserbeseitigung:

Anschlusskosten nach Satzung des Marktes Untergriesbach

6.5 Nachfolgelasten:

Dem Markt Untergriesbach entstehen durch die Bebauung keine Folgekosten.

6.6 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirken wird.

Baumaßnahmen sind ab 2019 geplant.

Untergriesbach: 02. Nov. 2018

geändert: 11. März 2019

Endausfertigung : 07. August 2019

Markt Untergriesbach

Lang Hans-Peter, Bauamt

Marktplatz 24, 94107 Untergriesbach

Tel. 08593 -9009-0, Fax: -30

e-mail: hans-peter.lang@untergriesbach.com



MARKT UNTERGRIESBACH

UMWELTBERICHT/ NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Maßnahmen: Erweiterung des Bebauungsplanes
„GE- Schaibing“, 1. Erweiterung

Aufsteller: Markt Untergriesbach
Marktplatz 24
94107 Untergriesbach

Aufstellungsort: Teilfl. aus Fl.-Nr. 274, 278
Gemarkung Schaibing

Antragssteller: Markt Untergriesbach
Marktplatz 24
94107 Untergriesbach

Bearbeiter: Hans-Peter Lang
Hoch- und Tiefbautechniker

Datum: 02. Nov. 2018
Geändert: 11. März 2019

Endausfertigung : 07. August 2019

Endausfertigung

Dieser Bericht umfasst 8 Seiten

*Markt Untergriesbach
Lang Hans-Peter, Bauamt
Marktplatz 24, 94107 Untergriesbach
Tel. 08593/9009-18, Fax: -30
e-mail: hans-peter.lang@untergriesbach.com*

1. Umweltberichte

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

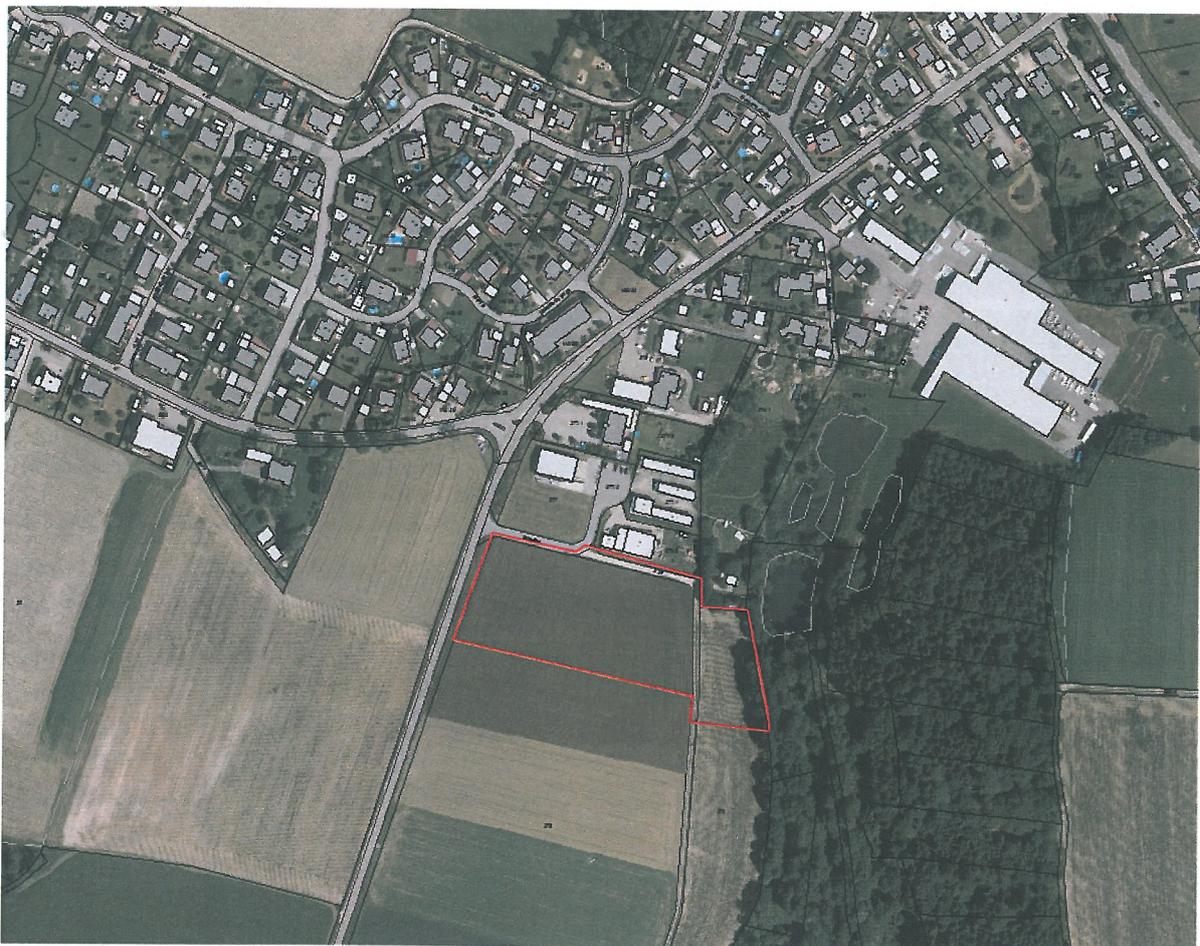
Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil beizufügen. Die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werde die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. **1,4 ha**.

Dabei handelt es sich um bisher landwirtschaftliche Flächen (intensiv genutzte Wiesen und Ackerflächen).

Der Markt Untergriesbach hat die Erweiterung des Baubauungsplan „GE Schaibing, 1. Erweiterung“ beschlossen und damit einhergehend die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 36, um die Planung den tatsächlichen Bedürfnissen in diesem Bereich anzupassen. Das neue Gewerbegebiet wird südlich vom best. Gewerbegebiet entstehen.



1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

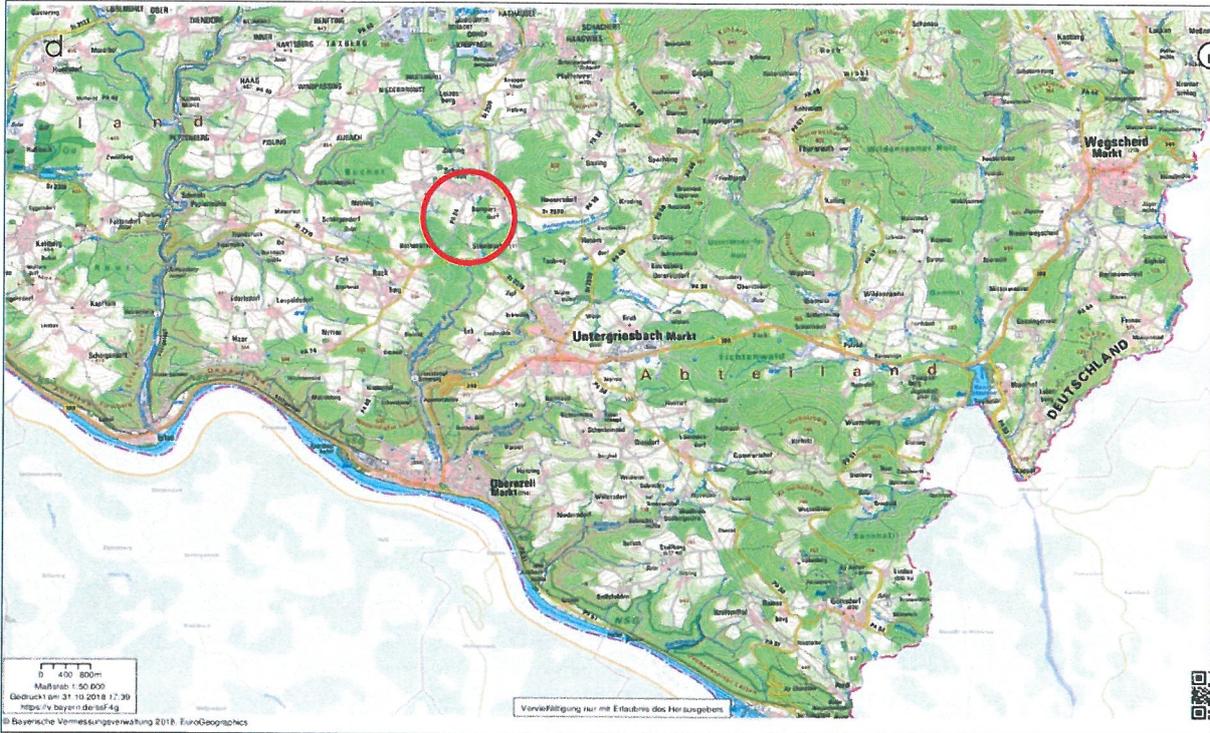
Die im Bundesnaturschutzgesetz festgelegten Ziele wurden in vorliegendem Umweltbericht berücksichtigt. Der Aufbau dieses Umweltberichtes orientiert sich am Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind die Flächen des neuen Gewerbegebietes dargestellt.

Der Regionalplan „Donau-Wald“ sieht den Markt Untergriesbach als Unterzentrum gemeinsam mit Oberzell vor. Ansonsten sind für den Marktbereich keine speziellen Ziele angegeben.

1.2.1 Lage im Raum

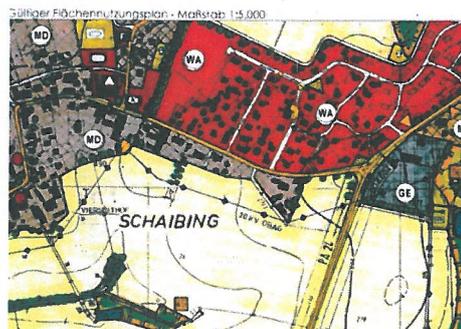
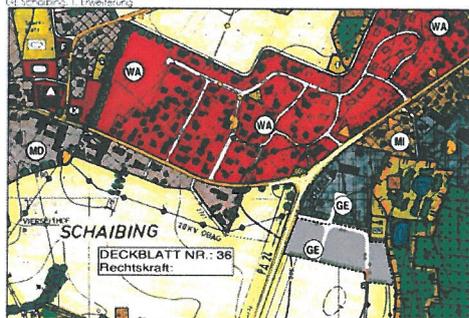
Untergriesbach, OT Schaibing liegt nördlich der Donau am Südrand des Passauer Vorwaldes im Landkreis Passau, Bezirk Niederbayern. Die Marktgemeinde liegt ca. 15 Kilometer östlich von Passau.



1.2.2 Geltungsbereich, Lage - Größe - Bestand

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist deckungsgleich mit dem des Bebauungsplanes, das FNP- Deckblatt und der Bebauungsplan bezieht sich auf die eine Fläche von ca. 14.000,00 m² und besteht aus den Teilflächen der Fl.-Nrn. 274 und 278.

Fortsetzung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 36



Die Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Schaibing.



1.2.3 Topographie, Geologie und Vegetation

Topographie:

Die Fläche befindet sich auf einem Höhenrücken, des Donautales.

Geologie:

Den Untergrund des Passauer Vorwaldes bildet tief verwitterter Gneis. Dieser ist aber weitgehend durch grobe Quarzkiese der pliozänen Donauaufschüttung verhüllt.

Vegetation:

Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die gesamte Fläche befindet sich weder in einem Naturschutzgebiet noch im Naturpark. Auch gibt es keine Vorkommen von Natura – 2000 - Flächen oder kartierte Biotope.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Aufstellung des Umweltberichtes

Im Folgenden wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotentiale verbal-argumentativ bewertet.

Die Bewertung des Bestandes stützt sich im Wesentlichen auf die im Bebauungsplan erarbeiteten Ergebnisse (Abschichtung), soweit diese auf den vorliegenden Standort anwendbar sind.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen.

Schutzgut Mensch:

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes wird dem tatsächlichen Bedarf in Untergriesbach, OT Schaibing, entsprochen. Durch die gestaffelte Anordnung ist von keiner emissionschutzrechtlichen Problematik auszugehen. Die Planung schafft für öffentliche Gewerbebetriebe dringend notwendig Bauflächen und stärkt Untergriesbach somit in seiner Rolle als Unterzentrum, so dass die Planung als positiv bewertet werden kann.

Schutzgut von Tieren und Pflanzen:

Durch die Erweiterung sollen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan neue Fläche versiegelt werden. Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar, so auch in diesem Fall. Durch die vorherige Nutzung als Acker bzw. Grünland, sowie durch die Tatsache, dass keine wichtige Rolle in der Vernetzung von Grünfläche einnimmt und die vorhandenen Gehölzstrukturen überwiegend erhalten werden können, kann diese Verschlechterung jedoch auf ein Minimum reduziert werden.

Schutzgut Boden:

Durch die Überbauung (Straße, Gebäude) bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen werden Teile des bisher unversiegelten Bodens versiegelt, wodurch in diesem Bereich sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen. Obwohl es sich jedoch wie erwähnt um landwirtschaftlichen Boden handelt, muss eine Beeinträchtigung gegenüber dem Bestand angenommen werden.

Schutzgut Wasser:

Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer vor.

Schutzgut Luft/ Klima:

Inwieweit das geplante Gewerbegebiet Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft/Klima aufweist, kann hier schwer beurteilt werden, da die vermehrten bzw. reduzierten Pendlerbewegungen auf dieser Ebene nicht untersucht werden können. Prinzipiell muss jedoch eher von einer Verschlechterung der Situation ausgegangen werden, da alleine die Baustellen dieses Schutzgut beeinträchtigen.

Landschaft:

Das erweiterte Baugebiet grenzt im Süden an die freie Landschaft. Die dadurch entstehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gilt es zu minimieren.

Kultur- und Sachgüter:

Dieser Belag wird durch die Planung nicht tangiert.

Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann vom Beibehalten des Ist- Zustandes, Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, ausgegangen werden.

2.4 Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Erhalt und Schutz der Grundstrukturen im Süden sowie eine interne Durchgründung des Baugebietes vorgesehen. Den Ausgleich der verbleibenden, nachteiligen Auswirkungen gilt es zu ermitteln.

2.5 Planungsalternativen

2.5.1 Standortalternativen

Da keine alternativen Grundstücke zur Verfügung stehen, wurden keine weiteren Standorte untersucht.

2.5.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche

Wurde nicht untersucht.

2.6 Beschreibung der verwendeten Methodik

Zur Grundlagenermittlung des Umweltberichtes wurden die Bebauungsunterlagen eingesehen und teils verwendet. Außerdem wurde der FNP der Marktgemeinde Untergriesbach herangezogen, sowie im Regionalplan „Donau- Wald“ nach grundlegenden Zielsetzungen für den Bereich gesucht. Über das gis-Portal- „Umwelt2“ des FIS Natur im Internet wurde Erkundungen über eventuell vorhandene Biotope und Schutzgebiete eingeholt. Die Eingriffs- / Ausgleichsregelung wurde nach dem entsprechenden Leitfadens des Bayerischen Ministeriums angewandt.

2.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans soll nach Süden vergrößert werden. Durch die Erweiterung des BBP können mehr Flächen überbaut werden, so dass die im Folgenden naturschutzrechtliche Eingriffsregelung den erforderlichen Bedarf ermitteln soll.

3. Eingriffs- Ausgleichsregelung

Vorbemerkung

Rechtsgrundlage:

Rechtsgrundlagen sind §§ 13 folgende, BNatSchG welche die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorsieht, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, sowie § 1a Abs.3 BauGB

Ermittlung:

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes werden die Empfehlungen zur Vorgehensweise gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft/ Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ wie folgt angewendet:

3.1 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und besteht aus den Teilflächen der Fl. Nr. 274 und 278, Gemarkung Schaibing.

Der gesamte Geltungsbereich lässt wie folgt aufteilen:

Gewerbegebiet **ca. 14.216,23 m²**

Diese Fläche wird überplant und ist wie erfolgt einzuordnen:

Arten und Lebensräume (Intensiv genutztes Grünland)	Kategorie I, oberer Wert
Boden (Grünland)	Kategorie I, oberer Wert
Wasser (kein Gewässer vorhanden)	Keine Wertung
Klima und Luft (Flächen ohne kleinklimatisch wirksam Luftaustauschbahnen)	Kategorie I, oberer Wert
Landschaftsbild	Kategorie I, oberer Wert

3.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs I

Um den Eingriff berechnen zu können, müssen der Umfang und das Ausmaß des Eingriffs festgehalten werden.

Die Eingriffsfläche von 14.216,23 m² kann als Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ: > 0,35) definiert werden.

Um die negativen Auswirkungen des notwendigen Eingriffs zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wird eine starke, innere Grünstruktur vorgeschlagen

3.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen

Wie in den vorgehenden Punkten angesprochen, müssen 14.216,23 m² Eingriff Typ A ausgeglichen werden. Von den behandelten Schutzgütern des Bestandes wurde einmal „Kategorie 1, unterer Wert“ und dreimal „Kategorie 1, oberer Wert“ ermittelt.

	Kat. 1, unten	Kat. 1, oben	Kat. 2, unten	Kat. 2, oben	Kat. 3,
Arten und Lbsr.		+			
Boden		+			
Wasser					
Klima und Luft		+			
Landschaftsbild	+				

Der Leitfaden schlägt folgende Berechnungswerte vor:

Bestand Kategorie 1; Eingriff Typ A: 0,3-0,6

Bestand Kategorie 2; Eingriff Typ A: 0,8-1,0

So würden sich bei den ersten Schritten ein Faktor von 0,50 ergeben. Vor dem Hintergrund der genannten inneren Grünstruktur zur Minimierung der negativen Auswirkung kann im vorliegenden Fall der Faktor auf 0,40 reduziert werden.

Ausgleichende Gesamtfläche

$$14.216,23 \text{ m}^2 \times 0,35 = 4.975,68 \text{ m}^2$$

3.4 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

Die benötigte Fläche von 4.975,68 m² soll vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht werden. Die Abrechnung ist entsprechend zu dokumentieren.

Aufgestellt:

Untergriesbach, den 02. Nov. 2018

Geändert: 11. März 2019

Endausfertigung : 07. August 2019

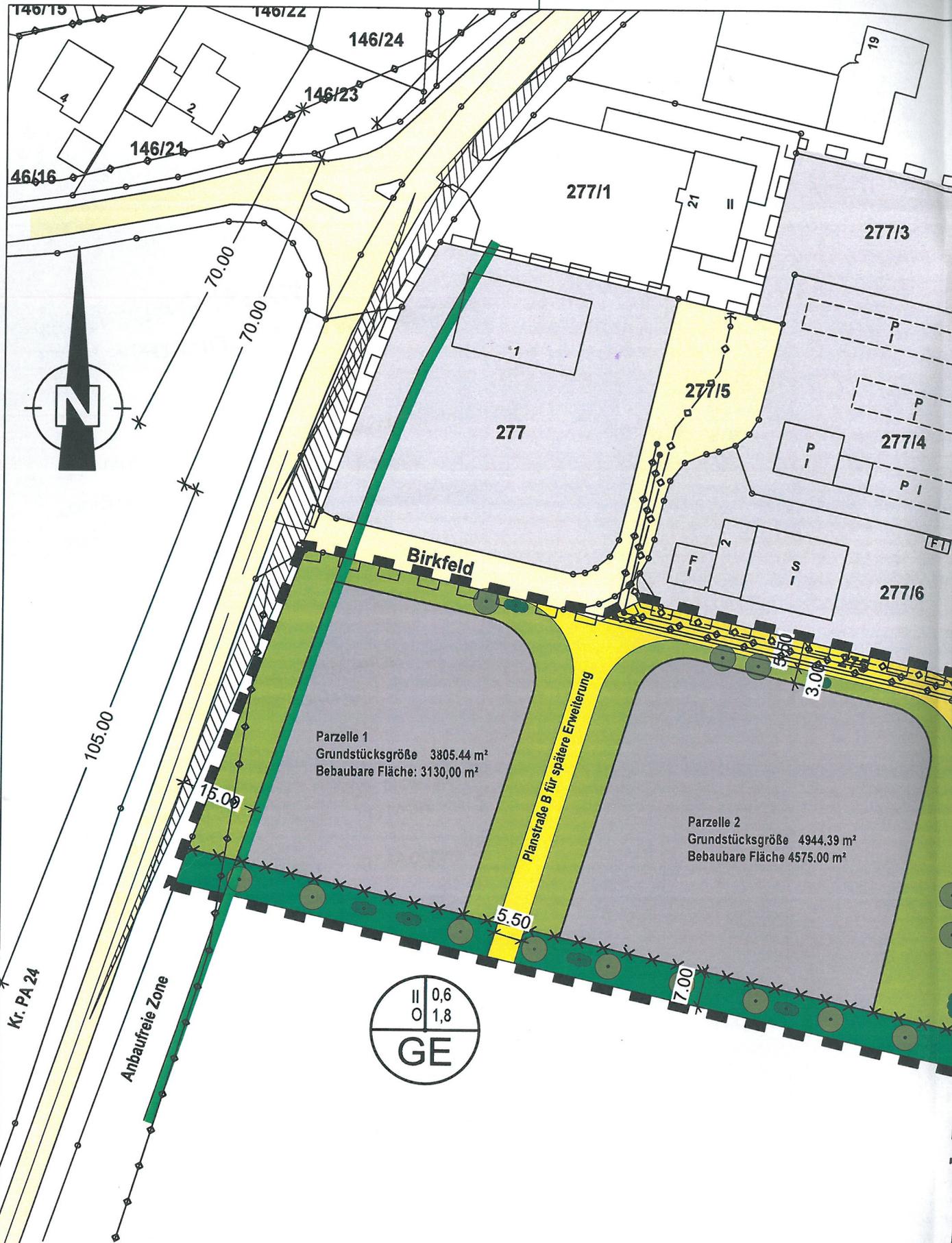
Markt Untergriesbach

Lang Hans-Peter, Bauamt

Marktplatz 24, 94107 Untergriesbach

Tel. 08593/9009-18, Fax: -30

e-mail: hans-peter.lang@untergriesbach.com



Parzelle 1
 Grundstücksgröße 3805.44 m²
 Bebaubare Fläche: 3130,00 m²

Parzelle 2
 Grundstücksgröße 4944.39 m²
 Bebaubare Fläche 4575.00 m²



Entwurfsverfasser:

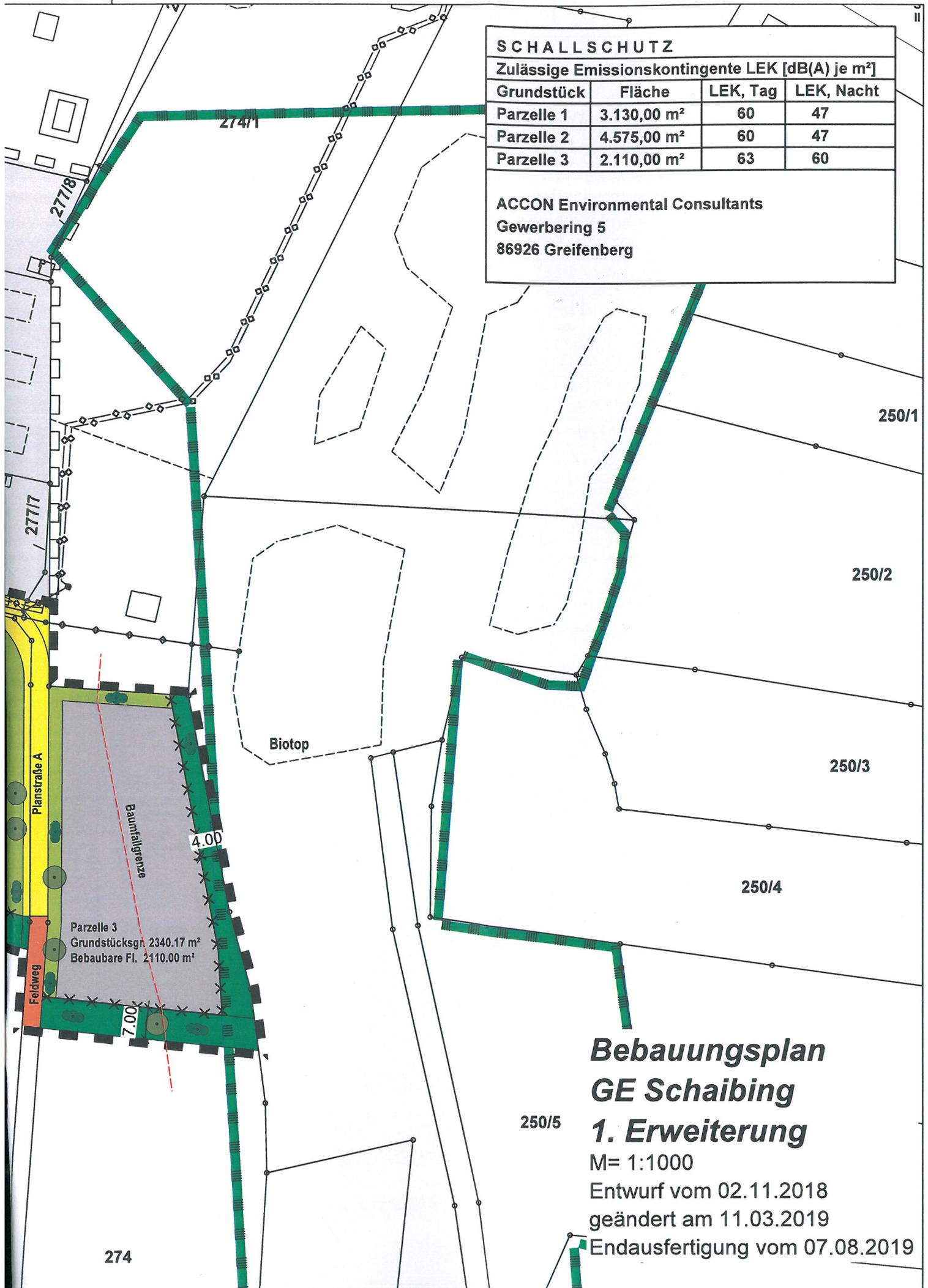
Markt Untergriesbach
 Bauamt
 Marktplatz 24
 94107 Untergriesbach
 Tel.: 08593/9009-18
 FAX: 08593/9009-30
 Email: hans-peter.lang@untergriesbach.com

SCHALLSCHUTZ

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m²]

Grundstück	Fläche	LEK, Tag	LEK, Nacht
Parzelle 1	3.130,00 m ²	60	47
Parzelle 2	4.575,00 m ²	60	47
Parzelle 3	2.110,00 m ²	63	60

ACCON Environmental Consultants
 Gewerbering 5
 86926 Greifenberg



277/7

274/1

277/8

250/1

250/2

Biotop

250/3

Planstraße A

Baumfallgrenze

4.00

250/4

Parzelle 3
 Grundstücksgn. 2340.17 m²
 Bebaubare Fl. 2110.00 m²

Feldweg

7.00

Bebauungsplan GE Schaibing 1. Erweiterung

250/5

M= 1:1000

Entwurf vom 02.11.2018

geändert am 11.03.2019

Endausfertigung vom 07.08.2019

274