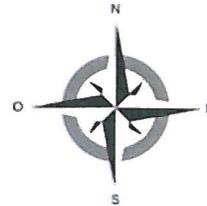


MARKT UNTERGRIESBACH

BEBAUUNGSPLAN Untergriesbach-Röhrndl Deckblatt Nr. 20

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



Präambel:

Der Markt Untergriesbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) diesen Bebauungsplan, Deckblatt Nr. 20, als Satzung.

Entwurf vom: 10. Juli 2018
Geändert am: 24. Okt. 2018
Geändert am: 13. April 2021
Geändert am: 12. August 2021

Endausfertigung vom: 12. August 2021

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 :

(Deckblatt Nr. 20 zum Beb.-Plan Untergriesbach- Röhrndl)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung vom **06.06.2018** beschlossen, eine Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes durch **Deckblatt Nr. 20** zu erlassen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **12.07.2018** 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 „Untergriesbach-Röhrndl“ Deckblatt 20 hat stattgefunden. Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Untergriesbach-Röhrndl“ Deckblatt 20 hat in der Zeit vom **23.07.2018** bis **24.08.2018** stattgefunden.

3. Billigungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat von Untergriesbach hat in der Sitzung vom **11.07.2018** die Billigung des Bebauungsplanes „Untergriesbach-Röhrndl“ Deckblatt 20 beschlossen.

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Untergriesbach-Röhrndl“ Deckblatt 20 mit Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, wurde in der Zeit vom **03.12.2020** bis einschließlich **08.01.2021** öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am **25.11.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des „Untergriesbach-Röhrndl“ Deckblatt 20 hat in der Zeit vom **03.12.2020** bis **08.01.2021** 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 **19.07.2021**.

6. Erneute Auslegung:

Die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom **15.09.2021** bis **30.09.2021** statt.

7. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **09.07.2021** den Bebauungsplan „Untergriesbach-Röhrndl“ durch **Deckblatt Nr. 20** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **12.08.2021** als Satzung beschlossen.

8. Ausfertigung:

Untergriesbach, den 06.10.2021


.....
1. Bgm. Duschl

9. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss wurde am **06.10.2021** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das **Deckblatt Nr. 20** zum Bebauungsplan „**Untergriesbach- Röhrndl**“ ist somit am **06.10.2021** 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 **06.10.2021**

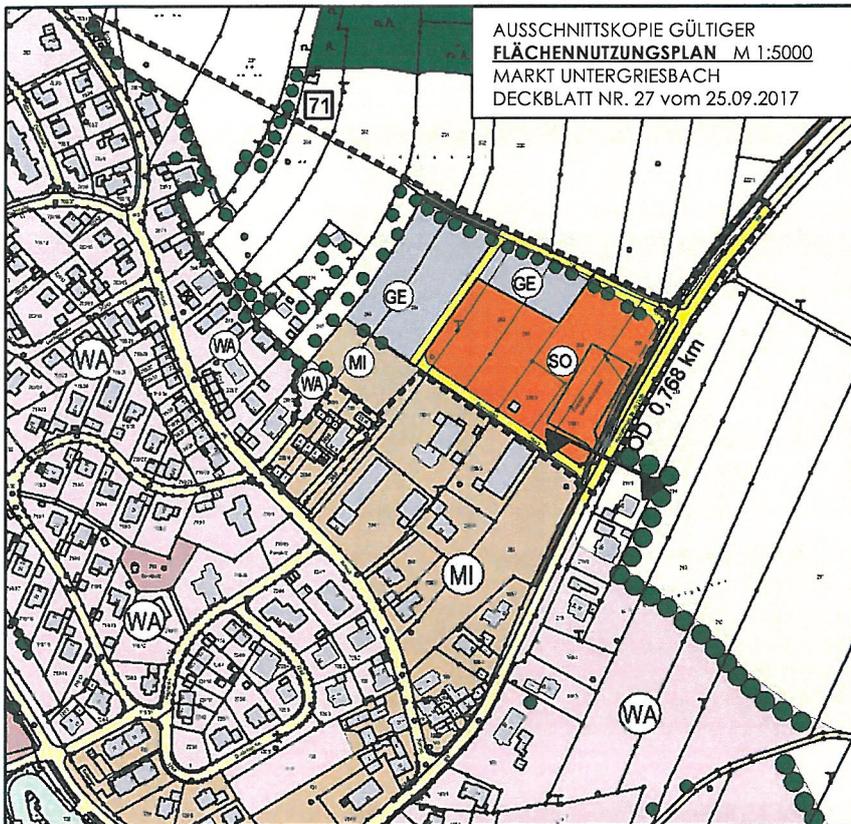

.....
1. Bgm. Duschl

Luftbild Markt Untergriesbach



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



FORTSCHREIBUNG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Änderung erfolgt im Zuge der neuen Flächennutzungsplanaufstellung

Lageplan Bestand



Änderungen gegenüber Deckblatt 14 sind rot geschrieben.

0. ALLGEMEINES

01. Der Markt Untergriesbach hat beschlossen, für den Bereich SO- Festplatz und best. MI im N-W- Bereich des Beb.-planes „Untergriesbach- Röhrndl“ den Bebauungs- und Grünordnungsplan für ein Allg. Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE) und ein Sondergebiet (SO) „Veranstaltung und Kultur“ mit Deckblatt Nr.20 zu ändern.
02. Das Plangebiet befindet sich im Nordwestlichen Ortsbereich von Untergriesbach direkt an der Hauzenberger Straße (Staatsstraße 2320).
03. Ein- und Ausfahrt wird an jetziger Stelle beibehalten (Bayerwaldstraße). Eine zusätzliche Zufahrt ist im nördlichen Bereich erforderlich, incl. Linksabbiegespur.
04. Der Geh- und Radweg entlang der Hauzenberger Straße bleibt unverändert.
05. Die Grundstücke können alle voll erschlossen werden (Straße, Kanal, Oberflächenwasser, Strom und Telefon).
06. 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.
07. Das Deckblatt 20 ersetzt auch das Deckblatt 14. Das Verfahren für das Deckblatt 14 wird nach Rechtskraft des Deckblattes 20 eingestellt.

I. Textliche Festsetzungen (gültig nur für Deckblatt Nr. 20)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung:

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

- WA Allg. Wohngebiet** (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2, BauNVO)
§ 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig
- MI Mischgebiet** (§ 6 Abs. 1, Abs. 2, Nr. 1 – 6 BauNVO)
Tankstellen u. Vergnügungsstätten unzulässig
- Zone 1** Wohngebäude unzulässig
Zone 2 Wohngebäude zulässig, max. 2 Wohneinheiten
- GE Gewerbegebiet** (§ 8 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO)
Vergnügungsstätten sowie kleinteiliger Einzelhandel,
Lebensmitteldiscounter und Betriebsleiterwohnungen unzulässig
- SO Sondergebiet** (§ 11 Abs. 1, Abs. 2 „Veranstaltung und Kultur“)
SO, 01: Festplatz, Verkehrsübungsplatz zulässig
SO, 02, Event- und Cateringhalle / Gaststättenbetrieb zulässig
Betriebsleiterwohnungen sind unzulässig

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).

	WA	MI	GE	SO
1.2.0 Zahl der Vollgeschoße:	max. II VG	max. II VG	max. III VG	max. III VG
1.2.1 Grundflächenzahl:	0,3	GRZ = 0,6	0,8	0,8
1.2.2 Geschoßflächenzahl:	0,6	GFZ = 1,2	2,4	2,4
1.2.3 Wandhöhen (WH):	max. 6,5 m	max. 7,50 m	max. 10 m	max. 10 m

(Außenkante Mauer / Oberkante Dachhaut ab dem vorhandenen Gelände gem. BayBO)

1.2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1.50 m möglich.

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:

Art und Ausführung: Industriezaun, Hecken, bzw. sonstige Zäune:
GE / SO: H= max. 2,00 m,
WA / MI: H= 1,50 m

Bei Einmündungen sind die Sichtdreiecke zu beachten und dürfen auch 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. 1,0 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 Metalle Dach

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

Gem. BayBO, wobei jedoch grundsätzlich als Tiefe der Abstandsfläche **jedoch bei allen Nichtwohngebäuden die Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H, mindestens jeweils 3 m beträgt.**

7.0 Grünordnung

7.1 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. Die Bepflanzung ist in entspr. laufender Pflege zu halten.

7.2 „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)

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

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

7.3.2 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

7.3.3 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

7.4 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

7.5 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.

7.6 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.

7.7 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.

7.8 Grünordnung, Eingriffsregelung, Ausgleichsfläche und Umweltbericht gem. beil. Unterlagen Büro Kiendl & Moosbauer, Deggendorf.

Die benötigte Ausgleichsfläche mit 6.987 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 (Bayerwaldstr.) gegeben, eine zusätzliche Zufahrt ist geplant.

Die Zufahrten innerhalb des neuen Baugebietes zu den einzelnen Parzellen sollen eine max. Breite von 6,0 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 Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 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 Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

Bis zu neuen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.:	mindestens 20 m
Bis zum bestehenden Verkehrsübungsplatz:	bestandsgemäß 10 m
Bis zu Einzäunungen:	mindestens 10 m
Bis zum bestehenden Geh- und Radweg:	bestandsgemäß 4 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 Straßenbauverwaltung 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 bei Station 1,083 erschlossen.

Eine weitere Erschließung ist über den noch auszubauenden Weg, der bei Station ca. 0,960 in die St 2320 mündet, beabsichtigt und ist entsprechend den Richtlinien bzgl. Ausführung der Einmündung bzw. Form der Abbiegespur im Zuge der St 2320 auszuführen.

Diesbezüglich gilt die beil. Planung (Büro Richter) die mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt ist. Der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung ist erforderlich.

Die erstmaligen Herstellungskosten sowie ggf. die entstehenden Mehrunterhaltungskosten, welche im Rahmen der Umgestaltung entstehen, sind vom Markt Untergriesbach zu tragen.

8.3 Privatzufahrten: (§8a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten (§8a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

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 Staatsstraße ragen.

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

70 m in Richtung Marktmitte, 200 m Richtung Ziering im Zuge der Staatsstraße

3 m im Zuge der Erschließungsstraße bei Station ca. 1,083 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

Sichtfeld, neue Einmündung:

200 m beidseits in Richtung Ziering / Marktmitte im Zuge der Staatsstraße

3 m im Zuge der Erschließungsstraße bei Station ca. 0,960 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

8.5 **Entwässerung der Bauflächen:**

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

8.6 **Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikfelder:**

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird eine Beurteilung der möglichen Blendwirkung durch die Photovoltaikanlage auf die Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße 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 Staatsstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden.

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

9.0 Bodenversiegelung /Schutz des Oberbodens

Die Bodenversiegelung soll auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.

Die Parkplätze sind mit entsprechend geeigneten Belägen zu erstellen (Betonpflaster oder 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 Schallschutz:

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12 (Die DIN kann im Rathaus eingesehen werden).

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.

In den Parzellen SO 01 und SO 02 wird das Emissionsverhalten der Nutzungen als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN 45691 geregelt. Die Parzellen GE 01 – GE 04 sind gemäß § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

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 der DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m^2]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
SO 01: $S_{EK} \sim 5.990 m^2$ *	64	49
SO 02: $S_{EK} \sim 3.265 m^2$	64	52
GE 01: $S_{EK} \sim 1.545 m^2$	62	47
GE 02: $S_{EK} \sim 1.730 m^2$	61	46
GE 03: $S_{EK} \sim 1.750 m^2$	60	--
GE 04: $S_{EK} \sim 690 m^2$	60	40

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

*: .. S_{EK} = gesamte, als Sondergebiet festgesetzte Fläche



Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

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 Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

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

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamts Passau von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

(Schallschutzgutachten liegt bei)

12.0 Werbeanlagen

Im Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet 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.

13.0 Einteilung der Parzellen

Die Parzellierungen bzw. auch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzgl. 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.

II. Textliche Hinweise

1.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Gem. beil. Unterlagen Kiendl & Moosbauer, Deggendorf.

2.0 Wasserversorgung

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

Die Löschwasserbereitstellung wurde in Absprache mit dem Kreisbrandrat abgeklärt.

Bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden die DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 beachtet.

3.0 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem (Anschluss an **die sanierte Kläranlage Untergriesbach – wird ab Mai 2021 in Betrieb gehen**).

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in den Hofleitenbach ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis vorhanden (Gz.-Nr.: 6414.2-53017).

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

Falls Grund- u. Quellwasser auftritt, sind Erfassungen- u. Ableitungen zu erstellen und vorher wasserrechtlich durch das LA- Passau genehmigen zu lassen. Grund- u. Quellwasser darf nicht in die öffentl. 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.

[...] in dem überplanten Bereich befinden sich Stromversorgungseinrichtungen sowie eine Richtfunkstrecke der Bayernwerk AG.

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden. Geplante Gebäude unterhalb der Richtfunkstrecke dürfen die maximale Bauhöhe von 15 Meter nicht überschreiten.

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.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG und es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3

Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Das Baugebiet Röhrndl soll an das Ortsgasversorgungsnetz Untergriesbach angeschlossen werden.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN18920) 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.

Der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen beträgt in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse und für 20-kV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung müssen Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorgelegt werden. Dies gilt insbesondere Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

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. (Mehrkosten trägt der Bauherr). Vorh. Leitungen im Grundstücksbereich sind bei Baumaßnahmen festzustellen und bei Bedarf evtl. umzulegen.

5.0 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.

6.0 Bürgersteig (Geh- und Radweg)

Bereits entlang der Staatsstraße mit einer Breite von 2,5 m vorhanden.

7.0 Grünflächen: (Naturschutz- und Landschaftspflege)

Umlaufende Randeingrünung gem. Plan, bzw. Grünordnung.

8.0 Waldabstand:

Keine Festsetzungen erforderlich.

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.)

10.0 Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikfelder:

Es ist nicht auszuschließen, dass die Schallemission des Verkehrs auf der Staatsstraße an den Photovoltaikelementen reflektiert wird und damit die Schallimmission im Bereich der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite erhöht.

Hinsichtlich der sich daraus eventuellen ergebenden Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm stellen wir ausdrücklich fest, dass unter Umständen notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Betreiber bzw. Eigentümer der Photovoltaikanlage als Verursacher auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde / Stadt oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern der gegenüberliegenden Wohnbebauung gestellt werden, ablehnen.

(Momentan ist keine Wohnbebauung gegenüber SO 01 geplant. Das SO 01 ist auch längerfristig als Volksfestplatz und angedacht)

11.0 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.)

1. Auswirkungen:

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt.

Entsprechend § 13 BauBG, Abs. 1, kann hier das vereinfachte Änderungsverfahren durchgeführt werden.

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Art der Planung, mit entsprechenden Festsetzungen in Betracht auf die o.g. Änderung ergibt, dass kein Ausgleichsbedarf entsteht. Das Maß der baulichen Nutzung (GFZ) wird durch diese Änderung nicht berührt.

Nach Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Entsprechend der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (Leitfaden der Eingriffsregelung) ist bei entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen keine zusätzliche Ausgleichsfläche erforderlich.

Auf die Abarbeitung der Umweltprüfung wird entsprechend BauGB § 13, Abs. 3 verzichtet.

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)

- WA** **Allg. Wohngebiet** (§ 4 Abs. 1, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)
§ 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig
- MI** **Mischgebiet** (§ 6 Abs. 1, Abs. 2, Nr. 1 – 6 BauNVO)
Tankstellen u. Vergnügungsstätten unzulässig
- Zone 1** **Wohngebäude unzulässig**
 Zone 2 **Wohngebäude zulässig, max. 2 Wohneinheiten**
- GE** **Gewerbegebiet** (§ 8 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO)
Vergnügungsstätten sowie kleinteiliger Einzelhandel,
Lebensmitteldiscounter und Betriebsleiterwohnungen unzulässig
- SO** **Sondergebiet** (§11 Abs. 1, Abs. 2 „Veranstaltung und Kultur“)
SO, 01: Festplatz, Verkehrsübungsplatz zulässig
SO, 02, Event- und Cateringhalle / Gaststättenbetrieb zulässig
Betriebsleiterwohnungen sind unzulässig

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)

	WA	MI	GE	SO
2.0 Zahl der Vollgeschoße:	max. II VG	max. II VG	max. III VG	max. III VG
2.1 Grundflächenzahl:	0,3	GRZ = 0,6	0,8	0,8
2.2 Geschoßflächenzahl:	0,6	GFZ = 1,2	2,4	2,4
2.3 Wandhöhen (WH)	max. 6,5 m	max. 7,50 m	max. 10 m	max. 10 m

(Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab dem vorhandenen Gelände gem. BayBO)

- 2.4 Die vorh. Geländehöhe wird grundsätzlich gehalten
Abgrabungen und Aufschüttungen 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. 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

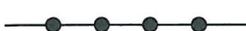
10. Sonstige Planzeichen

10.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

10.2



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - flexibel - (zwischen SO/ GE und GE/ MI und MI/WA)

10.3



Parzellierungen (bzgl. der Grundstücksgrößen flexibel)

Begründung und Erläuterung

Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1000
Untergriesbach- Röhrndl
Deckblatt Nr. 20 (WA/MI/GE)

Markt Untergriesbach

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- im Norden : Landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen : Allg. Wohngebiet / **Landwirtschaftliche Nutzfläche**
- im Süden : Allg. Wohngebiet / Mischgebiet
- im Osten : Staatsstraße St 2320 anschl. Wohngebiet

Entwurf vom: 10. Juli 2018
Geändert am: 24. Okt. 2018
Geändert am: 13. April 2021
Geändert am: 12. August 2021

Endausfertigung vom:

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

1. Allgemeines:

Der rechtskräftige FNPL weist diesen Bereich bereits als Sondergebiet Festplatz bzw. als Misch- und Wohngebiet aus, die geplante weitere Bebauung erfordert die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes als Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet bzw. neues Sondergebiet (Veranstaltung und Kultur) mit Deckblatt Nr. 20.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

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 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 der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 21.04.2017 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12 auf den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs der Planung (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Lärmvorbelastung durch die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eine Einhaltung **bzw. eine Unterschreitung der Orientierungswerte gewährleistet ist, die gemäß den Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 jeweils anzustreben sind.**

Um die auf der Parzelle SO 02 geplante Ansiedlung einer Event- und Cateringhalle mit Kinderspielland zu erleichtern, wurde diese Bauquartier bei der Geräuschkontingentierung bevorteilt und mit den höchsten Emissionskontingenten belegt. Dadurch kann das Vorhaben nunmehr realisiert werden, ohne dass aktive Lärmschutzmaßnahmen oder eine Sperrung einzelner Pkw-Stellplätze auf dem Parkplatz in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erforderlich wären – wie es für den ursprünglich angedachten Standort auf den Parzellen GE 02 und GE 03 (ehemals Parzelle SO 02 des Deckblatts Nr. 14) aus Lärmschutzgründen zwingend nötig gewesen wären.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen. Des Weiteren ist die DIN 18005 mit Beiblatt Schallschutz im Hochbau zu beachten.

2. Anlass zur Aufstellung:

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

4. Festsetzungen:

Abstandsflächen:

Die Belichtung und Besonnung der benachbarten und zueinanderstehenden Gebäude wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Abstandsflächenverkürzung trägt zur besseren Ausnutzung des nicht so großen Erweiterungsgrundstückes bei und kommt dadurch auch dem Grundsatz "Sparsamer Umgang mit Grund und Boden" nach.

Lärmschutz:

Die DIN 18005 mit Beiblatt Schallschutz im Hochbau zu beachten.

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“
Gesamtfläche des Plangebietes: ca. **24.195 m²** (ohne Abbiegespur St 2320)

Flächenbilanz

SO- Sondergebiet	
SO 01 (Festplatz)	8.330 m ²
SO 02 (Wasner)	4.550 m ²
WA	600 m ²
MI	3.215 m ²
GE	8.545 m ²

- 6.2 Erschließungskosten:
Das Gelände wird von der Marktgemeinde Untergriesbach erschlossen.

- 6.3 Kosten der Wasserversorgung:
Anschlusskosten nach Satzung der Gemeinde

- 6.4 Kosten der Abwasserbeseitigung: (Schmutz und Oberflächenwasser)
Anschlusskosten nach Satzung der Gemeinde

- 6.5 Nachfolgelasten:
Der Gde. 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.

Umweltbericht und Naturschutzrechtl. Eingriffsregelung

Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1000
Untergriesbach- Röhrndl
Deckblatt Nr. 20 (WA/MI/GE)

Markt Untergriesbach

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- im Norden : Landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen : Allg. Wohngebiet / **Landwirtschaftliche Nutzfläche**
- im Süden : Allg. Wohngebiet / Mischgebiet
- im Osten : Staatsstraße St 2320 anschl. Wohngebiet

Entwurf vom: 10. Juni 2018
Geändert am: 24. Okt. 2018
Geändert am: 13. April 2021
Geändert am: 12. August 2021

Endausfertigung vom 12. August 2021

Entwurfsverfasser:

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

1. Umweltbericht:

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 wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

1.1 Einleitung

1.1.1 Ziele und Darstellung

1.1.1.1 Ziel der Planung

Der Markt Untergriesbach hat die Änderung des Baubauungsplans „Untergriesbach-Röhrndl“ mit Deckblatt 20 beschlossen, um die Planung den tatsächlichen Bedürfnissen in diesem Bereich anzupassen.

Im Osten und im nordöstlichen Bereich soll ein Sondergebiet, dazwischen ein GE entstehen. Südwestlich entstehen kleine Parzellen mit WA und MI.

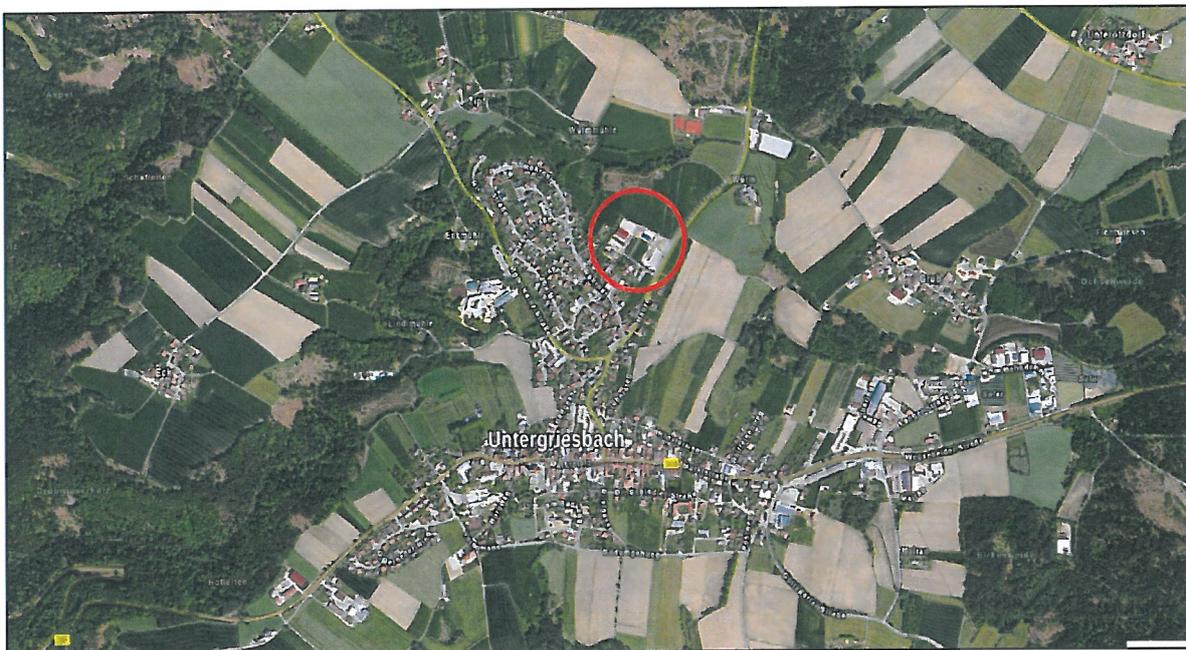


Abb. 1: Luftbild mit Lage der geplanten Bauleitplan-Änderung

1.1.1.2 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“.



Abb. 2: Geltungsbereich geplante Bebauungsplan-Änderung

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

1.1.2 Lage im Raum

Untergriesbach liegt nördlich der Donau am Südrand des Passauer Vorwaldes im Landkreis Passau/ Bezirk Niederbayern. Die Gemeinde liegt ca. 15 Kilometer östlich von Passau.

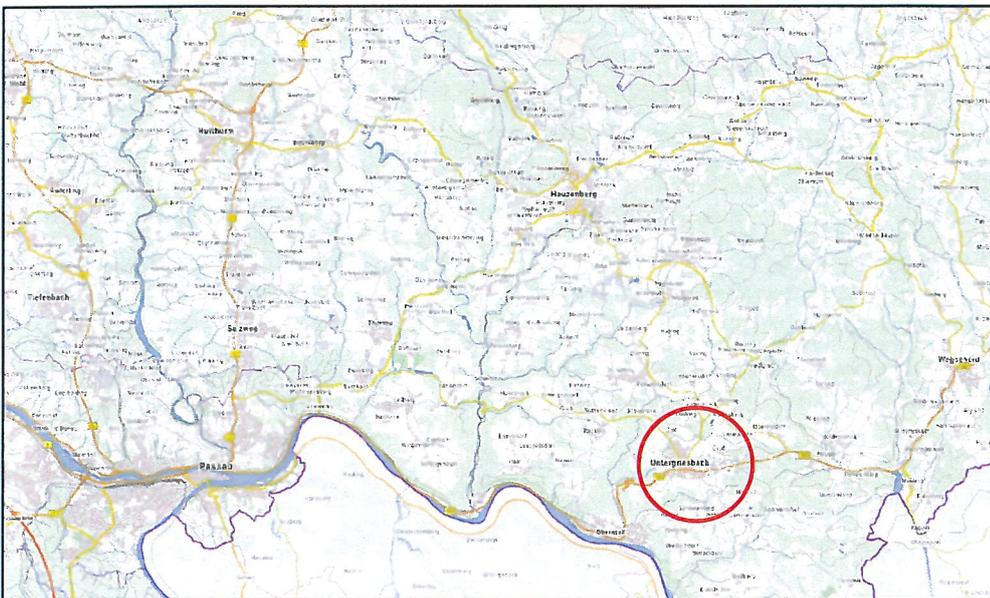


Abb. 3: Lage im Raum (aus bayern-viewer-plus)

1.1.3 Beschreibung des Planungsbereiches

1.1.3.1 Geltungsbereich, Lage Größe Bestand

Die Änderung im Flächennutzungsplan wird bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha und besteht aus den Flurnummern 234, 256, 256/5, 258/3, 261, 261/3, 261/4, 261/5, 261/6, 261/7, 261/10, 309/10, 309/12 und Teilflächen aus Fl.Nrn. 234/1, 261/8 und 266, Gemarkung Untergriesbach.

1.1.3.2 Tatsächlicher Bestand

Im Osten der Fläche ist der Verkehrsübungsplatz bzw. Festplatz, die westlich anschließenden Flächen sind landwirtschaftliche Flächen.



Abb. 4: Luftbild des Geltungsbereiches BBP, **Deckblatt 20**, mit Flurgrenzen (aus bayernatlas)

1.1.3.3 Topographie, Geologie und Vegetation

Topographie

Die Fläche befindet sich auf einem Höhenrücken, der von Süd nach Nord um ca. 12 m abfällt.

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 als Verkehrsübungsplatz bzw. landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Südosten befinden sich einzelne Grünstrukturen / Gehölze.

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

1.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes wird dem tatsächlichen Bedarf in Untergriesbach entsprochen. Durch die gestaffelte Anordnung ist von keiner emissionsschutzrechtlichen Problematik auszugehen.

Die Planung schafft für örtliche Gewerbebetriebe dringend notwendige Bauflächen und stärkt Untergriesbach somit in seiner Rolle als Unterzentrum, so dass die Planung als positiv bewertet werden kann.

Schutzgut Tiere 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 Schutzgebiete betroffen sind, die Fläche keine wichtige Rolle in der Vernetzung von Grünflächen 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 diesen Bereichen 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 Wohngebiet 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 Norden an die freie Landschaft. Die dadurch entstehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gilt es zu minimieren.

Kultur- und Sachgüter

Dieser Belang 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.

1.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der Aufstellung des **Deckblattes 20** ist der Erhalt und Schutz der Grünstrukturen im Südosten sowie eine interne Durchgrünung des Baugebietes vorgesehen.

Den Ausgleich der verbleibenden, nachteiligen Auswirkungen gilt es zu ermitteln.

1.5 Planungsalternativen

1.5.1 Standortalternativen

Durch die Tatsache, dass der FNP hier bereits Bebauung vorsieht, wurden keine weiteren Standorte untersucht.

1.5.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche

Zur Zeit gibt es keine Alternative zu dieser Planung.

1.6 Beschreibung der verwendeten Methodik

Zur Grundlagenermittlung des Umweltberichtes wurden die Bebauungsplanunterlagen verwendet. Außerdem wurde der FNP herangezogen, sowie im Regionalplan „Donau- Wald“ nach grundlegenden Zielsetzungen für den Bereich gesucht.

Über das gis-Portal- „Umwelt2“ des FIS Natur im Internet wurden Erkundungen über eventuell vorhandene Biotope und Schutzgebiete eingeholt. Die Eingriffs- Ausgleichsregelung wurde nach dem entsprechenden Leitfaden des Bayerischen Ministeriums angewandt.

1.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans, **Deckblatt 14**, soll **nicht verändert werden**. Da die Flächenaufteilung im FNP eine andere ist, **wird dieser bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geändert**.

Durch die **Änderung des Bebauungsplanes (Deckblatt 20)** werden **nicht mehr Flächen überbaut**, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vom Büro Kindl&Moosbauer, Deggendorf, **weiter Bestand** hat.

2. Eingriffs – Ausgleichsregelung

(von Büro Kindl&Moosbauer, Deckblatt 14, übernommen, da sich der Geltungsbereich nicht ändert)

Vorbemerkungen

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:

2.1 Erster Schritt, Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha und besteht aus den Flurnummer 234, 256, 258/1, 258/3, 259, 261, 263 und Teilflächen aus Fl.Nrn. 264, 266, 309, Gemarkung Untergriesbach.

Der gesamte Geltungsbereich lässt wie folgt aufteilen:

- Sondergebiet:	11.644 m ²
- Gewerbegebiet:	7.190 m ²
- Mischgebiet:	2.328 m ²
- Wohngebiet:	600 m ²

Geltungsbereich (ohne Staatsstraße St 2320): 21.762 m²

Von dieser Fläche ist jedoch bereits ein Teil durch den aktuellen Bebauungsplan überplant.



Abb. 6: Geltungsbereich auf Luftbild

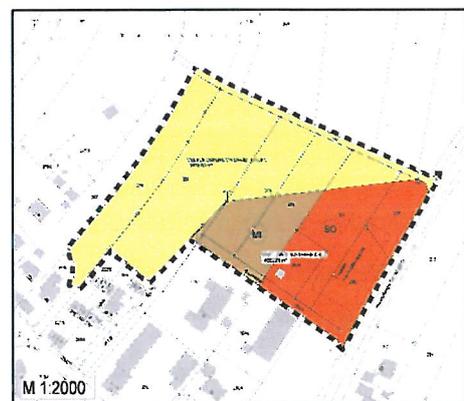


Abb. 7: Geltungsbereich alt/ neu

Nach Abzug der bereits durch einen BBP überplanten Flächen bleibt eine Erweiterungsfläche von 13.974 m².

Da lediglich diese Fläche neu mit einem Bebauungsplan überplant wird, wird im Folgenden lediglich diese bearbeitet.

Es ist wie folgt einzuordnen:

Arten und Lebensräume (Intensiv genutztes Grünland)	Kategorie I, oberer Wert
Boden (Grünland)	Kategorie II, unterer Wert
Wasser (kein Gewässer vorhanden)	keine Wertung
Klima und Luft (Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)	Kategorie I, oberer Wert
Landschaftsbild (ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft)	Kategorie I, oberer Wert

2.2 Zweiter Schritt, 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 13.974 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.

2.3 Dritter Schritt, Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie in den vorhergehenden Punkten angesprochen, müssen 13.974 m² Eingriff Typ A ausgeglichen werden. Von den behandelten Schutzgütern des Bestandes wurde dreimal „Kategorie 1, oberer Wert“ und einmal „Kategorie 2, unterer Wert“ ermittelt.

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

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 würde sich beim ersten Schritt ein Faktor von 0,65 ergeben. Vor dem Hintergrund der genannten inneren Grünstruktur zur Minimierung der negativen Auswirkungen kann im vorliegenden Fall der Faktor auf 0,5 reduziert werden.

Auszugleichende Gesamtfläche

$13.974 \text{ m}^2 \times 0,5 = 6.987 \text{ m}^2$

2.4 Vierter Schritt, Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

Die Abbuchung der benötigten Fläche von 6.987 m² erfolgt auf **der neu angelegten Ausgleichsfläche (Waldumbau Taubing) auf Fl.Nr. 264/5, Gemarkung Schaibing.**



FLÄCHENBERECHNUNG

GE	GE 01	2088,71 m²	
	GE 02	2101,47 m²	
	GE 03	2121,73 m²	
GE	GE 04	1083,19 m²	7405,10 m²
ME	MI	2327,81 m²	2327,81 m²
SO	SO 01	7420,36 m²	
SO	SO 02	6002,42 m²	11.021,05 m²
WA	WA	600,10 m²	600,10 m²
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GESAMT		21.781,99 m²	
ÖFFENTL. VERKEHRSLÄCHEN		4996,33 m²	
PLANSTR. / LANDW. WEG / STRASSE		28.759,32 m²	

- LEGENDE:
- HAUPTVERKEHRSTRASSEN (ÖFFENTLICH)
 - PLANSTRASSE
 - SICHTDREIECK
 - EINGRÜNDE FLÄCHE
 - ENTWÄSSERUNGSGRABEN
 - BÖSCHUNGEN
 - BEST. BÄUME
 - LAUBHÖLZ- ZU PFLANZEN AUS STANDORTREIMSCHEN LAUBBÄUMEN 1. UND 2. GRADUNG UND STRÄUCHERN AUTOCHTHONER ANZUCHT
 - HECKE 2-3-REIHIG
 - 500 HÖHENLINIE
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - ANBAUFREIE ZONE
 - BAUGRENZE
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - GEPLANTE PARZELLEGRENZE
 - UNTERSCHIEDLICHE LÖSUNGEN

SCHALLSCHUTZ

Zulässige Emissionskontingente Lex [dB(A) je m²]

Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche Sek	LEK_Tag	LEK_Nacht
SO 01: Sek - 5.990 m²	64	49
SO 02: Sek - 3.265 m²	64	52
GE 01: Sek - 1.545 m²	62	47
GE 02: Sek - 1.730 m²	46	46
GE 03: Sek - 1.750 m²	60	-
GE 04: Sek - 690 m²	60	40

hooak farmy ingenieure
Sachverständige für Immissionsschutz und Akustik
Am Alten Viehmarkt 5
94028 Landshut



MARKT UNTERGRIESBACH

BEBAUUNGSPLAN „UNTERGRIESBACH - RÖHRNDL“ Deckblatt Nr. 20

Gemeinde: Markt Untergriesbach
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern



Präambel:
Der Markt Untergriesbach erlässt gem. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) diesen Bebauungsplan, Deckblatt Nr. 20 als Satzung.

Entwurf vom: 10. Juli 2016
geändert: 24. Okt. 2018
geändert: 13.04.2021
geändert: 12.08.2021
Endausfertigung: 12.08.2021

Entwurfsverfasser:
Markt Untergriesbach
Bauamt
Marktplatz 24
94107 Untergriesbach
Tel.: 06593 / 9009-0
Fax: 06593 / 9009-30
hans-peter.lang@untergriesbach.com
www.untergriesbach.de

H. Duschl
Unterschrift
Markt Untergriesbach
vertreten durch den
1. Bürgermeister Hermann Duschl