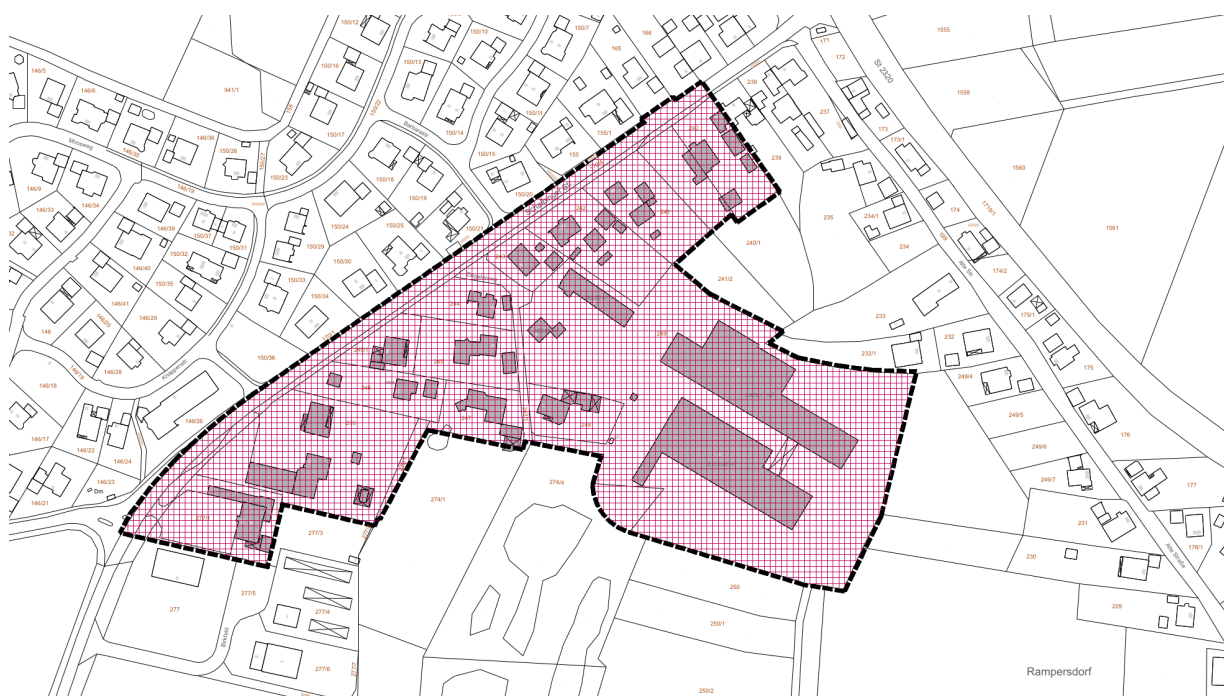


Begründung „MI und GE Ziering – Rampersdorf“

Gemeinde: Untergriesbach

Gemarkung: Schaibing
Reg.-Bezirk: Niederbayern



ENDFASSUNG

VOM

04.09.18

Städtebau:

PPP Planungsgruppe GmbH
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Stadtplatz 14
94078 Freyung

fon: 08551/9169660
fax: 08551/9169666
info@ppp-architekten.com



Grünordnung:

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten, BDLA
Amata-Grüner-Straße 7
94036 Passau

fon: 0851/ 490 797 66
fax: 0851/ 490 797 67
info@gs-landschaftsarchitekten.de



Begründung

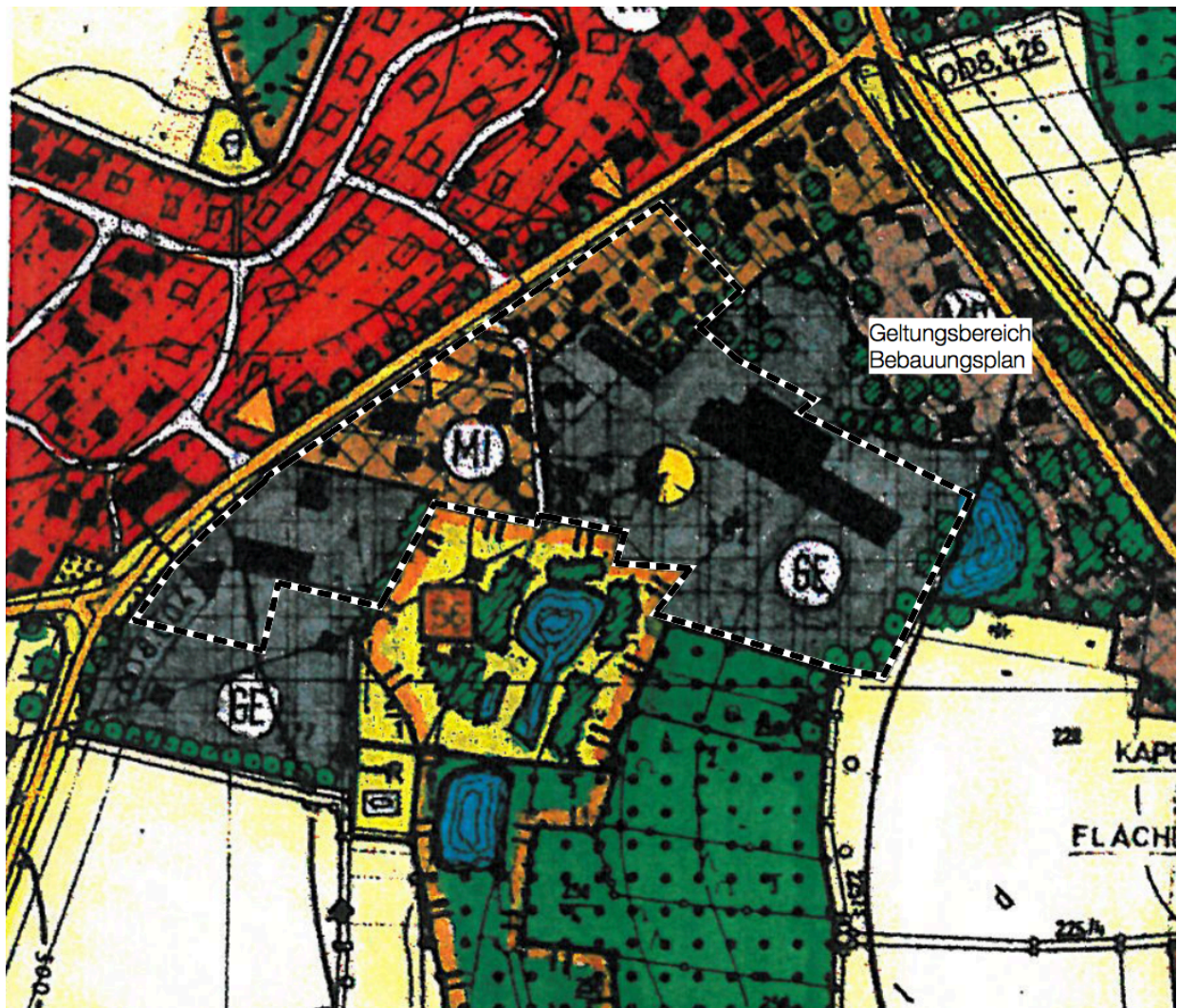
1. Lage des Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans „MI und GE Ziering – Rampersdorf“ umfasst die Flurnummern 249, 248, 243/1, 247, 276/1, 276, 246, 245, 245/1, 244, 243, 242, 241, 240, 170/4, 2771/1, sowie Teilflächen der Flurnummer 240/1 und 274/4.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen - Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Untergriesbach verfügt im Planungsgebiet über einen Flächennutzungsplan, der vom Landratsamt Passau genehmigt wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet und als Gewerbegebiet dargestellt.



3. Nutzung/Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Teilfläche der Flurnr. 249 und die Teilfläche der Flurnr. 274/4 wird als GE gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Restlichen Flurnummern des Geltungsbereichs werden als MI gemäß §6 BauNVO ausgewiesen. Im GE sind keine Betriebsleiterwohnungen bzw. Hausmeisterwohnungen zulässig.

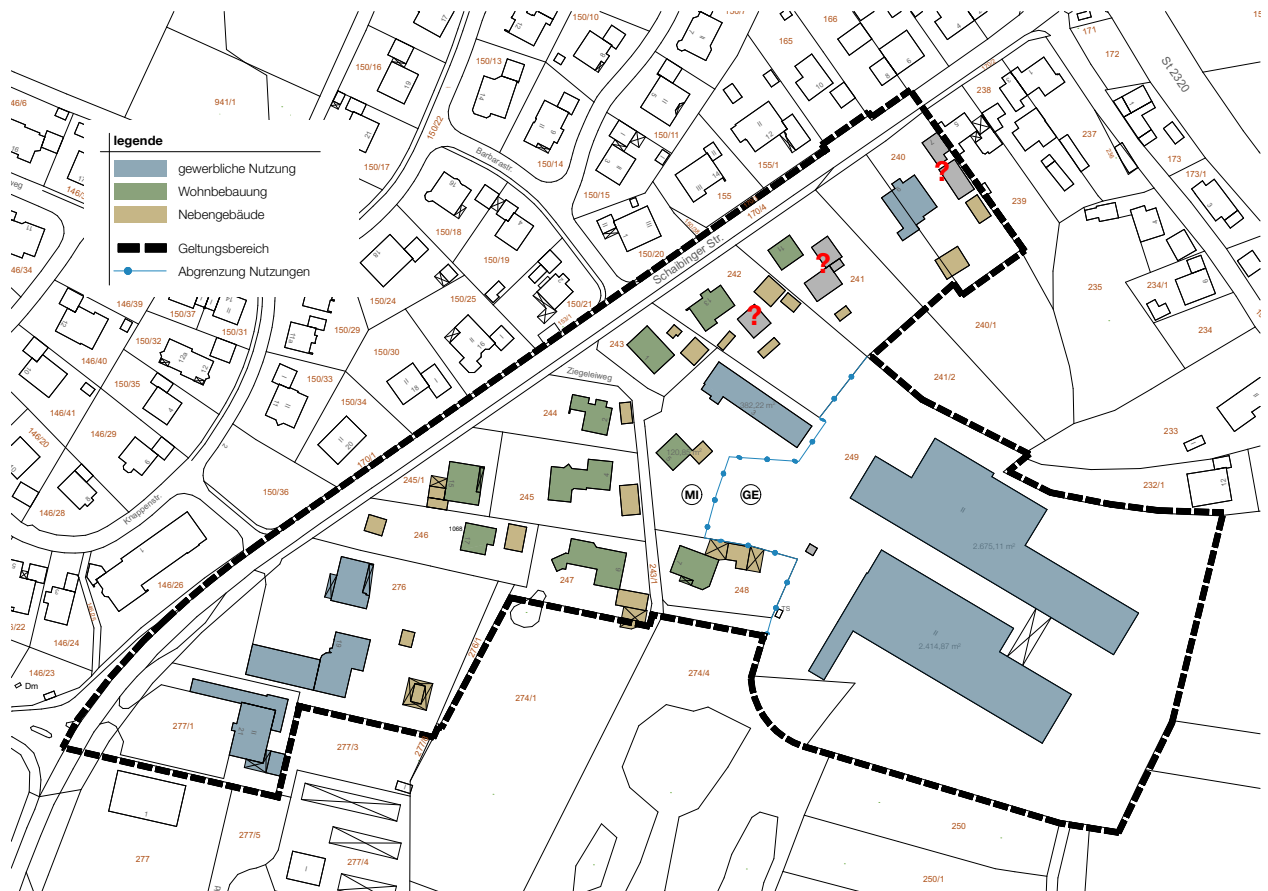
Der Abstand der Baugrenzen beträgt bei den Grundstücken Flurnr. 277/1, 276 und 242 aus bestandsbedingten Gründen der Bebauung jeweils an der Südlichen Grenze weniger als 3m. Die genauen Abstände sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

4. Ziele und Zwecke der Aufstellung

Die Firma Karl Bachl Fenster- und Türenwerk GmbH & Co. KG betreibt in Ziering ein Werk zur Herstellung von Fenster- und Türelementen. Zur Sicherung des Standortes in Ziering ist eine Erweiterung der südlichen Produktionshalle notwendig.

Eine Erweiterung der Produktionsstätte ist ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich. Um eine geordnete Situation zu schaffen, muss um das Betriebsgelände und die umliegenden Flächen bis zur Kreisstraße (ab Auto Rabenbauer bis zur Einmündung nach Rampersdorf) ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der das Gebiet als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet festsetzt. Die derzeitige Situation wird als Bebauungsplan festgestellt. Das Verhältnis (4:10) zwischen Wohn- und Gewerbenutzung darf bei der Planung und Errichtung von weiteren Gebäuden im Vergleich zum jetzigen Stand nicht verschlechtert werden. Die gewerbliche Nutzung soll in ihrer Größe mind. erhalten bleiben.

5. Übersicht Bestehende Bebauung



6. Erschließung

Die Erschließungsstraßen sind mit den Gemeindestraßen auf Flurnr. 170/4 (Schaibinger Str.) und 243/1 (Ziegeleiweg) vorhanden.

Das Abwasser sowie das Oberflächenwasser im Mischgebiet werden in das vorhandene Kanalnetz (Mischsystem) eingespeist. Verunreinigtes Oberflächenwasser wird vorgefiltert (Fettabscheider, Schlammfang) in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Die Abwasserentsorgung im Gewerbegebiet erfolgt über das vorhandene Kanalnetz (Mischsystem). Das Oberflächenwasser wird in das best. Gewässer im amtlich kartierten Biotop eingeleitet. Ein abgelaufenes Wasserrechtsverfahren ist vorhanden. Ein neues Wasserrechtsverfahren in Abstimmung mit dem WWA wird im Zuge der Eingabeplanung vorgelegt.

Trinkwasser ist in ausreichender Qualität und Kapazität vorhanden.

7. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Hydrantennetz (Überflurhydranten mit 5 bar Betriebsdruck) vorhanden. Die Grundversorgung ist vorhanden.

8. Entwässerung

Entwässerung des Mischgebiets (MI)

Die Abwasserentsorgung sowie die des Oberflächenwasser erfolgt über ein vorhandenes Kanalnetz (Mischwasser). Die Löschwasserversorgung ist über ein vorhandenes Überflurhydrantennetz gesichert.

Entwässerung des Gewerbegebiets (GE)

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein vorhandenes Kanalnetz (Mischwasser). Das Oberflächenwasser wird in das best. Gewässer im amtlich kartierten Biotop eingeleitet. Die Einleitung muss durch ein Wasserrechtsverfahren genehmigt werden.

9. Immissionsschutz

Die Schalltechnische Immissionsprognose des Büro Accon vom 07.09.2016 ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage)

Die Zusammenfassung stellt sich wie folgt dar:

- An allen Immissionsorten werde die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zur Tagzeit unterschritten.
- An allen Immissionsorten werde die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zur lautesten Nachtstunde unterschritten.
- Eine rechnerische Prüfung einer möglichen Vorbelastung durch die südwestlich gelegenen Gewerbebetriebe an der Schaibinger Straße und der Straße Birkfeld ergibt, dass an den betrachteten IO die zugehörigen IRW durch den Bachl Betrieb ausgeschöpft werden können.
- Das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm kann tags wegen der gewachsenen Struktur am IO 05 (Flurnr. 232/1) WA nicht garantiert werden (Betrachtung ungünstige Situation, das GE grenzt unmittelbar an das WA). Die Situation ist als Gemengelage zu betrachten, womit die Einhaltung für ein MI sichergestellt werden kann. Bei einem 2-Schichtbetrieb kann es während der lautesten Nachtstunde am IO 1 (Flurnr. 248) zu Überschreitungen kommen. Durch organisatorische Maßnahmen wie der Ausweisung von Stellplätzen für die Spätschicht können diese Überschreitungen vermieden werden.
- Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind vom beantragten Betrieb des Bachl Fenster- und Türenwerks in Rampersdorf keine seltenen Ereignisse im Sinne der TA Lärm zu erwarten.
- Es müssen keine Maßnahmen bzgl. des „anlagenbezogenen Verkehrs“ getroffen werden.

10. Emissionskontingente

Der Bebauungsplan "MI und GE Ziering - Rampersdorf" in Untergriesbach soll eine Gewerbefläche, Mischgebietsfläche sowie Grünfläche umfassen. Es besteht bereits eine Nutzung der Gewerbefläche und Mischgebietsfläche.

Durch die Geräuschkontingentierung werden ein, vom Nutzer der Gewerbegebietsfläche unabhängiges, zulässiges Emissionskontingent sowie Zusatzkontingente für Richtungssektoren festgesetzt. Hierdurch wird an den umliegenden Immissionsorten die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sichergestellt.

Die festgesetzten Emissionskontingente und Zusatzkontingente wurden so gewählt, dass sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes der Schallimmissionsschutz der vorhandene Bebauung, entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit gewahrt wird.

Bei der Geräuschkontingentierung der Gewerbefläche wurde die bestehende gewerbliche Vorbelastung von Betrieben sowohl außerhalb als auch innerhalb des Plangebietes mit Berücksichtigt.

11. Umweltbericht

Siehe Anlage