



**Begründung**  
**zum**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**„LANGER STRASSE“**  
**Änderung mit Deckblatt Nr. 10**

Markt Untergriesbach  
Landkreis Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern

Vorentwurf vom 10.07.2020,  
Entwurf vom 14.10.2020, ergänzt am 20.01.2021  
ENDFASSUNG VOM 24.02.2021

---

**Bearbeiter:**

**mitschelen + gerstl**

Architekten PartG mbB

Neuburger Str. 43 | 94032 Passau

T: +49 (0) 851 50 196 - 0

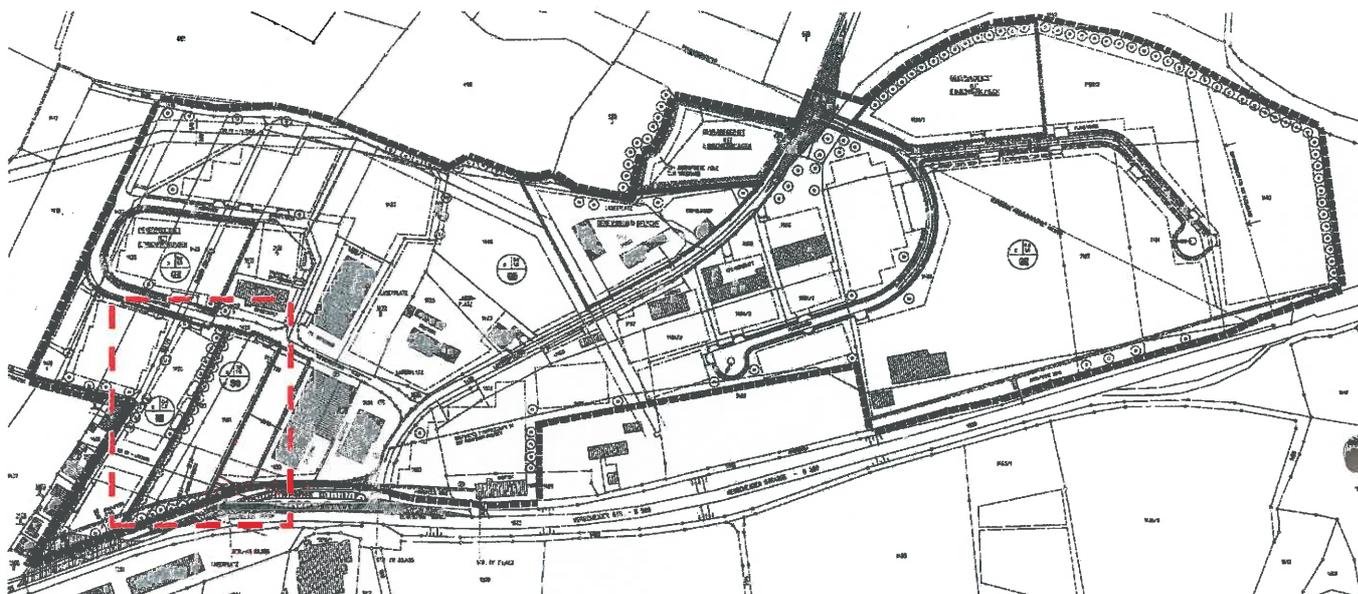
F: +49 (0) 851 50 196 - 20

info@mitschelen-gerstl.de

www.mitschelen-gerstl.de

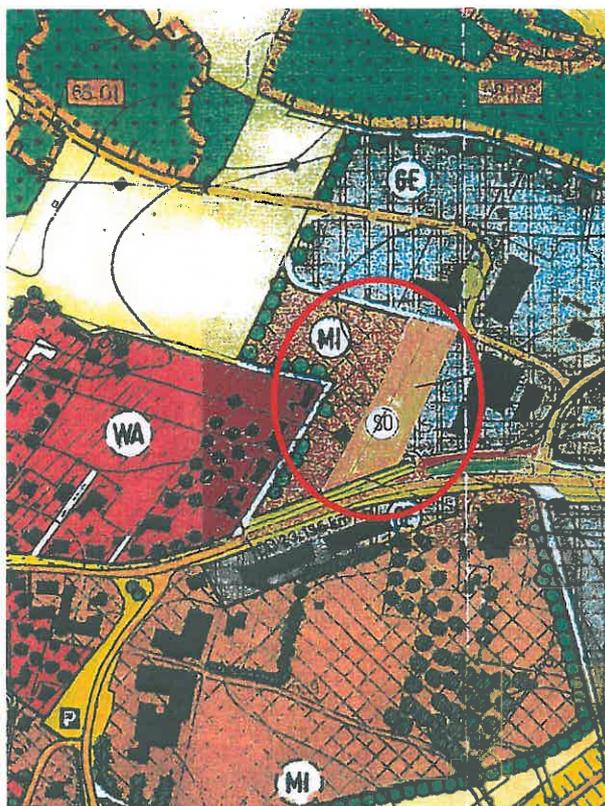
---

## 1. Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan „Langer Straße“



(ohne Maßstab)

## 2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Markt Untergriesbach



(ohne Maßstab)

### **3. Allgemeines:**

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im Osten des Marktes Untergriesbach und umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 1431 und 1428 (TF) der Gemarkung Untergriesbach mit einer Gesamtfläche von ca. 0,9 ha.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Gewerbering mit anschließendem Gewerbegebiet, im Osten an das Gewerbegebiet „Langer Straße“, im Süden an die Wegscheider Straße und im Westen an die Bahnhofssiedlung mit bestehender Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Flächen.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangrundstück auf Fl.-Nr. 1431 bereits ein Sondergebiet und für Fl.-Nr. 1428 ein Mischgebiet aus.

### **4. Ziel und Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Der Markt Untergriesbach beabsichtigt mit der Planung eine Grundlage für die Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Einzelhandels zu schaffen. Um dies den aktuellen Anforderungen entsprechend zu erreichen, ist die bestehende Sondergebietsfläche zu erweitern. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass der am Standort angesiedelte Markt keine neue und wesentliche Konkurrenz zum Warenangebot des Ortskerns schafft. Das Angebot von Fleisch- und Wurstwaren sowie Backwaren besteht bereits im derzeitigen Geschäftsbetrieb und wird nicht ausgeweitet. Zusätzliche Sortimente sind nicht geplant und Angebote wie Kleidung, Sportausrüstung, Schuhe, Elektrogeräte, Floristik, Haushalts- und Eisenwaren sowie Handwerkerzubehör sind vom Sortiment nicht umfasst, sodass die Angebote des Zentrums am Standort der Planung keine Konkurrenz erhalten. Der geplante Imbiss ist nicht vergleichbar mit der Gastronomie im Ortskern und stellt daher ebenfalls kein Konkurrenzangebot dar.

Um auf die Veränderungen im Bereich der Warenwirtschaft und der Verkaufsflächenanforderungen aus Kundensicht, u.a. modernere Warenpräsentation, größere Gangbreiten, reagieren zu können, ist geplant, den bestehenden Markt abzubauen und einen neuen Lebensmittelmarkt zu errichten. Mit dem Neubau eines modernen und zeitgemäßen Lebensmittelmarktes soll die Verkaufsfläche den Kundenbedürfnissen entsprechend – mittels generationenfreundlicherer Gestaltung der Gänge und besserer Übersichtlichkeit des Warenangebotes - langfristig angepasst und den Erwartungshaltungen der Kunden in Bezug auf einen modernen Lebensmittelmarkt entgegengekommen werden.

Ziel ist es den Lebensmittelvollsortimenter am Standort in Untergriesbach zu erhalten, insbesondere zur Nahversorgung des östlichen Bereiches mit Waren des täglichen Bedarfs. Dadurch erübrigt sich das Fahren in Nachbarorte und verringert dadurch auch den motorisierten Individualverkehr.

Durch die Erweiterung der Sondergebietsfläche mit dem geplanten Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes, werden zum einen der Erhalt des Standorts der Filiale und zum anderen der Erhalt von Arbeitsplätzen gewährleistet.

Als Ergänzung zum Lebensmittelmarkt (BT I) ist im Einfahrtsbereich ein Imbiss (BT II) geplant.

Hierzu wird die bestehende Sondergebietsfläche Richtung Westen um ca. 2.650 m<sup>2</sup> erweitert. Der Flächennutzungsplan weist für die Erweiterungsfläche derzeit ein Mischgebiet aus.

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit der Wohngebiete im östlichen Bereich des Hauptortes Untergriesbach. Zudem ist die ortsübliche Anbindung an den ÖPNV gegeben, die auch die stündliche Erreichbarkeit des Plangebiets von den östlichen Wohngebieten mit öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht. Die außenliegenden Gemeindeteile und Ortschaften werden durch weiter getaktete Busverbindungen oder Rufbusangebote mit öffentlichen Verkehrsmitteln an das Plangebiet angebunden.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit erzielen zu können, wird die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine Erweiterung zur Einbeziehung der derzeit externen Getränkeverkaufsflächen wurde untersucht. Die verschiedenen Planungsansätze waren jedoch im Hinblick auf ein zukunftssicheres Gesamtkonzept mit neuem Energie- und Ladenkonzept nicht zielführend oder schieden aus Gründen der Wirtschaftlichkeit aus.

Die durch die Erweiterung mögliche Einbindung des Getränkeangebots aus dem derzeit externen Getränkemarkt ergibt sich kein Leerstand im dortigen Gebäude, da es für die Nutzung dieses Geländes bereits attraktive Interessenten für Folgenutzungen gibt.

### **6. Vorgesehene Festsetzung:**

Der Geltungsbereich weist ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO Einzelhandel) gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO aus.

Die zulässigen Verkaufsflächen sind begrenzt auf max. 1.550 m<sup>2</sup> für Lebensmittel inkl. Getränke und Backshop, die zulässigen Gastraumflächen sind begrenzt auf max. 120 m<sup>2</sup> für Café/ Imbiss einschließlich der branchentypischen Nebensortimente.

### **7. Abstandsflächen**

Während im derzeit bestehenden Gewerbegebiet die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO geregelt sind, gilt für ein Sondergebiet keine besondere gesetzliche Regelung. Da die abstandsflächenrelevanten Auswirkungen der festgesetzten Bebauung und Nutzung im Sondergebiet mit denjenigen eines Gewerbegebietes vergleichbar sind, werden die Abstandsflächen analog dem bestehenden Gewerbegebiet festgesetzt, d.h. 0,25 H jedoch mind. 3,0 m. Durch die festgesetzten Baugrenzen und maximalen Wandhöhen können Beeinträchtigungen der Nachbarbebauungen hinsichtlich Belichtung und Belüftung ausgeschlossen werden.

### **8. Geländegestaltung**

An der Westgrenze sind entlang des bestehenden Parkplatzes bereits Böschungen in einer Höhe von max. 3,50 m vorhanden. Auch in der Erweiterung des Parkplatzes auf dem erworbenen Grundstück Richtung Westen ist diese maximale Böschungshöhe einzuhalten. Ein erläuternder Beiplan (Schnitte/ Ansichten) ist der Begründung beigelegt.

### **9. Erschließung und Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Wegscheider Straße erschlossen. Die Anlieferung erfolgt an der Rückseite des Gebäudes über den Gewerbering. Durch die Bundesstraße ist der Standort von allen Seiten verkehrstechnisch gut angebunden und kann schnell und einfach erreicht werden. Die fußläufige Anbindung ist durch den bestehenden Gehweg gegeben.

Die ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ist gegeben, die die stündliche Erreichbarkeit des Plangebiets von den östlichen Wohngebieten des Hauptortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht. Die außenliegenden Gemeindeteile und Ortschaften werden durch weiter getaktete Busverbindungen oder Rufbusangebote mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden.

## **10. Grünordnung**

Der Umweltbericht des Ingenieurbüros GeoPlan ist als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

## **11. Schallschutz**

An der Zufahrt zum Parkplatz ist eine Schranke zu errichten, um eine Lärmbelästigung der Anwohner außerhalb der Betriebszeiten und eine unbefugte Nutzung zu verhindern.

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

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm ist ebenfalls nachzuweisen.

Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgereuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

## **12. Ver- und Entsorgung**

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist durch den bestehenden Anschluss an das Leitungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch den bestehenden Anschluss an das Leitungsnetz der Marktes Untergriesbach sichergestellt.

### **Schmutzwasser/ Oberflächenwasser:**

In den bestehenden Mischwasserkanal im Gewerbering darf ausschließlich das Schmutzwasser eingeleitet werden. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist über das Regenrückhaltebecken gedrosselt in den westlichen Entlastungskanal/ Regenwasserkanal einzuleiten.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallbeseitigung. Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsanlagen zur Benutzung durch Müllsammelfahrzeuge und die Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.

### **Löschwasserversorgung**

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

Für den ersten Löschangriff befinden sich in unmittelbarer Nähe zwei Oberflurhydranten (Gewerbering, Bahnhofssiedlung) und ein Unterflurhydrant (Wegscheider Straße).

Durch die Ausweisung und Nutzung des Sondergebiets entstehen für die Löschwasserversorgung des Marktes Untergriesbach keine weiteren Erfordernisse zur Anpassung oder Kapazitätserweiterung. Alle notwendigen Anforderungen, die nutzungsbedingt über die vorgeschriebene Grundversorgung hinausgehen, werden auf Kosten des jeweiligen Nutzers der Sondergebietsfläche hergestellt. Sollten im Plangebiet zulässigerweise Gebäude errichtet und Nutzungen aufgenommen werden, für die die Anschaffung spezieller Feuerwehrausrüstung durch den Markt Untergriesbach notwendig wird, hat der jeweilige Nutzer diese Beschaffungskosten zu tragen.

### **13. Denkmalschutz**

Für den Planbereich findet sich im Bayernatlas kein Hinweis auf Denkmäler.

Bei der Baumaßnahme eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich zu melden.

### **14. Altlasten**

Für den Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Die Flurstücke sind nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Passau verzeichnet.

Der Markt Untergriesbach erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauabzugsverordnung (BauAV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Bebauungsplanänderung "Langer Straße" mit Deckblatt Nr. 10 als **Satzung**

**I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung**
  - SO (EINZELWIRTSCHAFTLICHES SONDERGEBIET)** Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Die zulässigen Verkaufsflächen sind begrenzt auf:
    - max. 1.550 m² für Lebensmittel inkl. Getränke und Backshop
    - Die zulässigen Gastraumflächen sind begrenzt auf:
      - max. 120 m² für Café/ Imbiss
      - einschl. der branchentypischen Nebensortimente

- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,8** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - 1,6** Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
  - WH** Wandhöhe (WH):
    - BT I: max. 10,0 m am First
    - max. 7,0 m an der Traufe
    - BT II: max. 4,5 m am First
    - max. 4,0 m an der Traufe

Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß BT I (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
  - 543,60** Bezugspunkt OK FFB Erdgeschoß BT I in Meter ü.N.N., hier: 543,60 m ü.N.N. Abweichungen bis +/- 0,30 m sind zulässig.

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - abw. Bauweise** Abweichende Bauweise
  - Abweichend zur offenen Bauweise dürfen die Gebäude länger als 50 m sein.
  - Baugrenze**

- Verkehrsflächen**
  - Straßenbegrenzungslinie und Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen
  - Ein-/ Ausfahrtsbereich**

- Grünflächen**
  - Grünfläche**
  - Bäume 1. oder 2. Ordnung, zu pflanzen.** Eine lagermäßige Verschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
  - Bestehende Bäume, zu erhalten**
  - Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
  - Leitung oberirdisch (Strom 110 KV-Freileitung)
  - Schutzstreifen beidseitig mind. 22,50 m zur Trassenachse
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 10
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
  - Anbaufreie Zone zur Bundesstraße B388
  - Richtungssektoren gemäß schalltechnische Untersuchung IB Geoplan
  - Sichtdreieck auf dem Geh- und Radweg

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Gestaltung der baulichen Anlagen**
  - Dachform und Dachneigung
    - Pultdach DNG 3°-5°
    - Für untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig.
  - Dachdeckung:
    - Foliendach oder Blechdeckung (nicht reflektierend oder glänzend).
    - Für untergeordnete Bauteile sind auch Glasdeckungen zulässig.
    - Zulässig sind Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen.
    - Unzulässig sind unbeschichtete Zink-, Blei- und Kupferdeckungen.
  - Werbeanlagen
    - Auf dem Grundstück freistehende und genehmigte Werbeanlagen wie z.B. Werbepylonen, Werbefahnen, Werbetafeln genießen Bestandsschutz und dürfen durch gleichartige und größenegleiche Anlagen ersetzt werden. Im Übrigen sind betriebbezogene Eigenwerbeanlagen (auch beleuchtet) am Gebäude innerhalb der gesetzlich Vorgaben zulässig, soweit die Ansichtsfäche der Werbeanlage im Vergleich zur Gebäudesicht eine untergeordnete Fläche beansprucht (weniger als 15 % der Gebäudesicht der Fassadenseite, an oder auf der die Werbeanlage angebracht ist). Mehrere Werbeanlagen an einer Fassade sind im Rahmen der Ermittlung der Gesamtsichtsfäche zusammenzurechnen. Die Werbeanlagen sind entsprechend den Festsetzungen in den Bauantragsunterlagen darzustellen, eine Genehmigung in Form eines Werbetrages ist einzuholen. Werbeanlagen für nicht betriebsbezogene Eigenwerbung (Plakatwände) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
  - Fassadengestaltung
    - Zulässig sind:
      - Fenster, Glasfassaden
      - Putzfassaden
      - Fassadenverkleidungen aus Aluverbundplatten, Profilblech (nicht reflektierend/ nicht glänzend), Kunstharz-, Faserzement-, Mineralfaserplatten oder aus Holz.
- Lage und Gelände**
  - Höhenlage der Gebäude
    - Das Urgelände und der geplante Geländeverlauf sind im Eingabeplan einzutragen.
  - Geländegestaltung:
    - Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 3,50 m und Stützwände sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m ab best. Gelände auch außerhalb der Baugrenze zulässig, ebenso Lärmschutzwände bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.
    - Soweit Böschungen und Stützmauern unmittelbar zu bestehenden Wohnbebauungen hin ausgerichtet sind, darf die Gesamthöhe dieser Bauwerke und Böschungen zusammengerechnet 3,5 m nicht überschreiten und muss die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO zum betroffenen Wohnhaus bzw. auf der beanspruchten Verkehrsfläche einhalten.
  - Abstandsflächen:
    - Für die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet (SO) werden die Abstandsflächen im Gewerbegebiet (GE) gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO zugrunde gelegt. Die Tiefe beträgt auf allen Seiten 0,25 H, jedoch mind. 3 m.

- 10.10 Freiflächen und Verkehrsflächen**
  - Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen. Die Fahrbahnen sind zu pflastern oder zu asphaltieren.
  - Straßenentwässerung
    - Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen, einschl. der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der öffentl. Straße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentl. Straße darf nicht behindert werden.
  - Anbaubeschränkungen an der Bundesstraße:
    - Entlang der Bundesstraße B 388 ist ein 20 m breiter Streifen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand anbaufrei zu halten. Ausgenommen davon sind Stellplätze, befestigte Flächen, Werbeanlagen und das Regenrückhaltebecken inkl. Einzäunung, sofern sie einen Abstand von mind. 10 m vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße nicht unterschreiten.
  - Sichtdreieck
    - Der Bereich des Sichtdreiecks ist 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 wartungspflichtigen Fahrzeuglenker die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

- 11. Einfriedung**
  - Zulässig sind:
    - freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50 m
    - geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50 m
    - Metallgitter- und Maschendrahtzäune, Höhe max. 2,0 m

- 12. Grünordnung**
  - 12.1 Allgemeines**
    - Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutschen Baumschulen (BdB) entsprechen.

- 12.2 Private Grünflächen**
  - Alle nicht überbauten und befestigten privaten Freiflächen sind als Rasen-, Wiesen- bzw. Pflanzflächen auszubilden. Alle in den privaten Grünflächen festgesetzten Strauchpflanzungen sind mit den Arten der Pflanzliste (12.5) vorzunehmen. Auf privaten Freiflächen ist je 100 m² 1 Baum gem. der Arten der Pflanzliste (12.5) festgesetzt.
- 12.3 Einzelbaumpflanzung**
  - Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste). Die Pflanzflächen sind nach Planzeichen bzw. textlicher Festsetzung zu errichten und zu pflegen.
  - Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m.
  - Auf den Freiflächen ist eine Landschaftsrasensammischung anzusetzen. Schotterflächen sind unzulässig.
  - Bei den im Plan dargestellten Bäumen ist eine Verschiebung des Standorts unter Einhaltung der Anzahl erlaubt. Für die Bäume im Parkplatzbereich und im Bereich der Zufahrten können auch schmalkronige Sorten verwendet werden.

- 12.4 Pflanzqualitäten**
  - Bäume I. und II. Ordnung:
    - Hochstämme und Stammbüsche
    - 3 xv., m.B., SIU 18 - 20
    - v. Heister, 100 - 150 cm
  - Bei Hecken: Bäume:
    - Trauben-Eiche
    - Pinus sylvestris
  - Sträucher:
    - v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm
  - Pflanzgruben Bäume
    - Gefüllt mit leicht durchwurzelbarem Substrat gemäß Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumverweiterung, Bauweise und Substrat).

- 12.5 Eingrünung**
  - Die im Plan gekennzeichneten Pflanzflächen werden auf mindestens 70 % der Fläche mit einer 2-reihigen Baum- und Strauchhecke bepflanzt. Die Pflanzauswahl erfolgt gemäß untenstehender Pflanzliste. Baumförmige Gehölze müssen einen Anteil von mindestens 20 % aufweisen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m. Auf den Zwischenflächen erfolgt eine Ansaat mit Landschaftsrassensammischung. Die Flächen sind extensiv ein- bis zweimal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. stattfindet.
  - Die Flächen können bei entsprechender naturnaher Gestaltung auch der Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung, bzw. Ableitung von Niederschlagswasser dienen.

- 12.5 Pflanzliste**

Bäume I. Ordnung	Weißtanne	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Abies alba	Berg-Ahorn	Betula pendula	Sandbirke
Acer pseudoplatanus	Silber-Eiche	Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Trauben-Eiche	Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Rot-Buche	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Fagus sylvatica			
Bäume II. Ordnung	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Ebersuche	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia			
Sträucher:	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Hasel	Euonymus europaeus	Pfeifenröhchen
Corylus avellana	Heckenkirsche	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Schlehe	Rhamnus frangula	Kreuzdorn
Prunus spinosa	Hunds-Rose	Rubus fruticosus	Wild-Brombeere
Rosa carolina	Sat-Walde	Sambucus nigra	Holunder
Salix caprea	Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus			

- 12.6 Unzulässige Pflanzenarten**
  - Landschaftsfremde hochwuchrige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelgefärbung wie Eddelmann oder Edelhahnen, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.
- 12.7 Freiflächengestaltungsplan**
  - Zusammen mit den Unterlagen zur Genehmigungsplanung ist auf Basis der gründerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen, sowie vorhandene und geplante Geländehöhen und die Oberflächengestaltung darstellt.

- 12.8 Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens**
  - Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiedererwandlungsfähig ist. Oberbodenanlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3,00 m und einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden und mit Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein.

- 12.9 Einfriedungen, Stützwände, Lärmschutzwände**
  - Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen. Stütz- und Lärmschutzwände sind zu nachbarschaftlich wirksam zu bepflanzen (Pflanzensorten siehe Pflanzliste 12.5).
- 12.10 PKW-Stellplätze**
  - Alle öffentlichen und privaten oberirdischen Stellflächen sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden. Sie sind mit Bäumen der Pflanzliste wie im Plan dargestellt zu überstellen.
  - Die Baumpflanzungen im Nahbereich der Stellplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge o. ä.). Im Parkplatzbereich vorgesehene Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens einer Stellplatzgröße zu versehen.

- 12.11 Vorhandene, zu erhaltende Gehölze/Bestandsschutz**
  - Die markierten Bäume und Gehölze sind zu erhalten und dürfen nicht abgegraben oder durch sonstige Maßnahmen beeinträchtigt werden. Bei Ausfall sind diese gemäß obenstehender Pflanzliste und Pflanzqualität zu ersetzen.
  - Wird die Errichtung einer zulässigen Anlage innerhalb der Baugrenzen erheblich erschwert, kann der zu erhaltende Baum ausnahmsweise entfernt werden, wenn andernorts auf dem Grundstück, zusätzlich zu den bereits festgesetzten Pflanzungen zwei Ersatzbäume in der Pflanzqualität gemäß Festsetzung gepflanzt werden.
  - Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vegetationszeit erfolgen (Oktober bis Ende Februar), ist dies nicht möglich, dürfen Gehölze nur gerodet bzw. zurückgeschnitten werden, wenn nachweislich keine Vogelnester betroffen sind. Zudem sind die Bäume auf mögliche Baumhöhlen zu untersuchen. Sind Baumhöhlen vorhanden sind diese von geeignetem Fachpersonal auf höhlenbewohnende Arten zu untersuchen. Die Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- 12.12 Der notwendige Ausgleich wird über ein Ökokokonto in Alkofen auf der Flumnummer 1027 erbracht**
  - Die Kosten hierzu sind vom Bauwerber zu tragen, ein entsprechender Nachweis zur Sicherung der Ausgleichsfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

- 13. Versorgungsleitung 110-KV**
  - Der Abstand zwischen den äußeren Konturen eines Gebäudes mit einer Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 zu den Leiterseilen der 110-KV-Freileitung muss mindestens 3 m betragen. Bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung kleiner oder gleich 15° muss der Abstand auf 5 m vergrößert werden.
  - Von allen Bauten die in der Sicherheitszone entstehen sollen, müssen die Entwürfe dem Versorger vorgelegt werden.

- 14. Entwässerung**
  - In den bestehenden Mischwasserkanal im Gewerbegebiet darf ausschließlich das Schmutzwasser eingeleitet werden. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist über das Regenrückhaltebecken gedrosselt in den westlichen Entlastungskanal/ Regenwasserkanal einzuleiten.

- 15. Schallschutz**
  - Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.
  - Tags 56 dB (A)      Nachts 41 dB (A)

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>eq,24h</sub> um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Tag (6h - 22h)	Nacht (22h - 6h)
A	7	7
B	0	0
C	4	4
D	7	11

Dabei gilt:

Sektor	Anfang	Ende
A	286°	345°
B	244°	286°
C	215°	244°
D	345°	215°

Bezugspunkt Richtungssektoren: x: 845148,63 y: 5390699,93 (UTM 32)



Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die in der Abbildung als "Emissionsbezugsfläche" dargestellte Fläche. Die Fläche befindet sich innerhalb der Baugrenze sowie der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze und beträgt ca. 7.339 m².

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

Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die "laueste Nachtstunde" (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

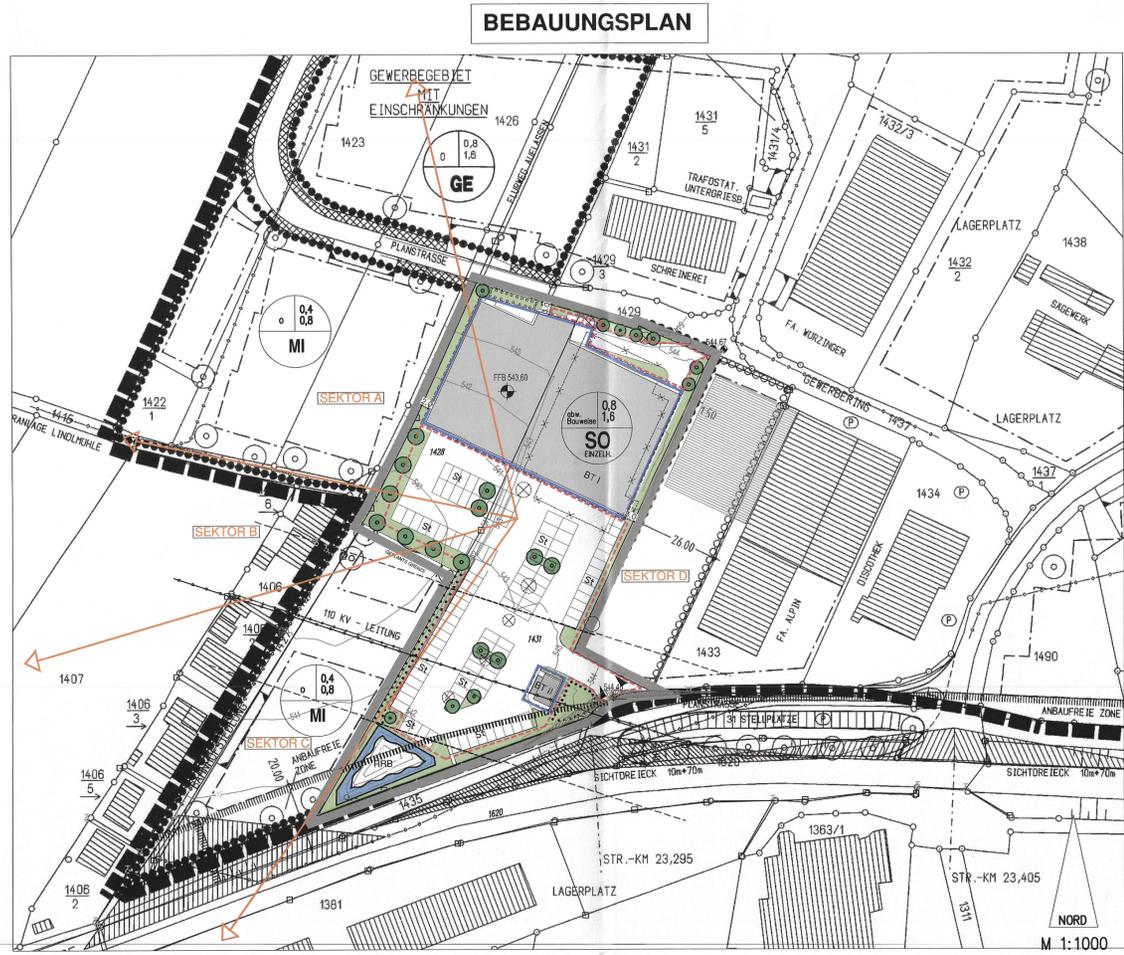
Die Anlieferung darf nur im Norden erfolgen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an demmaßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

**III. TEXTLICHE HINWEISE**

- 16. Grünordnung**
  - Der Umweltbericht der GeoPlan GmbH ist gesonderter Bestandteil der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Begründung.
  - Grenzabstände
    - Auf die Einhaltung der in § Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorgaben wird hingewiesen.
  - Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen
    - Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unterpflanzten (1) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen. Der genaue Leitungsverlauf der bestehenden Leitungen ist zu prüfen.
    - Bei der Erschließung sowie bei den Erdarbeiten für die Zufahrtsstraßen bestehende Erdverkabelungen zu beachten. Der Schutzbereich für Kabel beträgt je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Baum- und Strauchpflanzungen müssen beidseits von Erdkabeln einen Abstand von 2,50 m einhalten.
    - Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die zuständige Bezirksstelle zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ wird verwiesen.
    - Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten. Bei der Verlegung von Gewerken ist ein Mindestabstand von 0,4 m zu den Gasleitungen einzuhalten. An Kreuzungspunkten sollte ein Abstand von 0,2 m nicht unterschritten werden.
  - Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens
    - Beschränkung der Bodenversiegelung: Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke, o.ä.) zu gestalten.

- 17. Schallschutz**
  - Das schalltechnische Gutachten Nr. S2005043 der GeoPlan GmbH ist gesonderter Bestandteil der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Begründung.
- 18. Denkmalschutz**
  - Bei der Baumaßnahme eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich zu melden.
- 19. Abfallwirtschaft**
  - Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge und die Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.
- 20. Abwehrender Brandschutz:**
  - Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschl. ihrer Zufahrten müssen den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
- 21. Löschwasserversorgung:**
  - Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).
  - Durch die Ausweisung und Nutzung des Sondergebiets entstehen für die Löschwasserversorgung des Marktes Untergriesbach keine weiteren Erfordernisse zur Anpassung oder Kapazitätserweiterung. Alle notwendigen Anforderungen, die nutzungsbedingt über die vorgeschriebene Grundversorgung hinausgehen, werden auf Kosten des jeweiligen Nutzers der Sondergebietsfläche hergestellt. Sollten im Plangebiet zulässigerweise Gebäude errichtet und Nutzungen aufgenommen werden, für die die Anschaffung spezieller Feuerwehrausrüstung durch den Markt Untergriesbach notwendig wird, hat der jeweilige Nutzer diese Beschaffungskosten zu tragen.
- 22. Energieversorgung/ Telekommunikation**
  - Vor Beginn der Arbeiten sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten. Der genaue Verlauf ist in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen festzustellen. Es muss damit gerechnet werden, dass die tatsächliche Lage der Versorgungsanlagen von den Planangaben abweicht.
  - Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
- 23. Landwirtschaft**
  - In der Umgebung des Baugebiets liegen landwirtschaftliche Betriebe und Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigung kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend sind zu dulden.

- IV. PLANLICHE HINWEISE**
  - Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
  - Abzubrechende Gebäude
  - Geplante Flurstücksgrenze
  - Zu rodende Bäume
  - 1428 Flurstücksnummer
  - Bestehende Gebäude
  - Gebäudebezeichnung z.B. Bauteil I
  - Geplante Gebäude (Vorschlag)
  - Stellplätze
  - Rampe
  - Höhenlinien Bestand (2020)
  - Regenrückhaltebecken
  - Maßangabe in Meter



**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Der Marktgemeinderat des Marktes Untergriesbach hat in der Sitzung vom 25.03.2019 und in der Sitzung vom 08.04.2020 die Änderung des Bebauungsplanes "Langer Straße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.01.2020 und am 20.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.2020 hat in der Zeit vom 28.07.2020 bis 31.08.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.2020 hat in der Zeit vom 28.07.2020 bis 31.08.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2020 bis 21.12.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2020 bis 21.12.2020 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.02.2021 bis 23.02.2021 erneut beteiligt.
- Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 24.02.2021 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.02.2021 als Satzung beschlossen.

Untergriesbach, den 23. März 2021

*A. Dostal* Erster Bürgermeister (Siegel)

Ausgefertigt 12. April 2021

Untergriesbach, den .....

*A. Dostal* Erster Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 12.07.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 2 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Untergriesbach, den 12. April 2021

*A. Dostal* Erster Bürgermeister (Siegel)



**MARKT UNTERGRIESBACH**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"LANGER STRASSE"**

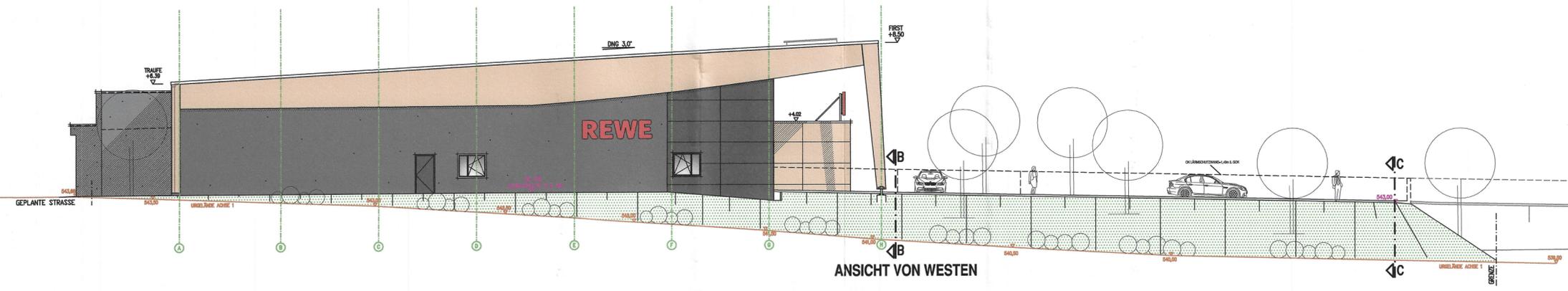
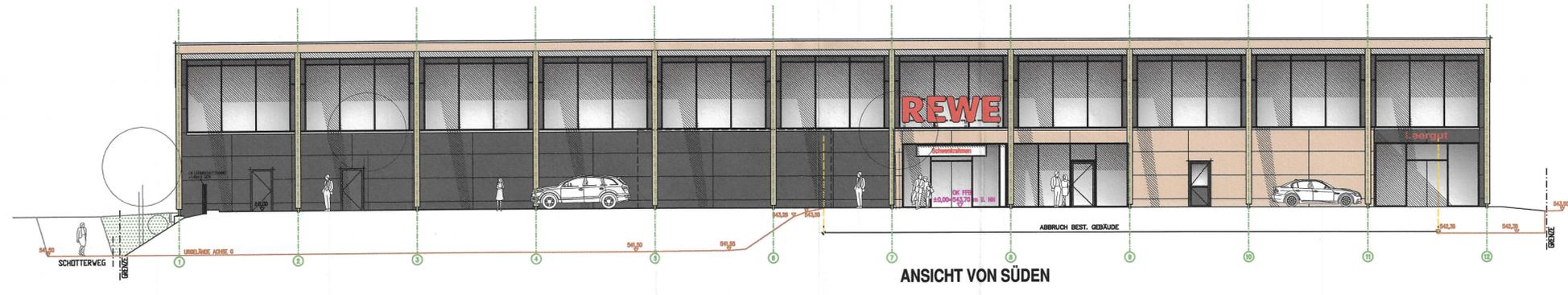
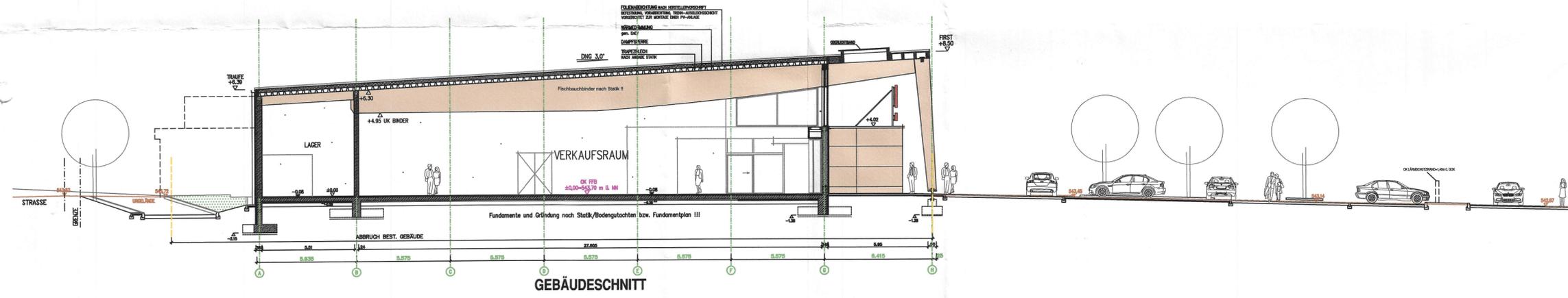
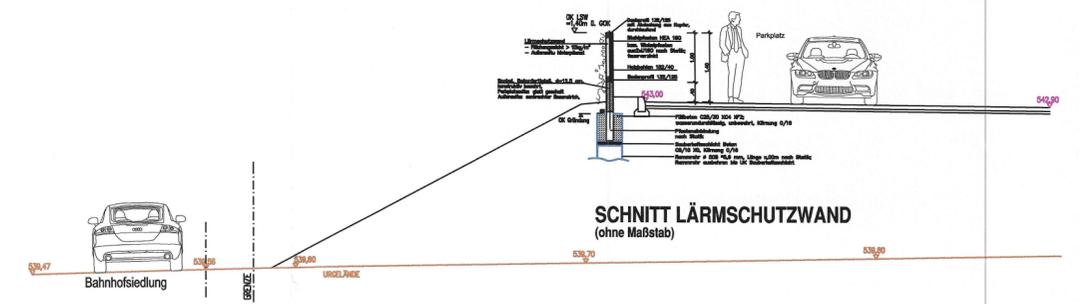
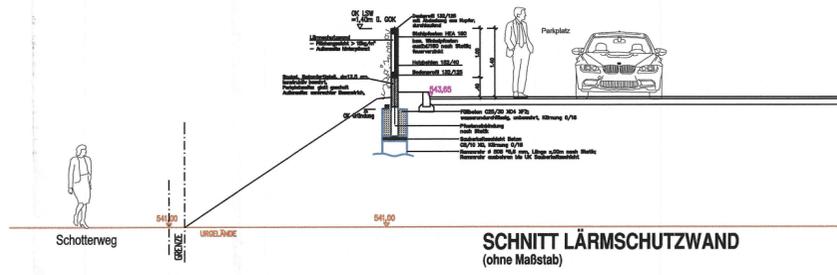
**Deckblatt Nr. 10**

MARKT : UNTERGRIESBACH  
LANDKREIS : PASSAU  
REG.-BEZIRK : NIEDERBAYERN

Vorentwurf vom 10.07.2020  
Entwurf vom 14.10.2020, ergänzt am 20.01.2021  
Endfassung vom 24.02.2021

BEARBEITUNG:  
mitschelen + gerstl  
Mitschelen + Gerstl Architekten PartGmbH  
Neuburger Str. 42 | 94132 Passau  
T: +49 (0) 851 50 24 46  
F: +49 (0) 851 50 24 20  
info@mitschelen-gerstl.de  
www.mitschelen-gerstl.de





PROJEKT	EINZELHANDEL UNTERGRIESBACH		
BAUVORHABEN	Ersatzneubau des best. Einzelhandelsgeschäftes in 94107 Untergriesbach, Wegscheider Str. 17 - BT I -	E	..
ARCHITEKT	<b>mitschelen + gerstl</b> Architekten PartG mbB Neuburger Str. 43   94032 Passau T: +49 (0) 851 50 196 - 0 F: +49 (0) 851 50 196 - 20 info@mitschelen-gerstl.de www.mitschelen-gerstl.de		Unterschrift Architekt
E	Planungsstatus	Erläuternder Beiplan zum Bebauungsplan	
Plan-Nr.	Index	Planinhalt	Maßstab Datum
..		Ansichten/Schnitte	1: 200 12.11.2020